

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

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER

BAŞLIK

GİRİŞ

1. İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI

2. İNCELENEN BİLGİ ve BELGELER

2.1. VKŞ'ye İlişkin Belge ve Dokümanlar

2.1.1. Kuruluş

2.1.2. Faaliyet Alanı

2.1.3. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

2.2. Fon Kullanıcısı'na İlişkin Belge ve Dokümanlar

2.2.1. Kuruluş

2.2.2. Faaliyet Alanı

2.2.3. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı

2.3. Yapıya İlişkin Sözleşmeler ve Değerlendirilmesi

2.3.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları

2.3.2. Sertifika Hüküm ve Şartları

2.3.3. Yönetim Sözleşmesi

2.3.4. Vaat Sözleşmesi

2.3.5. Gider Sözleşmesi

2.3.6. Garanti Sözleşmesi

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

4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

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

4.1.4. Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü

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

5. SONUÇ

6. AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI'NIN TECRÜBE BEYANI VE GEÇMİŞTE HUKUKÇU RAPORU TESİS ETTİĞİ İŞLEMLERİNDEN BAZILARININ LİSTESİ

GİRİŞ

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

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

ZKB VARLIK KİRALAMA A.Ş. tarafından TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ'in 10.3. maddesi uyarınca, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, 2 (iki) yılı aşmayacak çeşitli vadelerde ve yönetim sözleşmesine dayalı olarak 6.000.000.000,00-TL (Altı Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

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

1. İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI

Tarafımıza iletilen bilgi ve belgelere göre incelemeye konu kira sertifikası yapısının Tebliğ'in 4.1.b ve 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi'ne Dayalı Kira Sertifikası türünde yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satış şeklinde olacağı belirtilmektedir.

Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Yapısı

1. VKŞ, Kira Sertifikası ihraç eder.
2. Yatırımcılar, Kira Sertifikaları karşılığında VKŞ'ye ödeme yapar.
3. VKŞ, Yatırımcılardan toplamış olduğu ihraç tutarını vekil tayin ettiği Fon Kullanıcısına aktarır. Fon Kullanıcısı kendisine aktarılan ihraç tutarını vekil sıfatıyla Katılım Finans ilke ve esaslarına uygun olarak işlem sözleşmelerinde bahsi geçen içeriklerde bir portföy oluşturarak faaliyetlerinde değerlendirir.
4. Fon Kullanıcısı tarafından, Kira Sertifikaları sahiplerine ödenmek üzere, VKŞ'ye dönemsel getiri ödemeleri yapılır.
5. Fon Kullanıcısı tarafından yatırımcılara ödenmek üzere VKŞ'ye ödenen dönemsel getiriler, VKŞ tarafından Yatırımcılar'a aktarılır.
6. İhraç tutarı, itfa tarihinde, Fon Kullanıcısı tarafından, Kira Sertifikaları sahiplerine anapara 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. TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ'nin 08/09/2025 Tarihli ve 661 Karar No'lu, Elektronik Yönetim Kurulu Sistemi e-YKS üzerinden oluşturulmuş ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında elektronik imza ile imzalanmış Yönetim Kurulu Kararı Sureti
2. ZKB VARLIK KİRALAMA A.Ş.'nin 07.10.2025 Tarih ve 2024/22 No'lu Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuş Yönetim Kurulu Kararı Sureti
3. TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ'nin Esas Sözleşmesi
4. ZKB VARLIK KİRALAMA ŞİRKETİ A.Ş.'nin Esas Sözleşmesi
5. JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. tarafından TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ için hazırlanan Rating Bildirim Formu Sureti ve Bilgilendirmeler
6. İşlemden kullanılacak Sözleşme ve Belgelerin Suretleri

2.1. VKŞ'ye İlişkin Belge ve Dokümanlar

2.1.1. Kuruluş

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

Şirketin merkezi, Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44b İç Kapı No: 29 Ümraniye/İstanbul adresindedir.

