

Av. Haluk Eldem ■ Av. Semra Eldem ■ Av. Süleyman Bektaş ■ Av. Suat Tatar  
Av. Ebru Eldem Gökdere ■ Av. İbrahim Eldem ■ Av. Eylem Polat ■ Av. Abdullah Cem İlkelen  
Av. Neval Olgaç ■ Av. Nazlı Gizem Bektaş ■ Av. Onur Can Korkmaz ■ Av. Seda Öztürk ■ Av. Burakcan Tatar

**KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN  
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU  
ELDEM AVUKATLIK BÜROSU**

## İÇİNDEKİLER

<u>BASLIK</u>	<u>Sayfa No</u>
GİRİŞ	04
1. İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI	04
2. İNCELENEN BELGELER	07
2.1 VKŞ Ana Sözleşmesi	07
2.1.1 Kuruluş	07
2.1.2 Faaliyet Alanı	07
2.1.3 Sermaye ve Ortaklık Yapısı	09
2.1.4 Yönetim Kurulu, Şirketin Temsil ve İlzamı	09
2.1.5 VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı	10
2.2 Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş Ana Sözleşmesi	11
2.2.1 Kuruluş	11
2.2.2 Faaliyet Alanı	11
2.2.3 Sermaye ve Ortaklık Yapısı	14
2.2.4 Yönetim Kurulu, Şirketin Temsil ve İlzamı	14
2.2.5 Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı	15
2.3 Yapıya İlişkin Sözleşmeler Ve Değerlendirilmesi	15
2.3.1 Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi	15
2.3.2 Garanti Sözleşmesi	16
2.3.3 Gider Sözleşmesi	16
2.3.4 Sertifika Hüküm ve Şartları	17
2.3.5 Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm Ve Koşulları	17
2.3.6 Yönetim Sözleşmesi	17
2.3.7 İhraca Aracılık ve Yetkilendirme Sözleşmesi	17
3. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ	18
4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	18
4.1 Şirket'in Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler	18
4.2 Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri	23
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	23
4.2.2 Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrasının zaman alıcı olup olmayacağı ve maliyetine ilişkin bilgi	23
4.2.3 Fonun kullanım yerine ilişkin Sigorta konusu ve buna ilişkin bilgi/değerlendirme	24
4.2.4 Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü	24
4.3 Kaynak Kuruluş'un kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceğine ilişkin bilgi ve bunu etkileyebilecek riskler	25
5. SONUÇ	25
6. RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER	26



İstanbul, 15.01.2020

## GİRİŞ

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

Söz konusu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III-No.61. 1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") Ek/1 uyarınca yurtiçinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç başvurusunun onaylanması için talep edilen belgeler kapsamında hazırlanmıştır.

Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Kaynak Kuruluş /Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ'in 10.3. maddesi uyarınca, 300.000.000.-TL'lik (üçyüz milyon TL) ihraç tavanı içerisinde, kira sertifikalarının yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satış şeklinde ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

İşbu Rapor, ihraca dayanak oluşturan işlemlerin mevzuatımız açısından hukuki anlamda riskler içerip içermediğine ilişkin değerlendirmeleri havi olup, kira sertifikası ihraç işlemi ve bu işleme dayanak oluşturan belgeler hakkında herhangi bir mali ve ticari değerlendirme içermemektedir.

### 1. İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI

İncelemeye konu kira sertifikası yapısının Tebliğ'in 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi'ne Dayalı Kira Sertifikası kullanılmak suretiyle yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere olacağı belirtilmektedir.

Yapının işleyişi şu şekilde planlanmıştır;

1. Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. (yatırımcıları temsil eden "müvekkil"), ihraççı kuruluş olarak, Kira Sertifikası (Sukuk) ihracını gerçekleştirir.

2. Yatırım Varlık Kiralama A.Ş., ihraçtan elde edeceği tutarı ("İhraç Tutarı") Kira Sertifikası (Sukuk) yatırımcılarından tahsil eder.

3. Yatırım Varlık Kiralama A.Ş., Sukuk ihracı yoluyla yatırımcılardan topladığı ihraç tutarını, İslami Finans Prensiplerine uygun yöntemlerle yönetmek ve değerlendirmek üzere vekil tayin etmiş olduğu ve bu işlemde Fon Kullanıcısı olarak yer alan Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aktarır. Aktarılan bu tutar, Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kakao çekirdeği, kahve, şeker ve süttozu alımları ile bu hammaddelerin işlenmesi suretiyle kakao ürünleri, çikolata ürünleri ve kahve ürünleri üretimi, satışı ve Fon Kullanıcısı'nın çoğunluk hissesine sahip olduğu iştirakinin perakendecilik faaliyetleri kapsamında yeni müşterilere ulaşılabilmesi amacıyla ilave satış noktaları açılarak satış ağının genişletilmesi için mevcut veya ihraç sonrası oluşturulacak yatırım ve üretim faaliyetlerine Sukuk yatırımcılarının almış oldukları sertifika payları oranında katılımları anlamına gelmektedir.

