

KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN HUKUKİ DURUM  
DEĞERLENDİRME RAPORU

21 KASIM 2019

**ÖZOK**  
Hukuk Bürosu

## İÇİNDEKİLER

I. GİRİŞ.....	3
II. TANIMLAR.....	4
III. VKŞ’NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	5
IV. GÜBRETAŞ’IN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ.....	7
V. İZİN VE LİSANSLAR.....	10
VI. RAPOR’UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE İŞLEM SÖZLEŞMELERİ.....	11
VII. SONUÇ.....	17
EK 1 – İNCELENEN BELGELER.....	18
EK – 2 HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI.....	19

## I. GİRİŞ

Halk Varlık Kiralama A.Ş. (“VKŞ”, “Şirket” veya “İhraççı”) tarafından Gübre Fabrikaları T.A.Ş.’nin (“Fon Kullanıcısı” veya “Kaynak Kuruluş”) fon kullanıcısı olarak yer alacağı (buradan sonra birlikte “Şirketler” veya “Taraflar” olarak anılacaktır) 500.000.000 -TL (beş yüz milyon Türk Lirası) ihraç tutarı (“İhraç Tutarı”) ile sınırlı olarak ve tertipler halinde satılmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu’nun 7/6/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-61.1 no.lu Kira Sertifikaları Tebliği (“Tebliğ”) çerçevesinde çeşitli vadelerde yurtiçinde Türk Lirası cinsinden halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere kira sertifikası ihraç edilmesi (“İhraç”) planlanmaktadır.

İşbu hukuki durum değerlendirme raporu (“Rapor”) Tebliğ Ek 1 Madde 16 uyarınca yurt içinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından onaylanması için talep edilen ve ayrıca İhraç ve İhraca dayanak işlemlere ilişkin hukuki riskleri tanımlamak amacıyla sınırlı olarak hazırlanmıştır. Bu minvalde işbu Rapor İhraca dayanak oluşturan belgeler hakkında finansal, muhasebesel, vergisel veya hukuki olmayan konulara ilişkin herhangi bir bilgi içermemektedir. İşbu Rapor İşlem Sözleşmeleri’nin fiyatlandırma hükümlerine ilişkin özel bir değerlendirme içermemektedir. Tarafımızca hiçbir belgenin olası ticari veya finansal sonuçlarına ilişkin bir değerlendirme yapılmamıştır.

İşbu Rapor’un Ek 1’inde (*İncelenen Belgeler*) belirtildiği üzere, incelemelerimiz VKŞ ve Fon Kullanıcısı tarafından tarafımıza sunulan bilgi ve belgelerle sınırlı olup; işbu Rapor’da düzenlenen kısıtlamalar ve varsayımlara tâbidir.

İşbu Raporu verirken:

- incelediğimiz tüm belgelerdeki imzalayan tarafların (Şirketler dışında) usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette buldukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiği;
- İhraç kapsamında yer alan belgelerin imzalanmasına ilişkin olarak ilgili taraflarca sunulan yazılı bilgilerin ya da yazılı bilgi alınmaması durumunda bahsi geçen konuya ilişkin ilgili tarafın sözlü olarak ilettiği bilgilerin doğru ve tam olduğu ve tarafımıza sağlanan hiçbir belge, yazı veya bilgiye ilişkin olarak tarafımızca bağımsız bir araştırma ve soruşturma gerçekleştirilmediği;
- İhraç kapsamında imzalanmış olan belgeler altında yer alan yükümlülükleri batıl kılan veya kılabilir, icrasını engelleyen veya Taraflar’ın beyanlarındaki herhangi bir kısımda hile veya aldatma sebebi ile iptaline yol açabilecek veyahut Taraflar’ın yükümlülüklerini yerine getirmekten kaçınmasına sebep olan herhangi bir durumun mevcut olmadığı veya herhangi bir olayın gerçekleşmediği;
- Raporumuzu etkileyecek nitelikte, tarafımıza sunulan belgeler dışında başka herhangi bir belgenin mevcut olmadığı;

varsayılmıştır.

İşbu Rapor verildiği tarih itibariyle yürürlükteki Türk hukuk mevzuatına ve bunun mahkemelerce Rapor tarihindeki yorumlarına ilişkin olup, Türk hukuku dışında herhangi sair bir yargı alanının kanunlarına ilişkin olarak herhangi bir görüş içermemektedir.