2.1.2. Faaliyet Alanı

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

"Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır

Şirket 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili Tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, kuruluş amacını gerçekleştirmek üzere aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

a. Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak 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. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcısından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,

d. Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,

e. Sahip olduğu varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,

f. Varlık veya hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve ilgili Tebliğ'de belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak yoluyla varlık veya hak alımının finansmanı sağlanmak,

g. Münhasıran veya diğer ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,

h. İş sahibi sıfatıyla eser sözleşmesine taraf olmak, eseri kiralamak ve satmak, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeler düzenlemek,

i. Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, yetkili/aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek, maksat ve mevzuna faydalı olabilecek her türlü ticari anlaşmalara ve düzenlemelere taraf olmak,

j. Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine, doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını güvence altına alma veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair aynı ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,

k. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak Sermaye Piyasası Kurulu'nda belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

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

2.1.3. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

ZKB VARLIK KİRALAMA A.Ş.'nin 07.10.2025 Tarihli ve 2025/22 No'lu Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuş Yönetim Kurulu Kararı ile TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği'nin (Seri: III-61.1; ("Tebliğ")) 10. maddesinin 3. fıkrası çerçevesinde, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, 2 (iki) yılı aşmayacak çeşitli vadelerde ve yönetim sözleşmesine dayalı olarak 6.000.000.000-TL (Altı Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesine oybirliği ile karar verildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca, VKŞ Yönetim Kurulu Kararı incelendiğinde, "YK Bağımsız Üye" sıfatıyla EKREM BALCI'nın, işbu Rapora konu olan kira sertifikası ihracına ilişkin Karar'da imzasının yer aldığı tarafımıza iletilen Yönetim Kurulu Kararı suretinden tespit olunmuştur.

2.2. Fon Kullanıcısı'na İlişkin Belge ve Dokümanlar

2.2.1. Kuruluş

Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun faaliyette bulunmak üzere, 26/11/2020 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Memurluğunca 453287 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi ve adresi Saray Mah. 134. Cad. No: 3/1 İç Kapı No: 1 Kahramankazan / Ankara'dır.

2.2.2. Faaliyet Alanı

Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi'nin "AMAÇ VE KONU" başlıklı 3. maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu ve sermaye piyasası aracı hususunda yürürlükteki mevzuat sınırları dışında özel bir engel ve/veya sınırlama olmadığı görülmüştür.

"3. AMAÇ VE KONU"

Şirketin amaç ve konusunu aşağıdaki faaliyetler teşkil etmektedir:

- a. Her türlü gıda ürünleri ticareti yapmak, bakkal ve marketler açmak, gıda ürünlerinin ithalat ve ihracatını yapmak,*
- b. Her türlü tanın girdilerini ve ürünlerini üretmek, satın almak, depolamak, ithal ve ihraç etmek, hanı ve/veya islenmiş olarak pazarlamak, bu amaç için tesisler kurmak ve işletmek,*
- c. Her türlü gıda maddeleri, yas meyve, sebze, tahıl, bakliyat, ilaç ve baharat bitkileri, çiçek ve bunlara ait tohum ve fideler, orman ürünleri ve mamulleri,*

çeşitli konserveler, meyve suları, bitkisel yağlar, bilumum tanın ürünlerinin imalatı, toptan ve perakende alımı, satımı, pazarlama, ticaret ve mümessilliğini yapmak, ithal ve ihraç etmek,

d. Gıda konusu ile ilgili ihtiyaç maddelerinin üretimi, ithalatı, ihracatı ve pazarlamasını yapmak,

e. Ambalajlama ve paketleme ile ilgili tesisler kurmak, bu malzemelerin ticaretini yapmak,

f. Süt ve süt ürünlerini alıp satarak, ithalat ve ihracatını yapmak,

g. Her türlü dayanıklı, dayanıksız tüketim mallarının ticaretini yapmak,

h. Canlı hayvan, balık ve her türlü su ürünleri ile bunlardan elde edilen ürünlerin imalatı, ihracatı, ithalatı, dağıtım ve pazarlamasını yapmak,

i. Her türlü bitkisel yağ üretim tesisleri kurmak,

j. Her türlü tanın ürünlerini değerlendirmek, bunlar ile ilgili tesisler kurmak, tanın ürünlerinin pazarlamasını yapmak,

k. Tarım ürünlerinin ve gıda maddelerinin tasnifi, ambalajlanması, depolanması, üretime dayalı olmayan işletme (soğuk hava depolan dahil) ve muhafaza için münferit entegre ve zincir tesisler kurmak ve işletmek,