4. Fon Kullanıcısı ile Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. arasında düzenlenen Yönetim Sözleşmesi kapsamında Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'nin vekili olarak hareket eden Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., kendisine devredilen ihraç tutarını İslami Finans Prensiplerine uygun yöntemlerle kakao çekirdeği, kahve, şeker ve süttozu alımları ile bu hammaddelerin işlenmesi suretiyle kakao ürünleri, çikolata ürünleri ve kahve ürünleri üretimi, satışı ve Fon Kullanıcısı'nın çoğunluk hissesine sahip olduğu iştirakinin perakendecilik faaliyetleri kapsamında yeni müşterilere ulaşılabilmesi amacıyla ilave satış noktaları açılarak satış ağının genişletilmesi için mevcut veya ihraç sonrası oluşturulacak yatırım ve üretim faaliyetlerinde değerlendirmeyi ve söz konusu işlemlerde Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından talep edilen belirli bir getiri oranının altında işlem yapmamayı ilgili Yönetim Sözleşmesi tahtında Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'ye taahhüteder.



5. Fon Kullanıcısı, ihraç tutarının yatırım faaliyetlerindeki katılım oranını ve belirlenen getiri miktarını dikkate alarak kakao çekirdeği, kahve, şeker ve süttozu alımları ile bu hammaddelerin işlenmesi suretiyle kakao ürünleri, çikolata ürünleri ve kahve ürünleri üretimi, satışı ve Fon Kullanıcısı'nın çoğunluk hissesine sahip olduğu iştirakinin perakendecilik faaliyetleri kapsamında yeni müşterilere ulaşılabilmesi amacıyla ilave satış noktaları açılarak satış ağına genişletilmesi için mevcut veya ihraç sonrası oluşturulacak yatırım ve üretim faaliyetlerinden sağladığı gelirlerden, işlem sözleşmelerinde belirlenmiş bulunan dönem ve tutarlarda Kira Sertifikası (Sukuk) yatırımcılarına ödenmesini teminen Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'ye ödeme yapar. Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'de Kira Sertifikası (Sukuk) yatırımcılarına ellerinde bulunan Kira Sertifikası (Sukuk) paylarına göre dönemsel getiri öder.

6. Fon Kullanıcısı'nın ihraç tutarını yatırım faaliyetlerinde kullanmak suretiyle sağladığı gelirin, işlem sözleşmeleriyle belirlenen beklenen getiriden fazla olması halinde, söz konusu fazlalık, Fon Kullanıcısı ile Yatırım VKŞ arasındaki Yönetim Sözleşmesi ve Yatırım Vekaleti ilişkisi kapsamında Yönetim Ücreti olarak Fon Kullanıcısına ait olur.

7. Fon Kullanıcısı, gerçekleştireceği yatırım faaliyetleriyle ilgili olarak üçüncü taraflar nezdinde doğacak olan alacakları eksiksiz ve gecikmesiz olarak tahsil edeceğini Yatırım VKŞ ile akdetmiş olduğu Yönetim Sözleşmesi ve Yatırım Vekaleti ilişkisinden ayrı ve bağımsız olarak düzenlenen bir Garanti Sözleşmesi çerçevesinde Yatırım VKŞ'ye taahhüt eder.

8. Fon Kullanıcısı, Yatırım VKŞ tarafından ihraç aşamasında kendisine aktarılmış olan ihraç tutarını, işlem vadesinde Yatırım VKŞ'ye ödeyerek, yatırımcıların Altınmarka Gıda Sanayi ve ticaret A.Ş.'nin yatırım faaliyetlerine katılımlarını temsil eden Kira Sertifikalarının geri alınması ve takasın tamamlanmasıyla ilgili olarak işlem sözleşmelerinde belirlenen yükümlülüğünü yerine getirir.

9. Yatırım VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine iade edilen tutarı ana para geri ödemesi olarak payları oranında Kira Sertifikası (Sukuk) sahiplerine öder

(itfa)



## 2. İNCELENEN BELGELER

### 2.1. VKŞ Ana Sözleşmesi

#### 2.1.1. Kuruluş

Şirket, SPK'nın 07/06/2013 tarihi ve sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Seri:III ve 61.1 Nolu Kira Sertifikaları Tebliği (eski Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 1.4.2010 tarihli 27539 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri:III, No.43 nolu Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ) hükümlerine uygun faaliyette bulunmak üzere, 20/09/2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nca 209269-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirket'in merkezi Ömer Avni Mahallesi Meclis-i Mebusan Caddesi No:81/1 Beyoğlu/İstanbul adresindedir.