**Özok Hukuk Bürosu**





## II. TANIMLAR

<b>BDDK</b>	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
<b>BİAŞ</b>	Borsa İstanbul A.Ş.
<b>Gübre Denetimi Yönetmeliği</b>	29 Mart 2017 tarihli ve 28956 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Gübrelerin Piyasa Gözetimi ve Denetimi Yönetmeliği
<b>İşlem Sözleşmeleri</b>	(i) Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları (ii) Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi (iii) Sertifika Hüküm ve Şartları (iv) Devir Sözleşmesi (v) Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi (vi) Devralma Taahhüdü (vii) Gider Sözleşmesi
<b>MKK</b>	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
<b>SPK</b>	Sermaye Piyasası Kurulu
<b>SPKn</b>	30 Aralık 2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
<b>Takasbank</b>	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
<b>Tebliğ</b>	7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1)
<b>TMK</b>	8 Aralık 2017 tarih ve 24607 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 84721 sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>TTK</b>	14 Şubat 2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
<b>Varlık Portföyü ve/veya Varlık ve Haklar</b>	Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi’nde belirtildiği şekilde Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilen, Gübretaş’ın belirlenmiş depolarında ayrıştırılmış bir şekilde tamamı mevcut ve kaliteye ilişkin standartları sözleşmeler ile belirlenmiş kimyevi gübre emtiası üzerindeki mülkiyet hakkı dahil tüm menfaat, varlık ve hakları ifade eder.

### III. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

30 Aralık 2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”) 61(1) hükmüne göre; “Kira sertifikaları, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan, nitelikleri Kurulca belirlenen sermaye piyasası araçlarıdır.”

SPKn madde 61(2) hükmüne göre ise “Varlık kiralama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır.”

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

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

#### 2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler

##### 2.1. Kuruluş

VKŞ, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun (“BDDK”), 22/08/2017 tarihli ve 20008792-101.04.02-E.12055 sayılı yazısı ve SPK’nın 22/09/2017 tarih ve 29833736-1010.03.02-E.10773 sayılı izni doğrultusunda münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla ve Tebliğ hükümlerine uygun bir şekilde faaliyette bulunmak üzere 09/10/2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü’nce 101271-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir varlık kiralama şirkettir.

Şirket merkezi Barbaros Mahallesi, Şebboy Sokak No:4 B/1 Ataşehir/İstanbul adresine kayıtlıdır.

##### 2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ’ye ait ana sözleşmenin “Amaç ve Konu” başlıklı madde 3 çerçevesinde, VKŞ’nin amaç ve konusu (bunlarla sınırlı olmamak üzere) başlıca aşağıdakilerdir:

- SPKn kapsamında kira sertifikası ihraç etmek,
- Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşuna veya üçüncü kişilere kiralamak,
- Kaynak kuruluşu ait varlık ve hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcılarından yapılan tahsilatlar, payları oranın kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan konularda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek, ve
- 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 varlıkları üzerindeki hukuki tasarruflarda



bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişileri lehine SPK'nın ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek.

### 2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

VKŞ'nin sermayesi halihazırda 100.000 TL (yüz bin Türk Lirası) olup, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerindeki 100.000 (yüz bin) adet tamamı nakden ödenmiş nama yazılı hisseye bölünmüştür.

VKŞ'nin Kadıköy 32. Noterliği'nin 03/10/2017 tarih ve 31888 sayı ile tasdikli pay defteri uyarınca VKŞ'nin güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1,00	100	100.000	100.000,00
<b>TOPLAM</b>		100	100.000	100.000,00

### 2.4. Yönetim ve Temsil

#### (a) Yönetim Kurulu

##### (i) Oluşumu

VKŞ'nin ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı madde 14'de belirtildiği üzere; VKŞ'nin yönetim ve idaresi en az 3 (üç) en çok 10 (on) üyeden oluşmakta olan yönetim kurulu tarafından yerine getirilir. Her bir yönetim kurulu üyesinin görev süresi azami 1-3 yıl arası olarak belirlenmiştir.

VKŞ'nin, 18/04/2019 tarih ve 9812 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan 25/03/2019 tarihli genel kurul kararı ve 10/06/2019 tarih ve 2019/1 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca güncel yönetim kurulu üyeleri aşağıda sıralanmıştır.

Adı/Soyadı	Görev	Göreve Başlama Tarihi	Görev Süresi
Mehmet Emin Özcan	Yönetim Kurulu Başkanı	24/06/2019	25/03/2022'ye kadar
Serdar Sürer	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	18/04/2019	25/03/2022'ye kadar
Edip Güneri	Yönetim Kurulu Üyesi	18/04/2019	25/03/2022'ye kadar
Miraç Taş	Yönetim Kurulu Üyesi	18/04/2019	25/03/2022'ye kadar
Ali Şöner	Yönetim Kurulu Üyesi	18/04/2019	25/03/2022'ye kadar

##### (ii) Toplantı ve Karar Nisabı

VKŞ ana sözleşmesi madde 18 (Yönetim Kurulu Toplantıları ve Nisap) uyarınca yönetim kurulu, üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınır. VKŞ ana sözleşmesi uyarınca VKŞ'nin temsil ve ilzam

yetkileri yönetim kuruluna ait olup, VKŞ'nin yönetim kurulu üyelerinden herhangi ikisinin müştereken atacakları imza ile temsil edileceği düzenlenmiştir.