l. Her türlü meyve suyu üretim tesisleri kurmak, hammadde alım, satımı, ihracat ve ithalatını yapmak,

m. Her türlü kozmetik, güzellik ürünleri, parfümeri ürünleri ve bunların her türlü araç ve gereçlerinin müstahzarlarının alım, satımı, imalatını, ithalatını, ihracatını, toptan ve perakende ticaretini dağıtım ve pazarlamasını yapmak,

n. Her türlü itriyat kozmetik, parfümeri, tıbbi müstahzarat bunlar ile ilgili kimyevi madde, hammadde yan mamul ve mamul maddelerin alım, satımı, üretimi ve fason üretimi, ihracat ve ithalatını dağıtan ve pazarlamasını yapmak,

o. Her türlü kimyevi beşeri ve zirai ürünler, haşere ilaçları ve zirai ilaçlar ve diğer ürünlerin alımı satımı, imalatı, dağıtımını pazarlaması ihracat ve ithalatını yapmak, bu işlerle ilgili arge faaliyetlerinde bulunmak,

p. Her nevi organik, inorganik, sentetik kimyasal maddelerin ithalatını, ihracatını, alımı, satımı, imalatı, ticaretini, dağıtım ve pazarlamasını yapmak, açılış ve açılacak resmi ve özel kurumu ve kuruluşların ihalelerine girmek, taahhütlerde bulunmak,

q. Katı likit temizleme maddeler, sabun, deterjan, deodorant, tuvalet suları parfümleri, uçucu yağlar, aromatik sular, güneş yağı cilt bakımı müstahzarları, manikür ve pedikür müstahzarları, koku veren maddeler, dudak, göz ve cilt makyaj müstahzarları, pudralar, kremler, allıklar, saç müstahzarları, saç spreylelerinin alımı, satımı, imalatı, ithalatını ihracatını ve pazarlamasını yapmak,

r. Konusu ile ilgili fizibilite çalışmaları ve pazarlama faaliyetleri yapmak.

Şirket yukarıdaki amaç ve konusu ile ilgili faaliyetlerini gerçekleştirebilmek için:

a. Yurtiçi ve yurtdışında gerekli imalathane, fabrika, mağaza, işlerine ve tesisleri ile servis, teknik hizmet ile kontrol tesisleri kurabilir, aynı işlerle iştigal eden hakiki ve hükmi şahıslarla kurumu ve kuruluşlarla teşebbüs ve ortaklıklar kurulabilir veya kumlu tama ve tesislere ortak olabilir kiralayabilir, işletebilir satın alabilir ve zilliyetindeki bu tesisleri kiraya verebilir, işletirebilir, tesis ederek satabilir, mağazalar, depolar, şubeler, satış yerleri ve müşavirlik büroları açabilir ve işletebilir, yurt içi ve dışı lisans anlaşmaları yapabilir, bayilik, acentelik, mümessillik alabilir ve verebilir.

b. Konusu ile ilgili faaliyetlerin yürütülmesi için gerekli bütün ruhsatnamelerin ve müsaadelerin istihsalı, iktisabı, marka, lisans, ticari ve teknik patent, teknik bilgi, ihtira beratları, telif hakları ile diğer her türlü hakları kullanabilir, satın alabilir veya satabilir, kiralayabilir veya kiraya verebilir, kısmen veya tamamen devredebilir, gerektiğinde bu hakları satabilir ve devredebilir, bunlar üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilir.

c. Konusu ile ilgili olarak şirket isleri için her türlü fabrika, ticarethane, menkul, gayrimenkul ve taşıtlar alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, bunlar üzerinde lehte ve aleyhte ipotekler tesisi etme veya fek etme, rehin intifa hakkı, parselasyon, tehvid, ifraz, inşaat gibi her türlü tasarrufta bulunabilir, iç ve dış kaynaklardan resmi ve özel krediler kullanabilir, taahhütlerini yerine getirmek, gerektiğinde şirketin gayrimenkullerini rehin vermek, borç almak, resmi ve özel ihalelere katılmak, ihale açmak, taahhütlerde bulunup teminat yatırıp çekmek iş ve işlemlerini yapabilir.

d. Konusu ile ilgili sınaî, zirai, kimyevi ve ticari tesisler, atan ve satım, toptan ve perakende satış mağazaları, acentelikler, Bölge Müdürlükleri ile irtibat büroları kurabilir ve işletebilir.