#### 2.1.2. Faaliyet Alanı

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

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

*Şirket, bu amaç doğrultusunda başlıca aşağıdaki faaliyetleri yürütür:*

*a Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,*  
*b Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,*

- c. Varlık veya hakların Şirket tarafından satın alınarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinde belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satılması yoluyla varlık veya hak alımının finansmanını sağlamak,
- d. Yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satın almak, satmak,
- e. Şirket'in iş sahibi sıfatıyla taraf olduğu eser sözleşmesi veya amaca uygun sair sözleşmeler kapsamında eserin meydana getirilmesini sağlamak, eseri kiralamak veya satmak,
- f. Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, her türlü sözleşmeyi akdetmek ve faaliyetlerde bulunmak, sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak,
- g. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcı/arından yapılan tahsilatları, payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- h. Sahip olduğu varlık ve hakları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlık ve hakları, kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yönetmek, işletmek, kendi adına yönetilmesini/işletilmesini sağlamak ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği ölçüde, bunlar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine aynı haklar tesis etmek ve tesis edilen aynı hakları fek ettirmek,
- i. Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,
- j. Doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminat/andırmak için her türlü ipotek, rehin, garanti ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak; üçüncü kişilerce verilen garantileri almak; bu amaçla sair biçimle hukuki muamelelerde bulunmak,
- k. Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine ipotek, rehin almak.





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

### **2.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı**

Şirket'in sermayesi 150.000-TL'dır (yüze bin TL). Bu sermaye her biri 1.-TL (bir TL) kıymetinde 150.000 (yüze bin) adet nama yazılı paya ayrılmış olup, tam ve nakden ödenmiştir. Bu sermayenin tamamı YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ'ne aittir. Söz konusu paylar üzerinde Şirket pay defterine kayıtlı herhangi bir rehin veya başkaca bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### **2.1.4. Yönetim Kurulu, Şirket'in Temsil ve İlzamı**

Şirket Esas Sözleşmesi 11.maddeye göre, Yönetim Kurulu (YK) en az 3 üyeden oluşmakta olup, her bir üyenin görev süresi en çok 1-3 yıl arası olarak belirlenmiştir. Şirket'in en son YK üyelerinin görev süreleri 3 yıl olup Şirket Esas Sözleşmesi'nin 11.maddesine göre aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır.

<b>VKŞ YÖNETİM KURULU ÜYELERİ</b>			
<b>AD-SOYAD</b>	<b>GÖREV</b>	<b>GÖREVE BAŞLAMA TARİHİ</b>	<b>GÖREV SÜRESİ</b>
MERAL MURATHAN	Yönetim Kurulu Üyesi	20.09.2019	3 yıl
NECLA TURAN	Yönetim Kurulu Üyesi	20.09.2019	3 yıl
ZEKİ DAVUT	Yönetim Kurulu Üyesi	20.09.2019	3 yıl
KORHAN AKLAR	Yönetim Kurulu Üyesi	20.09.2019	3 yıl
AYSEL ÖLÇEN AYDINER	Yönetim Kurulu Üyesi	20.09.2019	3 yıl

Şirket Esas Sözleşmesi 13.maddeye göre, Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile alır. Fon kullanıcısı ile Şirket kurucusunun aynı olduğu kira sertifikası ihraçlarında, varlık ve hakların satılması veya kira sertifikası sahipleri lehine rehnedilen varlık ve hakların paraya çevrilmesi dahil ihraca dayanak oluşturan önemli işlemlerin gerçekleştirilmesine ilişkin kararlarda tüm bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumlu oy vermesi gerekmektedir.

#### **2.1.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı**

VKŞ'nin YK tarafından 15/01/2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin fon kullanıcısı ya da kaynak kuruluş olarak yer alacağı, izahnamenin ilk yayımlandığı ve/veya ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1 yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılması yöntemiyle, 300.000.000.-TL'ye



(üçyüz milyon TL) ile sınırlı olarak satılmak üzere yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesine," yönelik karar alınmış olduğu ve bu kararın Beyoğlu 48. Noterliği 17/01/2020 tarih, 12652 yevmiye sayılı tasdikiyle tasdik edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

## **2.2. Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş Ana Sözleşmesi**

### **2.2.1. Kuruluş**

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

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

### **2.2.2. Faaliyet Alanı**

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

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

*Şirket bu amaçlarını gerçekleştirebilmek için aşağıdaki konularda faaliyetlerde bulunabilir.*

a) *Şirket bütün bu imalatlarla ilgili olarak hammadde, yarı mamul veya mamul maddeleri mübayaa etmek veya başka surette elden çıkarmak, pazarlamasını yapmak, ithal ve ihraç etmek.*