## 2.5. VKŞ Yetkili Organ Kararı

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

Bu kapsamda, VKŞ yönetim kurulu tarafından oy birliği ile alınmış 31/07/2019 tarihli ve 2019/11 numaralı yönetim kurulu kararı uyarınca; "Şirketimizce, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07/06/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği'nin (III-61.1) 10. maddesinin 3. fıkrası çerçevesinde Gübre Fabrikaları T.A.Ş'nin ("Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş") Fon Kullanıcısı/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 sözleşmelere dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması sureti ile halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılması yöntemi ile 500.000.000 TL (beş yüz milyon Türk Lirası) ile sınırlı olmak kaydıyla yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesine" karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, 14/02/2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ilgili hükümleri, VKŞ'nin ana sözleşmesi ve Tebliğ'e uygun olarak alınmıştır.

## IV. GÜBRETAS'IN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

### 1. Genel Olarak

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

İhraçlar, (i) Tebliğ madde 6'da öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine ve (ii) Tebliğ madde 7'de öngörülmüş olan alım-satıma dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

### 1.1. Kuruluş

Gübretaş, 02/01/1953 tarihinde Gübre Fabrikaları Türk Anonim Şirketi unvanı altında usulüne uygun şekilde kurulmuş bir anonim şirkettir.

Gübretaş, hâlihazırda İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 47535 ticaret sicil numarası ile kayıtlı süresiz şekilde kurulmuş bir anonim şirket olup, şirket merkezi Bora Sk. Nida Kule Göztepe İşm. No.1 K.12 (Bölüm:42,45) K.30-31 Kadıköy adresinde kayıtlıdır.

### 1.2. Faaliyet Alanı

Gübretaş ana sözleşme madde 4 tahtında, Gübretaş'ın iktisadi amaç ve çalışma konularını teşkil eden iş ve işlemlerin çeşit ve kapsamı genel anlamda düzenlenmiş olup, diğerlerinin yanı sıra Varlık ve Hakların konusunu teşkil eden kimyevi gübrelerin üretimi, satışı, ihracatı ve ithalatını yapmak Gübretaş'ın faaliyet konusu olarak açıkça belirtilmiştir.



Bunlara ek olarak Gübretaş'a ait ana sözleşme madde 4 tahtında "Yurt içinde ve yurt dışında gerekli izni almak suretiyle her nevi tahvil, kar ortaklığı belgesi, finansman bonosu (commercial paper) ve borç senedi ihraç edebilir. Çıkarılan tahvillerin bedeli tamamen ödenmedikçe yeni tahvil çıkartılamaz." Ana sözleşmede yer alan ilgili sınırlamaya rağmen, söz konusu İhraca ilişkin tavan miktarı hali hazırda belirlenmiş olduğundan, bu tavan çerçevesinde yapılacak olan İhraçların, Gübretaş ana sözleşmesi madde 4'de düzenlenen ilgili sınırlandırmaya uygun olduğu düşünülmektedir. Gübretaş, ayrıca bunlarla sınırlı olmaksızın ve mevzuatın yasaklamadığı iktisadi, idari ve her türlü ekonomik amaç, konu ve alanlarda faaliyette bulunabileceği ana sözleşme madde 4'te açıkça düzenlenmiştir.

Gübretaş'ın faaliyet süresinde herhangi bir süre kısıtlaması bulunmamaktadır.

### 1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Gübretaş, 2499 sayılı Kanun hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 11/09/1987 tarih ve 533 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir. Gübretaş'ın kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL (bir milyar Türk Lirası)'dır.

07/05/2015 tarihli ve 8815 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ne göre, çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 334.000.000 TL (üç yüz otuz dört milyon Türk Lirası) olan Gübretaş'ın sermayesi, beheri 1 (bir) Kuruluş değerindeki 33.400.000.000,00 (otuz üç milyar dört yüz milyon) adet paya bölünmüştür.

Gübretaş tarafından 13/11/2019 tarihinde tarafımıza iletilmiş olan pay sahipliği bilgilerini gösterir belge tahtında doğrudan %5 veya daha fazla paya veya oy hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişi hissedarlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir. Gübretaş halk açık bir anonim şirket olup, 13/11/2019 tarihinden itibaren Gübretaş'ın ortaklık yapısında değişiklikler söz konusu olabilecektir.