e. Faaliyet konularının gerektirdiği ticari ve sınaî işler ile bunların gerektirdiği her türlü ticari ve hukuki işlemleri yapabilir, gerektiğinde bu işlemleri başkalarına da yaptırabilir.

f. İstigal konusuyla ilgili olarak yardımcı ve işlerini kolaylaştırıcı bilumum tasarruf ve faaliyetlerde bulunur. Bu amaçla yurt içinden ve yurt dışından ihtiyacı olan her türlü tesisi, makine ve malzemenin alınması, bunların montajlamam yapılması ve yaptırılması ile üretim aşamasına kadar ki safhalarıyla ilgili gerekli tüm işlerin ve işlemlerin ikmalini yapar.

g. Faaliyet konuları ile ilgili yürürlükteki teşvik ve destek hükümlerinden yararlanmak üzere gereken işlemleri ikmal eder.

h. Konusuna giren işlerde yurt içi ve yurt dışı teşekkül, müessese, kuram, bankalar ve diğer kuruluşlarla uzun, orta ve kısa vadeli kredi anlaşmaları yapabilir, gerekli krediler alabilir ve verebilir. Lüzumu halinde temin edilen krediler için teminat gösterme, teminat ve kefalet kabul etme işlemlerini yapabilir. Kendi ihtiyacı için yerli ve yabancı banka ve finans kuruluşlarında faktöring, leasing ve sözleşmeler yapabilir.

i. Faaliyet konularını yurt içinde ve yurt dışında tanıtımının yapılması, bu amaçlarla araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunulması ile ilmi, iktisadi, teknik araştırmalarda bulunmak üzere araştırma merkezleri kurabilir veya bu kabil araştırma ve geliştirme kuruluşlarına üye olunması ve bunlarla iş birliği yapılması, amaç ve konusu ile ilgili olarak serbest belgelerde faaliyetlerde bulunması işlerini yapabilir.

j. Ülke kalkınmasına ve gelişimine katkıda bulunmak üzere sosyal yardım, eğitim, kültür ve sair alanlarda vakıf ve demek kurabilir, kurulmuş vakıf ve derneklere üye olabilir. Bu amaçla kurulu vakıf, demek ve hayır kurumlarına bağışta bulunabilir.

k. Konusu ile ilgili veya şirket isleri için gerekli her türlü kara, hava ve deniz taşıtları iktisap edebilir, devredebilir, kiralayabilir, bunlar üzerinde aynı ve şahsi tasallutlarda bulunabilir.

l. Konusu ile ilgili marka, ihtira beratı, know-how (ustalık) ve diğer sınaî mülkiyet haklarını iktisap, tesis ve ferağ edebilir, lisans anlaşmaları yapabilir,

m. Şirketin konusu ile ilgili üretici, tüketici, kredi, satış vs. kooperatifler ile işbirliği ve gerektiğinde ortaklık yapabilir.

n. Konusu ile ilgili kurulmuş ve kurulacak yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerle ortaklık kurabilir, bunlar tarafından ihraç olunacak hisse senedi ve tahvilleri alabilir, iştirak taahhütlerinde bulunabilir, devir ve temlik edebilir ve teminata verebilir.

Yukarıda gösterilen işlerden başka, ileride şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde yönetim kurulunun teklifi üzerine keyfiyet genel kurulunun onayına sunulacak ve bu yolda karar aldıktan sonra şirket bu işleri de yapabilecektir.”

2.2.3. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı

TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ'nin 08/09/2025 Tarihli 661 Karar No'lu, Elektronik Yönetim Kurulu Sistemi e-YKS üzerinden oluşturulmuş ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında elektronik imza ile imzalanmış Yönetim Kurulu Kararı suretinden VKŞ aracılığıyla, TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği'nin (Seri: III-61.1) ("Tebliğ") 10. maddesinin 3. fıkrası çerçevesinde, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, 2 (iki) yılı aşmayacak çeşitli vadelerde ve yönetim sözleşmesine dayalı olarak 6.000.000.000-TL (Altı Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesine toplantıya katılanların oybirliği ile karar verildiği tespit olunmuştur. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu'nun bu husustaki yetkisini içeren herhangi bir bilgi ve/veya belge tarafımıza sunulmadığından bu hususta bir inceleme ve değerlendirme yapılamamıştır.