- b) *Şirketin iştirigal konularıyla ilgili bilumum alet, edavat, makine, cihaz, yardımcı madde ve malzemelerin, imali, ithali, alım satım ve ihracatını yapmak.*
- c) *Amaç ve konusu ile ilgili olarak nakliye ve taşımacılık hizmetlerinde bulunmak, kendi mallarının ve müşterilerinin mallarının nakliye işlerini yapmak.*
- d) *Şirketin iştirigal konularıyla ilgili her türlü mümessillik, müşavirlik, bayilik, distribütörlük, anlaşmaları yapmak ve bu işleri icra etmek.*
- e) *Şirket faaliyetleri ile ilgili olan ve bu faaliyetler için faydalı bulunan, ihtira haklarını, ruhsatları kendi namına tescil ettirmek, iktisap etmek, kullanmak, satmak, devretmek, kiralamak, lisanslar almak, satmak, vermek, mübadele etmek, devretmek, teminat olarak göstermek ve bu gibi menkul kıymet ve gayri nakdi haklar üzerinde her türlü muamelelerde bulunmak, know – how, patent, royalty almak, vermek, kısmen veya tamamen devretmek, kullandırmak.*
- f) *Şirketin iştirigal konuları ile ilgili her türlü garimenkul mallar ve bunlara müteakip haklar iktisap etmek, tasarruf etmek, şirket işleri için lüzumlu gayrimenkul ve tesisler satın almak, inşa etmek veya ettirmek, kiralamak, icabında bunları ahara satmak ve ahara kiralamak, ipotek almak, ipotek vermek.*
- g) *Şirketin iştirigal konusu ile ilgili resmi ve özel bilumum ihalelere iştirak etmek, taahhüt işleri deruhte etmek, fuarlara, sergilere katılmak, tanıtma faaliyetlerinde bulunmak.*
- h) *Şirket mevzuu ile ilgili konularda nakliyat için gerekli vasıtaları satın almak, ithal ve imal ettirmek, kiraya vermek, kiralamak ve satmak.*
- ı) *Şirketin iştirigal konusu ile ilgili mevzularla iştirigal eden yeni şirketler kurmak ve/veya bunları devren iktisap etmek ve/veya kurulmuş olan şirketlere iştirak etmek.*
- j) *Şirket iştirigal konuları ile ilgili depolama, gümrükleme depoları tesis etme, yurtiçi ve yurtdışı fason imalatta bulunmak, satış için gerekli ambalaj, paketleme gibi işlemler*

yapmak, yaptırmak ve bu amaçla tesisler kurmak, kurdurmak, kiralamak, kiraya vermek.

- k) Şirketin işleri için iç ve dış piyasalardan uzun, orta ve kısa vadeli istikrazlar akdetmek, emval ve kefalet kredileri, emtia, akreditif, yatırım kredileri, açık krediler ve benzeri kredileri temin etmek.
- l) Şirketin amacını gerçekleştirebilmesi için konusu ile ilgili mali, ticari, sınai, idari tasarruf ve faaliyetlerde bulunmak.
- m) Şirketin amacını ile ilgili olarak şirketin borçlarını ve alacakların temin için ipotek, rehin ve diğer teminatları almak ve vermek.
- n) Kendi ihtiyacı için; ortaklık yapısı dahilindeki tesislerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla otoprodüktör şirket veya otoprodüktör grup şirket statüleri ile enerji üretimi yapmak, oluşabilecek fazla elektrik enerjisini satmak, tesis ile ilgili tüm teçhizat ve yakıtın ithal edilebilmesine ilişkin faaliyette bulunmak.

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



### 2.2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

### 2.2.4. Yönetim Kurulu, Şirketin Temsil ve İlzamu

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

KAYNAK KURULUŞ/FON KULLANICISI YÖNETİM KURULU			
ÜYELERİ			
AD SOYAD	GÖREV	GÖREVE BAŞLAMA TARİHİ	GÖREV SÜRESİ
Birol Altıncılıç	Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür	19.06.2017	19.06.2020
Ayşe Alev Altıncılıç	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19.06.2017	19.06.2020
Dilara Altıncılıç Kutmangil	Yönetim Kurulu Üyesi	19.06.2017	19.06.2020
Kaan Altıncılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	19.06.2017	19.06.2020

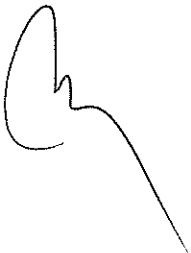
Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı, Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre, Şirketin idaresi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirketin unvanı altına konmuş ve şirketi ilzama yetkili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

#### **2.2.5. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı**

Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı, Yönetim Kurulu tarafından 14/01//2020 tarih ve 2020/03 nolu Yönetim Kurulu kararı ile "Yatırım VKŞ'nin ihraççı olarak yer alacağı, 300.000.000 TL'ye (ÜçyüzmilyonTürklirası) 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 hamiline olarak çıkarılmasına, bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'na kira sertifikası ihracı için başvuru yapılmasına dair" yetki kararı alınmış olduğu ve bu kararın Beyoğlu 5. Noterliği 16/01/2020 tarih ve 531 yevmiye sayılı tasdikiyle tasdik edilmiş olduğu görülmüştür.