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Türkiye Tarım Kredi Koop Merkez Birliği Genel Müdürlüğü	0,01	75,95	25.368.460.688	253.684.606,88
Oğuzhan Şahinkaya	0,01	6,15	2.053.441.400	20.534.414
Diğer	0,01	17,9	5.978.097.912	59.780.979,12
<b>TOPLAM</b>		100	33.400.000.000	334.000.000

### 1.4. Yönetim ve Temsil

#### (a) Yönetim Kurulu

##### (i) Oluşumu

Gübretaş'ın ana sözleşmesi madde 11'de belirtildiği üzere, ana sözleşme, TTK, SPK veya diğer ilgili mevzuat gereği genel kurulun münhasır yetkisine girmeyen her konuda Gübretaş'ı en geniş manada temsil ve ilzam yetkisi yönetim kuruluna aittir. Bu minvalde Gübretaş'ın yönetim ve idaresi genel kurul tarafından TTK hükümleri doğrultusunda seçilecek 9 (dokuz) üyeden oluşan yönetim kurulu tarafından yerine getirilir. Gübretaş'ın yönetim kurulu üyeleri en çok 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyesi is tekrar seçilebilir.



02/05/2019 tarihli genel kurul kararı ile 2/5/2019 tarihli ve 10377/10376 sayılı yönetim kurulu kararları uyarınca güncel yönetim kurulu üyeleri ve görev süreleri aşağıda sıralanmıştır:

Adı/Soyadı	Görevi	Süresi	Görev Süresi
Fahrettin Poyraz	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl	02.05.2020
Ahmet Bağcı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl	02.05.2020
Selahattin Külcü	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	02.05.2020
İbrahim Yumaklı	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	02.05.2020
Murat Yaşa	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	02.05.2020
Mehmet Tunçak	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	02.05.2020
Seyfullah Arslantürk	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	02.05.2020
Mehmet Bulut	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	02.05.2020
Mehmet Okan Ateş	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	02.05.2020

Gübretaş'ın yürürlükteki ana sözleşmesi yönetim kurulunun oluşumu hükümleri bakımından TTK'nın ilgili hükümleri, Sermaye Piyasası mevzuatının halka açık şirketlere uygulanan hükümleri ve diğer uygulanabilir mevzuata aykırılık teşkil etmemektedir.

**(ii) Toplantı ve Karar Nisabı**

Gübretaş ana sözleşmesi madde 11 uyarınca, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Gübretaş'ın yürürlükteki ana sözleşmesi yönetim kurulunun toplantı ve karar nisapları bakımından TTK'nın ilgili hükümleri, Sermaye Piyasası mevzuatının halka açık şirketlere uygulanan hükümleri ve diğer uygulanabilir mevzuata aykırılık teşkil etmemektedir.

**(iii) Yetkileri**

Gübretaş'ın yukarıda belirtilen şekilde oluşturulacak olan yönetim kurulu şirketi en geniş şekilde temsil ve ilzam yetkisi ve şirketin idaresi ve dışarıya karşı temsili yetkisini haizdir. Bununla birlikte şirket faaliyet konusuna giren işlerin finansmanını temin etmek amacı ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde kira sertifikası çıkartılmasını sağlamak adına varlık kiralama şirketi ile bu konuda sözleşmeler imzalamaya, şirketin sahip olduğu menkul ve gayrimenkul malları varlık kiralama şirketine devretmeye veya kiralamaya, devrettiği malların geri kiralınması ve geri alımı sözleşmesinin imzalanmasına yönetim kurulunun yetkili olduğu, Gübretaş ana sözleşmesi madde 15'te açıkça belirtilmektedir.

**1.5. Gübretaş Yetkili Organ Kararı**

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı eki madde 3 uyarınca; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için SPK'ya iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda Gübretaş yönetim kurulu tarafından oy birliği ile alınmış 30/07/2019 tarihli ve 10390 numaralı yönetim kurulu kararı uyarınca "Gübretaş esas sözleşmesinin 15. maddesinin

vermiş olduğu yetkiye istinaden Gübretaş'ın Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş olacağı yapıda; kira sertifikası/sertifikaları ihracı amacıyla Gübretaş ile VKŞ arasında sözleşme imzalanmasına, Tebliğ'in 10. maddesinin 3. fıkrası çerçevesinde İhraç kapsamında VKŞ'nin ihraççı varlık kiralama şirketi olarak yetkilendirilmesine ve ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1 yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelere dayalı olarak; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara 500.000.000 TL (beş yüz milyon Türk Lirası)'na kadar nominal değerinde, satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikası ihraç işlemlerinde finansal danışman ve aracı kurum olarak VKŞ'nin yetkilendirilmesine" karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK'nın ilgili hükümleri, Sermaye Piyasası mevzuatının halka açık şirketlere uygulanan hükümleri, Gübretaş'ın ana sözleşmesi ve Tebliğ'e uygun olarak alınmıştır.