2.3. Yapıya İlişkin Sözleşmeler ve Değerlendirilmesi

İhraççı tarafından birden fazla tertipte ve farklı vadelerde ihraç edilebilecek kira sertifikaları, III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'nin 4.1.b ve 6. maddesi kapsamında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası türünde gerçekleştirilebilecektir. Bu bağlamda belirlenen ihracın türüne göre aşağıdaki sözleşmeler ve dokümanların imzalanacağı belirtilmektedir.

2.3.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme ile ihraç tavanı içerisinde yapılacak tüm ihraçlara ilişkin temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir. Bu sözleşme ile tertip ihraçlarında imzalanacak sözleşmelerin şekil ve içeriği, ödemelerin ne şekilde yapılacağı, erken itfa halleri, temerrüt halinde VKŞ'nin dayanak varlık ve haklar üzerindeki tasarruf yetkisi ve benzeri tüm tertip ihraçlarına uygulanacak genel hususlar

düzenlenmekte; bu kapsamda fon kullanıcısının temerrüdü halinde, VKŞ'nin varlık ve hakları 3. kişilere devrederek kira sertifikası sahiplerini tazmin etme hak ve yetkisi bulunmaktadır.

2.3.2. Sertifika Hüküm ve Şartları

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

2.3.3. Yönetim Sözleşmesi

Tebliğ'in 6. maddesi çerçevesinde yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık ve hakların VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

2.3.4. Vaat Sözleşmesi

İhraç Programı çerçevesinde Fon Kullanıcısı ile İhraççı arasında karşılıklı vaatlerinin belirlenmesi ile Hak ve Varlıkların Fon Kullanıcısı tarafından üçüncü kişilere satılacağı ve bundan elde edilen gelirin mutabık kalınan getiri oranı üzerinden Taraflar arasında paylaşılacağı, itfa tarihinde Varlık Portföyü'nün satılamaması durumunda ise söz konusu Portföyün güncel piyasa fiyatı veya Taraflar'ın vadede üzerinde mutabık kaldığı fiyat üzerinden VKŞ'den satın alınarak satış bedelinin Tarafların mutabık kaldığı oran üzerinden VKŞ'ye ödeneceğinin ve bu çerçevede İhraca ilişkin yükümlülüklerinin İhraca İlişkin Sözleşmeler ve yasalara uygun olarak yerine getirilmesine ilişkin hüküm ve şartların düzenlenmektedir.

2.3.4. Gider Sözleşmesi

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

2.3.5. Garanti Sözleşmesi

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

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

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

Tebliğ Madde 12 Fıkra 1 (e) bendi uyarınca “Derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak notlandırma ölçeğine göre ihracın para birimi cinsinden yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notunu alan ortaklıklar,” kapsam dahilinde değerlendirildiğinden, Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ'nin derecelendirme raporu temini gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. tarafından TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ için Uzun Vadeli Ulusal Kredi Kurum Rating Notu BBB- (tr) / (Stabil Görünüm); Kısa Vadeli Ulusal Kredi Kurum Rating Notu ise J3 (tr) / (Stabil Görünüm) olarak belirlenmiştir. JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.'nin kredi notasyonlarına ilişkin açıklamaların yer aldığı internet sayfasında <https://www.jcrer.com.tr/tr/metodoloji/notasyonlar/kredi-derecelendirme> yapılan incelemede “Yatırım Yapılabilir Seviye” olarak adlandırılan tabloda yer aldığı görülmektedir.

Sonuç olarak, tarafımıza sunulan bilgi ve belgelerden Fon Kullanıcısı'nın bahsi geçen derecelendirme notuna sahip olduğu tarafımıza sureti iletilen raporda görüldüğünden, Tebliğ hükümleri uyarınca yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı/kaynak kuruluş olarak yer almasında hukuken bir engel olmadığı değerlendirilmekte olup bu değerlendirme tarafımıza iletilen rapor ve verilen bilgi ve teyitler çerçevesinde yapılmıştır.