#### **2.3. Yapıya İlişkin Sözleşmeler Ve Değerlendirilmesi**

İhraççı tarafından işbu ihraç çerçevesinde birden fazla tertipte ve farklı vadelerde ihraç edilebilecek kira sertifikaları, III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'nin 4.1.b ve 6. maddesi kapsamında belirtilen Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası türünde gerçekleştirilebilecektir. Bu bağlamda, imzalanması



düşünülen sözleşmeler aşağıdaki şekildedir.

### **2.3.1. Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi**

İhraççı ve Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş arasında akdedilen bu sözleşme ile Fon Kullanıcısı'nın talebi ile VKŞ tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") kapsamında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası (Sukuk) ihracına ilişkin koşullar, VKŞ'nin vereceği İhraç Hizmetleri ve Taraflar'ın sorumluluklarının belirlenmektedir.

### **2.3.2. Garanti Sözleşmesi**

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

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

### **2.3.3. Gider Sözleşmesi**

İhraççı ile Kaynak Kuruluş /Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme konusu İhraç Programı çerçevesinde ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'den veya ifasından





kaynaklanan tüm Vergi, SPK ve Yatırımcı Tazmin Merkezi ücreti ve diğer yükümlülükler ile Varlık ve Haklar'ın değerlemesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dahil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin koşulların belirlenmesidir.

#### **2.3.4. Sertifika Hüküm ve Şartları**

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

#### **2.3.5. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm Ve Koşulları**

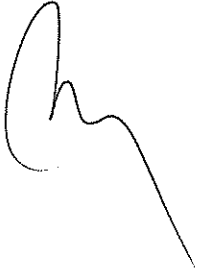
İhraççı ile Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı arasında; VKŞ tarafından, Altınmarka Gıda Sanayi ve ticaret A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, SPK'nın Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) ("Tebliğ") kapsamında çeşitli tür, vade ve koşullarda ihraç edilecek Kira Sertifikaları'na ilişkin oluşturulan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

#### **2.3.6. Yönetim Sözleşmesi**

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

#### **2.3.7. İhraca Aracılık ve Yetkilendirme Sözleşmesi**

Sözleşme, Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. ("VKŞ"), Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("YATIRIM KURULUŞU" veya "TSKB") ve Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.



("ARACI KURUM" veya "YATIRIM FİNANSMAN") arasında imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu, VKŞ'nin, gerçekleştireceği Kira Sertifikası (Sukuk) ihracında, Kaynak Kuruluş olarak yer alacak olan Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalamış olduğu, VARLIK KİRALAMA ŞİRKETİ İHRACA ARACILIK SÖZLEŞMESİ kapsamında, İHRAÇCI'nın ihraç etmeyi planladığı 300.000.000.-TL nominal tutarındaki Kira Sertifikalarının Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK" veya "Kurul") Tebliğleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde nitelikli yatırımcıya satışına aracılık edilmesidir. Aracılığın türü, Sözleşme hükümlerine göre ihraç edilecek kira sertifikalarının nitelikli yatırımcıya satışlarıdır.

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

Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş ve halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmekte olan anonim şirkettir. Mevzuat hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracı için gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir.

### **4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ**

VKŞ tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin, Kira Sertifikası Sahiplerine karşı ödeme yükümlülüğü herhangi bir özel veya kamu kuruluşu tarafından doğrudan garanti altına alınmamış olup, yatırım kararının, Kira Sertifikası Sahipleri ve sair ilgililer tarafından Şirket'in finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.



#### **4.1. Şirket'in Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler**

VKŞ, yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, ilgili mevzuat ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuş bir anonim şirkettir. VKŞ bu faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyette bulunamayacağı gibi her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları yukarıda ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz; sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.

Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve Şirket esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve haklar, Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

VKŞ'nin sahip olduğu tek değer kendi nam ve Kira Sertifikası Sahipleri hesabına devraldığı "Varlık Portföyü" olacaktır. Şirket'e, belirlenen şartlarda Kaynak Kuruluş tarafından her bir Kira Sertifikası için belirli aralıklarla gelir/getiri dağıtımı yapılacaktır. Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Kaynak Kuruluş'un Şirket'e yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olduğundan, Şirket doğrudan, İhraç ise dolaylı olarak Kaynak Kuruluş'a ilişkin risklere de maruz kalacaktır. Söz konusu risklerin ne şekilde bertaraf edileceğinin ya da en aza indirileceğinin, Şirket ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmesi düşünülen sözleşme taslaklarında öngörülerek hüküm altına alınmış olduğu müşahede edilmiştir.