## V. İZİN VE LİSANSLAR

### 1. VKŞ'nin İzin ve Lisansları

VKŞ'nin yukarıda belirtilen faaliyetlerine ilişkin izin ve ruhsatlar aşağıda listelenmektedir:

İZİN / LİSANS	İLGİLİ KURULUŞ	BELGE TARİHİ	BELGE NUMARASI
Kuruluş Onay Yazısı	BDDK	22/08/2017	20008792-101.04.02-E.12055
Kuruluş İzni	SPK	22/09/2017	29833736-1010.03.02-E.10773
Şirket Kuruluşu	Gümrük ve Ticaret Bakanlığı (Ticaret Bakanlığı)	27/09/2017	50035491-432.01

### 2. Gübretaş'ın İzin ve Lisansları

29/03/2017 tarihli ve 28956 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gübrelerin Piyasa Gözetimi ve Denetimi Yönetmeliği ("Gübre Denetimi Yönetmeliği") madde 9 ve 10 uyarınca gübre üreten, ithal eden tüzel kişi olarak Gübretaş faaliyetlerini belgelemek amacı ile Tarım ve Orman Bakanlığı'nca düzenlenen lisans belgesi ve piyasaya arz edeceği her bir ürün için tescil belgesi temin etmekle yükümlüdür. İşbu Rapor tahtında gerçekleştirilmiş olan inceleme neticesinde Gübretaş'ın yukarıda açıklanmış olan lisans ve tescil belgelerini haiz olduğu değerlendirilmektedir. Ancak ilgili lisans ve tescil belgelerinin iptal edilmesi veya herhangi bir nedenle süresinin dolmasına rağmen yenilenmemesi veya kaybedilmesi halinde İhraca konu kira sertifikaları çerçevesinde gerçekleştirilecek ödemelerde gecikmeler meydana gelebilecektir. Bununla birlikte Gübre Denetimi Yönetmeliği uyarınca Gübretaş'ın lisans ve tescil belgelerinin iptal edilmesi halinde piyasaya hali hazırda arz edilmiş ürünlerin satışına kullanım süresi bitimine kadar izin verilmektedir.

Gübretaş'ın yukarıda belirtilen ve İhraca konu Varlık ve Haklara ilişkin olarak yürütmekte olduğu faaliyetlerine ilişkin belge ve ruhsatlar aşağıda listelenmektedir:

İZİN / LİSANS	İLGİLİ KURULUŞ	BELGE TARİHİ	BELGE NUMARASI
Lisans Belgesi	Tarım ve Orman Bakanlığı	21/08/2019	-
Faaliyet Belgesi	İstanbul Ticaret Odası	04/11/2019	-



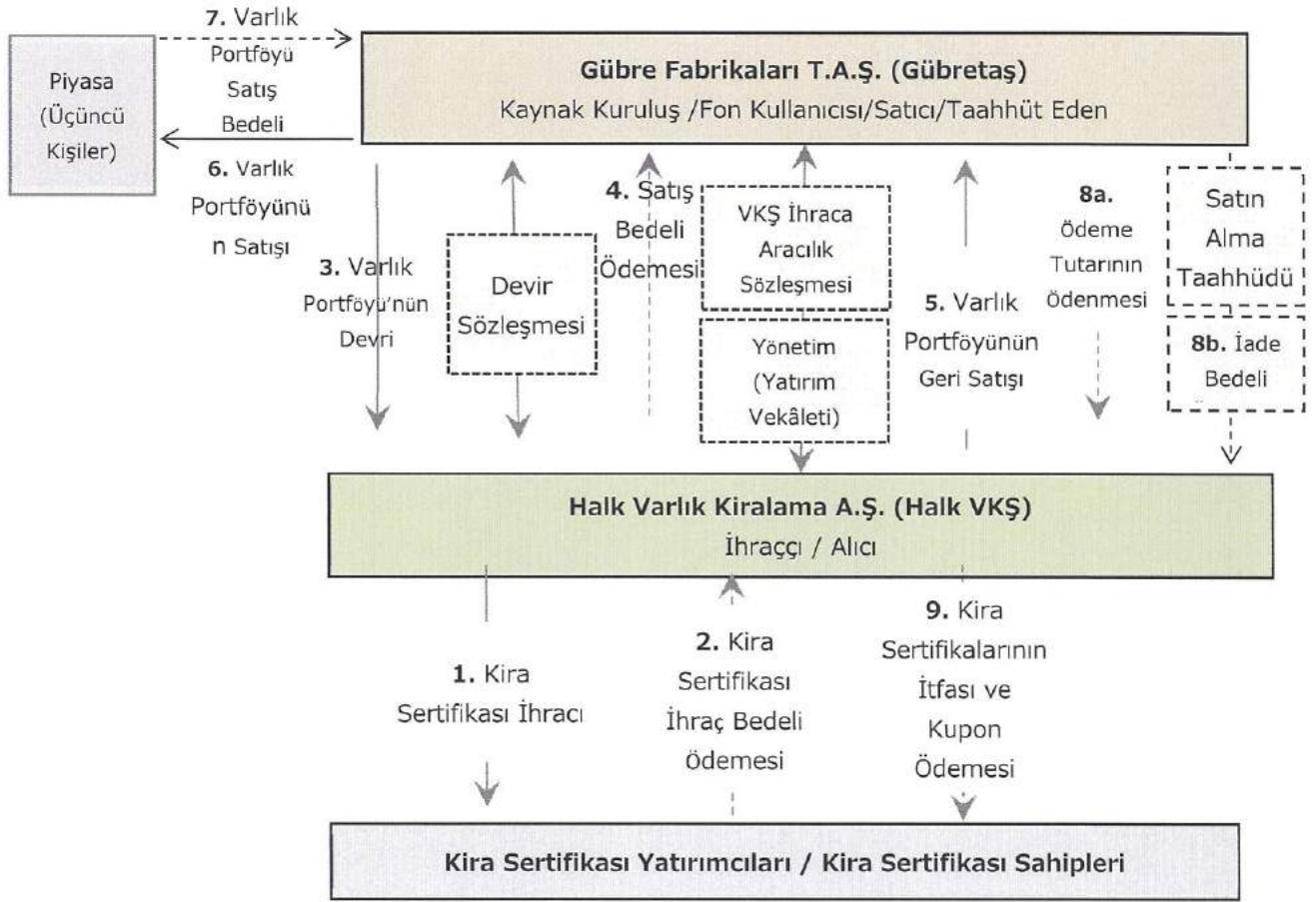
Yukarıdaki izin ve lisanslara ek olarak, bu çerçevede incelenmiş olan lisans ve tescil belgeleri işbu Rapor'un Ek-1'inde (*İncelenen Belgeler*) listelenmiştir.