4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ

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

Aynı zamanda, işbu Rapor kapsamında incelenen ve Taraflar arasında imzalanacağını beyan edildiği Garanti Sözleşmesi'nin ilgili 4. Maddesinde yer alan garanti beyanı ile *“İşbu Garanti Beyanı tarihi itibarı ile, Tarım Kredi Market ihraç edilecek kira sertifikalarının vadelerinde ilgili öngörülmüş getiri oranları ile birlikte geri ödenmesi için Varlık Portföyü Müşterileri ile hukuken geçerli ve gelecekte de geçerli olacak satış sözleşmeleri imzalanmış bulunmaktadır. Fon Kullanıcısı sıfatı ile Tarım Kredi Market, Portföy ve Portföy Borçluları'ndan kaynaklanan alacakların, Portföy Borçluları tarafından vadesinde tam ve eksiksiz olarak tahsili için gerekli bütün çabayı göstereceğini ve dayanak Varlık Portföyünü satılamaması durumunda, söz konusu Portföyün güncel piyasa fiyatı veya Taraflar'ın vadede üzerinde mutabık kalacağı fiyat üzerinden VKŞ'den satın alınarak satış bedelinin tarafların mutabık kalınan oran üzerinden VKŞ'ye ödeneceğini, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 128 gereği ve Taraflar arasındaki vekalet ilişkisinden ve İhraca İlişkin Sözleşmeler (Temel Hüküm ve Koşullar'da tanımlandığı üzere) tahtında üstlenmiş oldukları borç, taahhüt ve yükümlülüklerinden bağımsız olarak işbu Garanti Sözleşmesi tahtında garanti ettiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.”* VKŞ lehine Fon Kullanıcısı tarafından garanti verildiği hüküm altına alınmıştır.

Her ne kadar TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ tarafından bahse konu Garanti Sözleşmesi kapsamında ödeme yükümlülüklerine ilişkin beyan verildiği anlaşılsa da bu taahhütlerin şartlar oluştuğunda TK TARIM KREDİ PAZARLAMA VE MARKETÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ tarafından yerine getirilmemesi halinde ödeme yükümlülüğü ve taahhütler de risk altına girecektir.

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

VKŞ, yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, ilgili mevzuat ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuş bir anonim şirkettir. VKŞ bu faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyette bulunamayacağı gibi her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları yukarıda ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz; sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde esas

sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.

Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve VKŞ esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve haklar, VKŞ'nin yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, 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 devrıldığı "Varlık Portföyü" olacaktır. VKŞ'ye, 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 edileceği ve bu risklere ilişkin VKŞ ve Fon Kullanıcısı'nın yükümlülüklerine işlem sözleşmelerinde yer verildiği görülmektedir. Özellikle "Vekalet Kapsamında Yönetim Sözleşmesi'nin 6. Maddesinin aşağıdaki fıkraları incelendiğinde vekalet kapsamında Fon Kullanıcısı'nın sertifikalara ilişkin ödemeleri gerçekleştirebilmek adına hak ve yükümlülüklerine açıkça yer verildiği görülmektedir:

"b) Portföy'ü bu Sözleşme şartlarında kendisi adına, VKŞ lehine İslami Finans İlke ve Esasları (Faizsiz Finans İlkeleri)'ne uygun bir şekilde yönetmeyi, bu kapsamda Varlık Portföyü'nün yönetim, idare ve bakımını üstlenerek, Müşteriler ile yapılacak işlemleri ve tahsilatları gerçekleştirmeyi, Varlık Portföyü'nden elde edilen gelirleri, gerektiğinde İhraç Programının İslâm hukuku danışmanı olarak belirlenen İslam İktisadi Araştırmaları Vakfı (İktisat Vakfı) danışma komitesi ile istişare ederek faiz içermeyen yatırımlara yönlendirerek, her bir Ödeme Tarihi'ne ilişkin elde edilecek gelirin, Ödeme Tutarı'nı karşılayacak şekilde Gelir Oranı'na eşit veya daha fazlası olmasını sağlamayı; Portföy'ü oluşturan Varlık ve Haklar kapsamında, Müşterilerin zamanında ve tam ödeme temini için ve geciken ödemeler bakımından ilgili ve gerekli araştırma ve takip işlerinin yapılması konusunda ilgili yasal düzenlemelerin gerektirdiği azami dikkat ve özeni göstermekle yükümlü olmayı,