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



- 4. madde gereğince;

"Fon Kullanıcısı, Portföy ve Portföy Borçluları'ndan kaynaklanan alacakların, Portföy Borçluları tarafından vadesinde tam ve eksiksiz olarak ödeneceğini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 128 anlamında ve Taraflar arasındaki vekalet ilişkisinden bağımsız olarak iş bu Garanti Sözleşmesi tahtında garanti ettiğini kabul, beyan ve taahhüt eder."

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

- 9. maddesi gereğince;

"Erken İtfa Halleri saklı kalmak kaydıyla, Fon Kullanıcısı'nın İhraca İlişkin Sözleşmeler'deki itfa yükümlüğünü zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi durumunda, Fon Kullanıcısı İhraca İlişkin Sözleşmeler nezdinde temerrüde düşmüş addedilir. VKŞ Varlık ve Haklar üzerinde doğrudan tasarruf edebilir 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 (her halde yasal olarak söz konusu Varlık ve Haklar'ı devralma ehliyetine sahip olması kaydıyla) Sertifika Sahipleri'ne alacaklarına mahsuben devrederek Sertifika Sahiplerinin zararlarını tazmin edebileceği gibi, Sertifika Sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm tedbirleri alabilir."

- 10. maddesi gereğince;

"Varlık ve Haklar üzerinde üçüncü kişinin Fon Kullanıcısı'na karşı sahip olduğu ve sonradan meydana gelecek bir hak dolayısıyla, Varlık ve Haklar'dan herhangi biri, bir üçüncü kişi tarafından kısmi veya tam zapta konu olur ise, Fon Kullanıcısı, VKŞ'nin yazılı talebini müteakip, zapta konu olan Varlık ve Haklar yerine, bu Varlık ve Haklar ile aynı değerinde, sözleşmelerde belirlenen getiriye üretim kapasitesine

sahip, İslami finans prensiplerine uygun başka bir Varlık veya Hakların Portföy'e dahil edilmesini sağlayacaktır. Portföy'de yer alan bu Varlık ve Hakların değerlemesinin gerekmesi durumunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca uygulanan değerlendirme kuralları uygulanacaktır."

- 11. maddesi gereğince;

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

- a)** Fon Kullanıcısı, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun olarak kurulmuş ve Esas Sözleşmesi'nde belirtilen faaliyet konularına ilişkin her türlü izinleri alarak faaliyet göstermekte olan bir anonim şirkettir. Fon Kullanıcısı, ihraca ilişkin yönetim kurulu kararının bir kopyası işbu Sözleşme'nin imza anında VKŞ'ye teslim edecektir.
- b)** Fon Kullanıcısı, hak ve yükümlülükler edinmek ve faaliyetlerini mevcut şekliyle sürdürmek ehliyetine sahiptir.
- c)** Bu Temel Hükümler ve Koşullar kapsamındaki yükümlülükler Fon Kullanıcısı için yasal, geçerli ve bağlayıcı yükümlülüklerdir.
- d)** Bu Temel Hükümler ve Koşullar kapsamındaki yükümlülükler, Fon Kullanıcısı'na uygulanabilir olan mevzuat hükümlerine, ana sözleşmesine ve diğer iç düzenlemelerine, taraf olduğu diğer sözleşmelere veya tabi olduğu kararlara aykırılık teşkil etmemektedir.
- e)** Fon Kullanıcısı, Varlık ve Haklar'ın yasal malikidir ve Varlık ve Haklar üzerinde bu Temel Hükümler ve Koşullar konusu işlemleri gerçekleştirme yetkisini haizdir.
- f)** Fon Kullanıcısı, Temel Hükümler ve Koşullar kapsamında üstlendiği yükümlülükler için gerekli her türlü İzni almıştır.
- g)** Varlık ve Haklar üzerinde, İhraç tarihi itibarıyla, herhangi bir Takyidat bulunmamaktadır.
- h)** Varlık ve Haklar mevcut kullanım amaçlarına uygun yeterliliğe sahiptir.
- i)** Fon Kullanıcısı, ihraca konu Varlık ve Haklar'ın dayanağı olan yatırım portföyünü işbu belgelerin düzenlenmesi akabinde en kısa sürede İhraca



İlişkin Sözleşmeler'de belirlenen esaslar çerçevesinde oluşturup, vekil sıfatıyla yönetecektir."