## VI. RAPOR'UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE İŞLEM SÖZLEŞMELERİ

### 1. İşlem Yapısı

İşbu Rapor'un konusu kira sertifikası yapısı, Tebliğ madde 6'da düzenlenmekte olan yönetim sözleşmesi ve madde 7'de düzenlenmekte olan alım-satıma dayalı kira sertifikası çerçevesinde yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara sayılmak üzere düzenlenmiş bulunmaktadır.

Kira sertifikası yapısı ve işleyişi aşağıdaki şema vasıtası ile açıklanmaktadır:



Yapının işleyişi aşağıdaki şekilde planlanmıştır

- VKŞ, Gübretaş'ın belirlenmiş depolarında tamamı mevcut ve kaliteye ilişkin standartları sözleşmeler ile belirlenmiş emtiasından (kimyevi gübre) oluşan Varlık Portföyü'nü kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına ve yararına Gübretaş'tan satın almak ve söz konusu Varlık Portföyü ve bu Varlık Portföyü'nden, VKŞ'nin vekili sıfatıyla, Gübretaş tarafından yapılacak satışlardan elde edilecek gelirler üzerinde kira sertifikası sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde kira sertifikası ihraç eder.
- VKŞ, kira sertifikası ihracından sağlanan geliri, kira sertifikası sahiplerinden tahsil eder.
- Gübretaş ile VKŞ arasında Varlık Portföyü'nün VKŞ'ye devrine ilişkin Devir Sözleşmesi (ilgili Devir Sözleşmesi'ne ilişkin detaylı bilgi için işbu Rapor madde IV.2.3'e başvurunuz)