c) Portföy Gelirlerinin, Sertifika Gelirlerine tekabül eden kısmını İhraç Belgesi veya Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirlenen bedel, vade ve şartlarda yatırımcılarına ödenmek üzere VKŞ'ye ödemeyi,

d) Ödeme Tutarını, Ödeme Tarihinde, Temel Hüküm ve Koşullarında ve Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen şartlarda ödemeyi, Sertifika Gelirlerinde Kira Sertifikası Hüküm ve Şartları uyarınca bir ara dönem ödeme olması durumunda, ara dönem ödeme gününde yatırımcılara ödenmek üzere VKŞ'ye ödemeyi,

e) İtfa tutarını, İtfa Tarihinde, Temel Hüküm ve Koşullarda belirtilen şartlarda ödemeyi,

f) Portföy ve Portföy gelirleri ile ilgili olarak, VKŞ'nin talep edeceği makul her türlü bilgi, belge ve raporları hukuki ve ticari bir engel olmaması şartıyla mümkün olan en kısa süre içinde temin etmeyi,

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

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

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

j) Yukarıda yer alan ve işlemlerin yerine getirilmesi sırasında, uygulanabilir tüm kanuni yükümlülükleri eksiksiz yerine getirmeyi, kabul, beyan ve taahhüt eder.”

Bununla birlikte Fon Kullanıcısı'nın temerrüdü halinde, Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları'nın 9. Maddesi uyarınca, “Bu durumda VKŞ, Varlık ve Haklar üzerinde doğrudan tasarruf edebilir hale gelecek ve bu çerçevede Varlık ve Haklar'ı, Tebliğ'e uygun olarak, Tebliğ'in gerektirmesi durumunda, yaptırılacak değerlendirme çerçevesinde ve piyasa koşullarında, yasal yollara başvurmaksızın satarak veya (herhalde yasal olarak söz konusu Varlık ve Haklar'ı devralma ehliyetine sahip olması kaydıyla) Sertifika Sahipleri'ne alacaklarına mahsuben devrederek Sertifika Sahipleri'nin zararlarını tazmin edebileceği gibi, Sertifika Sahipleri'nin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm hukuki ve cezai tedbirleri alabilir.”

Yine, “Zapt” başlıklı 10. Maddede “Varlık ve Haklar üzerinde İhraç sonrasında meydana gelebilecek bir hak dolayısıyla, Varlık ve Haklar’dan herhangi biri, bir üçüncü kişi tarafından kısmi veya tam zapta konu olur ise, Fon Kullanıcısı, VKŞ’nin yazılı talebini müteakip, zapta konu olan Varlık ve Haklar yerine, bu Varlık ve Haklar ile aynı değerde, İhraca İlişkin Sözleşmeler’de belirlenen getiriye üretim kapasitesine sahip, İslami Finans İlke ve Esasları (Faizsiz Finans İlkeleri)’ne uygun başka bir Varlık veya Hakkın Portföy’e dahil edilmesini sağlayacaktır. Portföy’de yer alan bu Varlık ve Hakların değerlemesinin gerekmesi durumunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca uygulanan değerlendirme kuralları uygulanacaktır.” hükmüne yer verilmesi suretiyle Varlık ve Haklar’dan herhangi birinin zapta konu olması durumunda bu Varlık ve Haklar’ın aynı değerde, İhraca İlişkin Sözleşmeler’de belirlenen getiriye üretim kapasitesine sahip, İslami Finans/Katılım Finans İlke ve Esasları’na uygun başka bir Varlık veya Hakkın Portföy’e dahil edilmesi suretiyle ikame edilmesi yoluna gidilmesi de hüküm altına alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü;

Tebliğin 13. Maddesinin 1. Fıkrası uyarınca *“Her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık ve haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderler, ilgili kira sertifikası bazında VKŞ'nin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenir.”* Yine, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 61. Maddesinin 3. Fıkrasına göre de *“Varlık Kiralama Şirketi, Kurul tarafından uygun görüş ve verilen esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı gibi sahip olduğu varlıklar ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde izin verilenler hariç olmak üzere, üçüncü kişiler lehine hiçbir 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.