- 12. maddesi gereğince;

*"Tazmin Yükümlülüğü"*

- a) Fon Kullanıcısı, bu Temel Hükümler ve Koşullar'dan kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekefüllerinin ihlali nedeniyle veya Varlık ve Haklar'ın yönetimine ilişkin olarak Sertifika Sahiplerinin iddiaları da dahil üçüncü kişilerin talepleri nedeniyle VKŞ'nin, diğer Sertifika Sahipleri'nin, VKŞ'nin danışmanlarının veya herhangi bir üçüncü kişinin (her biri "Tazmin Edilen" birlikte "Tazmin Edilenler") herhangi bir zarara uğraması halinde, söz konusu zararları derhal tazmin etmeyi kabul ve taahhüdeder.
- b) Fon Kullanıcısı, Tazmin Edilenler'in yukarıda belirtilen nedenlerle bir zarara uğradıklarını yazılı olarak kendisine bildirmeleri durumunda, bu bildirim almasını müteakip söz konusu zarar tutarını derhal Tazmin Edilenler'e veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.
- c) Fon Kullanıcısı, Varlık ve Haklar'ın belirlenen şartlarla VKŞ adına yönetilmesinin hukuki nedenler de dahil herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi halinde, yönetilmeyen Varlık ve Haklar için VKŞ tarafından ödenen İhraç Bedeli'nin ilgili kısmını VKŞ'ye iade etmeyi veya VKŞ'nin takdirinde olmak üzere derhal eşdeğer değerinde ve yerine ikame edildiği Varlık ve Haklar ile aynı geliri üretme kapasitesine sahip 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.

Dolayısıyla, Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmelerindeki taahhütlerinin herhangi birini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi durumunda, VKŞ Varlık ve Haklar üzerinde doğrudan tasarruf edebilecek ve bu çerçevede Varlık ve Hakları Tebliğ'e uygun olarak ve Tebliğ'in gerektirmesi

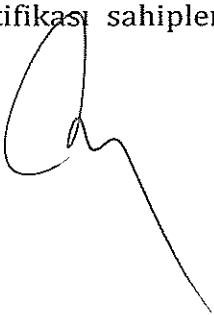
durumunda yaptırılacak değerleme çerçevesinde ve piyasa koşullarında, yasal yollara başvurmaksızın Sertifika Sahipleri dahil 3. kişilere satarak veya Sertifika Sahiplerine alacaklarına mahsuben devrederek Sertifika Sahiplerinin zararlarını tazmin edebilecektir.

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

## **4.2. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri**

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

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



kalmayacaktır.

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

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

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

Fonun kullanılacağı, Varlık Portföyüne dahil varlık/hakların sigortalandığına ilişkin her hangi bir kayda rastlanılmamıştır. Ancak Varlık Portföyüne dahil varlık/hakların sigortalı olması halinde gerekli yasal prosedür işletilerek VKŞ tarafından zapt altına alınabilecektir.

**4.2.4. Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin 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 verilen esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı gibi sahip olduğu varlıklar ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde izin verilenler hariç olmak üzere,*



*üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bunları kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde kiralayamaz veya devredemez. Kira sertifikaları itfa edilinceye kadar, varlık kiralama şirketinin portföyünde yer alan varlıklar ve haklar, ihraççının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.”*

Dolayısıyla kural olarak Şirketin varsa daha önce ihraç ettiği kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülükleri ile işbu ihraca ilişkin yükümlülükleri birbirinden bağımsız olacak, bu ihraçlara dair kayıtlar birbirinden ayrı tutulacak ve her üç ihracın muhatabı olan kira sertifikası sahiplerinin bu sertifikalar tahtında talep edebilecekleri hak ve alacakları sadece ilgili sertifikanın temsil ettiği varlıklar üzerinde söz konusu olabileceklerdir.

Şirketin kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetimin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde portföyündeki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerde kullanılır. SPK kira sertifikası sahiplerinin haklarının korunmasını teminen gerekli her türlü tedbiri almaya yetkilidir. Bu anlamda iflas halinde kira sertifikası sahiplerinin alacakları "imtiyazlı alacak" niteliğindedir. Kanunun açık hükmü nedeniyle ihraca konu varlıkların iflas masasına dahil edilmesi de mümkün değildir.

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

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

Bu durumda, yasal hakların kullanılması neticesinde elde edilen gelirlerde Nitelikli

Yatırımcının Kira Sertifikası uyarınca sahip olduğu alacakların ödenmesine yetmezse, Kira Sertifikası Sahiplerinin bu alacaklarını tahsil imkanı kalmamış olacaktır.

## 5. SONUÇ

İşbu Rapor, Kaynak Kuruluş /Fon Kullanıcısı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 15.01.2020 itibariyle mevcut durumu yansıtmaktadır.

1. VKŞ, Kanun ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikaları ihracı için gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş bir şirket olup, VKŞ Yönetim Kurulu, kira sertifikası ihracı için gerekli kararı ve bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir ve bunlar için gerekli izinleri ve onayları da almıştır.