- imzalanır. Devir Sözleşmesi kapsamında ve İhraç Tutarı karşılığında Gübretaş, VKŞ'ye, Varlık Portföyü'nü hükmen teslim vasıtasıyla devreder
- IV. VKŞ, kira sertifika sahiplerinden tahsil ettiği İhraç Tutarı'nı, Varlık Portföyü'nün devir bedeli olarak Gübretaş'a öder.
- V. VKŞ, Varlık Portföyü'nü yönetmesi için bir Yönetim ve Vekâlet Sözleşmesi (ilgili Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi'ne ilişkin detaylı bilgi için işbu Rapor madde IV.2.4'e başvurunuz) ile Gübretaş'ı yönetici ve vekil tayin eder. Gübretaş, bu vekâlet çerçevesinde, kira sertifika sahipleri hesabına, söz konusu Varlık Portföyü'nü inanca mülkiyet esaslarına göre yönetme, Varlık Portföyü'nden üçüncü kişilere yapacağı satış bedellerini tahsil etme ve tahsil edilen gelirlerin sözleşme hükümlerinde belirlenen kısmını, kira sertifikası sahiplerine ödenmesini teminen, VKŞ'ye ödeme yetkisi kazanır.
- VI. İşlem vadesinde Gübretaş, ödeme (itfa) tutarı ve (varsa) itfada ödenmemiş getiri miktarının toplamını karşılamaya yetecek bir fiyat üzerinden Varlık Portföyü'nün üçüncü kişilere satışını gerçekleştirir, satış gelirlerini tahsil eder ve tahsil edilen gelirleri, kira sertifikası sahiplerine ödenmesini teminen, VKŞ'ye öder.
- VII. Gübretaş, işlem vadesinde Varlık Portföyü'nü ödeme (itfa) tutarı ve itfada ödenmemiş getiri miktarının toplamını karşılamaya yetecek bir fiyat üzerinden üçüncü kişilere satamaması halinde, Varlık Portföyü'nü, geri satın alma taahhüdü kapsamında belirlenen bir fiyatla ((tek tarafı bağlayan vaad ile belirlenen) iade bedeli üzerinden) VKŞ'den satın alır ve alım bedelini, kira sertifikası sahiplerine ödenmesini teminen VKŞ'ye öder.
- VIII. VKŞ, Gübretaş'tan tahsil ettiği Varlık Portföyü geri satış bedeli karşılığında, belirlenmiş emtiasından (kimyevi gübre) oluşan Varlık Portföyü'nü Gübretaş'a kısa elden teslim yoluyla devreder.
- IX. VKŞ, Gübretaş'tan tahsil ettiği Varlık Portföyü geri satış bedelinin anapara ve getiri ödemesi olarak payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödenmesini sağlar (itfa).

## 2. İşlem Sözleşmeleri

Taraflarca akdedilen ve İhraç yapısının hüküm ve koşulları ile kira sertifikaları ihracı çerçevesinde Taraflar'ın hak ve yükümlülüklerinin düzenlenmekte olduğu olan sözleşmelere ilişkin hukuki değerlendirmelerimizi aşağıda bilgilerinize sunarız:

### 2.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları

VKŞ ile Gübretaş arasında akdedilmiş olan Temel Hüküm ve Koşullar kapsamında, SPK tarafından onaylanmış olan ihraç belgesi kapsamında ihraç tutarı ile sınırlı olacak şekilde çeşitli tür, vade ve koşullarda ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin oluşturulacak ihraç programına dair dünyada ve ülkemizde kabul görmüş İslami finans prensiplerine uygun olarak düzenlenmiş olan temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir.

Temel Hüküm ve Koşullar madde 7 uyarınca, ihraca esas olan Varlık ve Haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler kira sertifikaları bazında VKŞ'nin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izleneceği ve aynı zamanda söz konusu Varlık ve Haklar ve bunların yönetimi, satışı ve diğer işlemlerden elde edilen gelirlerin Gübretaş tarafından hesaplarında ayrı ayrı izleneceği açık bir şekilde düzenlenmektedir.

Temel Hüküm ve Koşullar altında, aşağıdaki haller erken itfa halleri olarak düzenlenmiş olup; bu hallerden herhangi birinin veya aşağıda sayılmamış olsa da tüm alacağın muaccel hale getirilmesini haklı kılan başkaca bir halin varlığı halinde kira sertifikalarından ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan tüm hak ve alacaklar herhangi bir ihtara ve ihbara gerek



olmaksızın kendiliğinden muaccel hale gelir ve Fon Kullanıcısı tarafından hak sahiplerine ödenmek üzere söz konusu tutarların tamamı hiçbir gecikme olmaksızın VKŞ'ye ödenir:

- a) Sertifikalar'dan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan ödemelerden herhangi birinin, teknik aksaklıklar haricinde, gününde ve eksiksiz olarak ödenmemesi; teknik aksaklık halinde ise ödemenin vadeyi takip eden ilk iş gününde yapılmaması,
- b) Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmeleri'nde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesi ve bu ihlalin, ihlalin öğrenildiği tarihten itibaren 5 (beş) iş günü içinde tüm sonuçları ile ortadan kaldırılmaması,
- c) Fon Kullanıcısı'nın ödemelerini tatil etmesi, ödeme güclüğü içerisinde düşmesi, alacaklıları ile temdit anlaşması yapması ve iflas talebinde bulunması, yeniden yapılandırma, konsolidasyon, finansal yeniden yapılandırma veya benzeri anlaşmalar için girişimde bulunması,
- d) Fon Kullanıcısı'nın, VKŞ tarafından mali durumuna ilişkin olarak talep edilecek finansal tablo ve raporlarını ve diğer bilgi ve belgeleri zamanında ve eksiksiz olarak vermemesi, vermekten imtina etmesi,
- e) Fon Kullanıcısı'nın hak/fiil ehliyetini kaybetmesi veya sınırlandırılması, kayyum atanması, ticari faaliyetlerini durdurması veya faaliyet konularını değiştirmesi, mali durumunu olumsuz yönde etkileyecek ölçüde malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunması veya sınırlaması (tasarruf etmesini engelleyecek şekilde takyidat tesis etmesi),
- f) Fon Kullanıcısı'nın malvarlığı üzerine, mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek veya İşlem Sözleşmeleri ve sertifikalardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini önemli derecede etkileyecek miktar veya mahiyette haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir kararı alınması veya benzeri hallerden herhangi birisinin mevcudiyeti,
- g) Varlık ve Haklara ilişkin sigortaların, kısmen veya tamamen yapılmaması/yenilenmemesi, primlerinin kısmen de olsa ödenmemesi ve bu ihlalin Fon Kullanıcısı tarafından öğrenilmesi veya VKŞ tarafından bildirilmesi (hangisi önce ise) tarihinden itibaren 2 (iki) iş günü içerisinde giderilmemesi,
- h) Fon Kullanıcısı'nın faaliyetini sürdürmesi için sahip olması gereken izinlerin iptal edilmesi, yenilenmemesi, ve
- i) Fon Kullanıcısı'nın sertifikalardan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan edimlerin ifası için gerekli izinlerin iptal edilmesi, yenilenmemesi.