Ayrıca, Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları'nın "Kayıtların Ayrılması" başlıklı 7. Maddesi uyarınca *"İhraca esas Varlık ve Haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler Sertifikalar bazında VKŞ'nin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenir. Fon Kullanıcısı, Varlık ve Haklar'ın bu şekilde izlenebilmesi için gerekli bilgi ve belgeleri düzenli olarak VKŞ'ye sunmak ve VKŞ tarafından ilgili muhasebe kayıtlarının usulüne uygun olarak tutulabilmesini sağlamaktan sorumludur."*

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

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

5. SONUÇ

İşbu Rapor, Fon Kullanıcısı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 01/12/2025 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

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

2. Fon Kullanıcısı, Türk Ticaret Kanunu’nda belirtilen şartları havi olarak kurulmuş bir anonim şirket olup, Yönetim Kurulu tarafından kira sertifikası ihracı neticesinde fon kullanımı için karar almıştır. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu’nun kira sertifikası ihracına ilişkin yetkisini içeren herhangi bir bilgi ve/veya belge tarafımıza sunulmadığından bu hususta bir inceleme ve değerlendirme yapılamamıştır.

3. İncelememiz neticesinde; **Sermaye Piyasası Kurulu’nca kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ’in 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi’ne Dayalı Kira Sertifikası hükümleri çerçevesinde,** yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, 6.000.000.000,00-TL (Altı Milyar Türk Lirası) ile sınırlı kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA BULUNMADIĞI** kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İstanbul Barosu-78

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

6. AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI'NIN GEÇMİŞTE HUKUKÇU RAPORU TESİS ETTİĞİ İŞLEMLERİNDEN BAZILARININ LİSTESİ

Ayaz Avukatlık Ortaklığı olarak kira sertifikası ihraçları konusunda aşağıda yer alan ihraçlara ilişkin olarak Hukukçu Raporu tesis ettiğimizi ve kira sertifikası ihraçları hususunda uzman ve deneyim sahibi olduğumuzu beyan ederiz.

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

17.03.2022	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
29.09.2022	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	10.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	HST Tarım A.Ş.
03.11.2022	Golden Global Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.
24.11.2022	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine ve/veya Alım Satıma Dayalı Kira Sertifikaası	15.000.000.000 TL	Halka Arz/ Tahsisli/ Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
15.12.2022	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	35.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	HST Tarım A.Ş.
12.01.2023	Golden Global Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	50.000.000 USD	Yurt Dışı	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.
19.01.2023	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
21.06.2023	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
05.10.2023	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
12.10.2023	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	60.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	HST Tarım A.Ş.
27.10.2023	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine ve/veya Alım Satıma Dayalı Kira Sertifikaası	30.000.000.000 TL	Halka Arz/Tahsisli/ Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.

31.01.2024	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	2.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
31.01.2024	Golden Global Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine ve/veya Alım Satıma Dayalı Kira Sertifikaı	1.500.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.
16.02.2024	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Fasdat Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
09.05.2024	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	50.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	HST Tarım A.Ş.
08.08.2024	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
12.09.2024	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Tiryaki Argo Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
19.09.2024	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	2.500.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Tarım Kredi Tedarik ve Üretim A.Ş.
25.09.2024	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesi ve/veya Alım- Satım Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikaları	50.000.000.000 TL	Halka Arz ve/veya Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.

25.09.2024	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	4.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TK Tarım Kredi Pazarlama ve Marketçilik A.Ş.
03.10.2024	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	3.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
03.10.2024	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	3.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Tarım Kredi Yağ Sanayi ve Ticaret A.Ş.
21.11.2024	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	500.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	WorqCompany Dış Ticaret A.Ş.
13.02.2025	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	100.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	HST Tarım A.Ş.
20/03/2025	Golden Global Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine ve/veya Alım Satıma Dayalı Kira Sertifika	5.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.
10/04/2025	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	5.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
23/07/2025	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesi ve/veya Alım- Satım Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	80.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.

07/08/2025	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Tiryaki Agro Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
28/08/2025	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.
28/08/2025	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	WorqCompany Dış Ticaret A.Ş.
18/09/2025	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş.
16/10/2025	Osmanlı Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	5.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Beta Enerji ve Teknoloji A.Ş.
07/11/2025	Ata Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Mercanlar Otomotiv Ticaret A.Ş.
25/11/2025	ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	4.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Tiryaki Agro Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İstanbul Barosu-78

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