2. Kaynak Kuruluş /Fon Kullanıcısı, Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen şartları havi olarak kurulmuş bir anonim şirket olup, Yönetim Kurulu tarafından kira sertifikası ihracı neticesinde fon kullanımı için geçerli bir şekilde karar almıştır. Yine Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı Yönetim Kurulu, bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir.

3. İncelememiz neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ'in 4.l.b ve 6. maddelerinde düzenlenmiş olan Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası'na ilişkin hükümler kullanılarak Kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA OLMADIĞI** tespit edilmiştir.

**ELDEM AVUKATLIK BÜROSU**

Av. Süleyman BEKTAŞ - 12356

## 6. RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇUYA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER

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

Birçok şirkete hukuki danışmanlık ve avukatlık hizmeti vermektedir. Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tebliğ ve ikincil mevzuatına hakimdir.

Danışmanlık verdiği şirketleri, Bankalar ve finans kurumları nezdinde temsil etmekte ve krediler, yeniden yapılanma, tahvil, halka arz ve sermaye artırımı işlemlerini gerçekleştirmektedir.

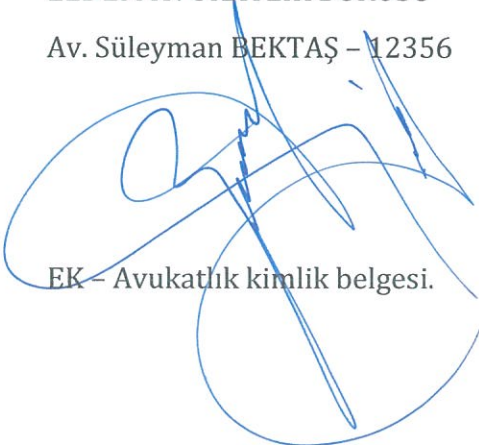
Ayrıca aşağıdaki tabloda belirtilenlerle sınırlı olmamak üzere sermaye piyasasına arz edilen tahvil ve hisse senedi işleminde görev alarak hukuki durum değerlendirme raporu hazırlamıştır :

Unvanı	Sermaye Piyasası Aracı	Satış Türü
Kent Gıda Maddeleri Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi	Tahvil	Halka arz
Kent Gıda Maddeleri Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi	Hisse senedi	İlk halka arz
Kent Gıda Maddeleri Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi	Hisse senedi	Bedelli ve bedelsiz sermaye artırımı
Mondi Tire Kutsan Kağıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi	Sözleşme değişikliği	Çıkarılmış sermaye - 5 yıllık sürenin uzatımı
Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Hisse senedi	Bedelli sermaye artırımı

Halen halka açık ve payları BİST'te işlem gören Kent Gıda ve Tire Kutsan'ın hukuki danışmanlığını yürütmektedir. 38 yıllık hukuki tecrübesi yanında, kira sertifikası ihracı işlemlerine de vakıftır.

ELDEM AVUKATLIK BÜROSU

Av. Süleyman BEKTAŞ - 12356



EK - Avukatlık kimlik belgesi.

TÜRKİYE BAROLAR BİRLİĞİ  
UNION OF TURKISH BARS



AVUKAT KİMLİK BELGESİ  
LAWYER IDENTITY CERTIFICATE



İSTANBUL BAROSU

ADI / NAME  
**SÜLEYMAN**  
SOYADI / SURNAME  
**BEKTAŞ**

BARO SİCİL NO / BAR REG. NO  
**12356**

T.B.B. SİCİL NO / U.T.B. REG. NO  
**14783**

T.C. KİMLİK NO / R.O.T. ID NUMBER  
**65311215284**



www.barobirlik.org.tr

NÜFUS BİLGİLERİ / ID. Record

BABA ADI / Father's Name	MEHMET NECMETTİN	ANA ADI / Mother's Name	FATMA
DOĞUM YERİ / Place Of Birth	:OF	D.TARİHİ / Date Of Birth	:01.01.1958
İL / Province	:Trabzon	İLÇESİ / District	:Hayrat
MAH.-KÖY / County-Village	:BALABAN	ÇİLT NO / Volume	:16
SIRA NO / Pers. Reg. No	:66	AİLES. NO / Family Reg. No.	:59
KAN GRUBU / Blood Group	:A+	TBB BELGE NO / UTB Certificate No.	:201601
N. ÇİZDANI NO / ID. Card No.	:G13 644434	VERİLDİĞİ TARİH / Date of Issue	:07/10/2016

BAROKART No / Barokart No : 2276 5153 3138 1210 GÜVENLİK NO / Security Number : 1210 177

Avukatlık Kanunu Md.9-Avukat Kimlikleri, tüm resmî ve özel kuruluslar tarafından kabul edilecek resmî kimlik hükmündedir.

ASLI GİBİDİR  
Av. Süleyman BEKTAŞ