Yukarıda belirtilen erken itfa hallerinin meydana gelmesi veya Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmeleri'ndeki taahhütlerinden herhangi birini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi halinde, Fon Kullanıcısı'nın temerrüt etmiş olacağı Temel Hüküm ve Koşullar tahtında açıkça düzenlenmektedir. Bu halde, Fon Kullanıcısı zilyetliğinde bulundurduğu Varlık ve Hakların derhal VKŞ'ye teslim edileceği, VKŞ'nin Varlık ve Haklar üzerinde doğrudan tasarruf edebileceği ve bu kapsamda Varlık ve Hakları Tebliğ hükümleri uyarınca yapılacak değerlendirme çerçevesinde ve piyasa koşullarında, yasal yollara başvurmaksızın sertifika sahipleri dahil üçüncü kişilere satarak veya sertifika sahiplerine alacaklarına mahsuben devretmek suretiyle sertifika sahiplerinin zararlarının tazmin edilebileceği açıklığa kavuşturulmuştur. Böyle bir durumun vuku bulması halinde belirtmek gerekir ki, VKŞ tarafından Varlık ve Hakların üçüncü kişilere satılması vasıtasıyla sertifika sahiplerine yapılacak ödemelerde gecikmeler meydana gelebilecek, ayrıca söz konusu satış işlemlerinin çeşitli vergisel sonuçları olabilecektir. Bu gecikmelerin başlıca nedeni, ilgili Varlık Haklar pazarının VKŞ tarafından tam olarak bilinmemesi yanında, satış işlemlerinin yürütülmesi için gerekli alt yapı, nakliyat ve benzeri operasyonel faaliyetlere ilişkin hazırlık olarak özetlenebilir.



Temerrüt haline ek olarak, Gübretaş'a ilişkin konkordato başvurusunun yapılması halinde Fon Kullanıcısı'nın vekalet ve/veya yönetime ilişkin tüm hakları kendiliğinden sona ereceği ve Varlık ve Haklar'ın hiçbir surette konkordato koşullarına tabi tutulamayacağı açık bir şekilde Temel Hüküm ve Koşullar altında hüküm altına alınmış bulunmaktadır. Buna ek olarak bu sözleşme tahtında Gübretaş nezdinde konkordatoya ilişkin herhangi bir işlemin başlatılması halinde iade bedelini, herhangi bir vadeye tabi olmaksızın derhal VKŞ'ye ödeyeceğini ve işbu iade bedeli ödenmiş olmadıkça Varlık ve Haklar üzerinde hiçbir tasarrufta bulunmayacağını kabul ve taahhüt etmiştir. Gübretaş'ın konkordato projesine girmesi halinde, tarafı olduğu ve konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyen sürekli borç ilişkilerini, konkordato komiserinin uygun gördüğü ve mahkemenin onayı ile herhangi bir zamanda sona erecek şekilde feshedebilecektir. Bu çerçevede ödenmesi gereken tazminat, konkordato projesine dahil olabilecek ve bu durumda sertifika sahiplerine yapılacak ödemelerde gecikmeler meydana gelebilecektir.

## **2.2. Sertifika Hüküm ve Şartları**

VKŞ ile Gübretaş arasında akdedilmiş olan Sertifika Hüküm ve Şartları tahtında işbu Rapor'un konusu kira sertifikalarına ilişkin sertifika türü, ihraç türü, ihraç tutarı, vade ve sair hususlar düzenlenmektedir.

## **2.3. Devir Sözleşmesi**

VKŞ ile Gübretaş arasında akdedilmiş olan Devir Sözleşmesi kapsamında kira sertifikalarına konu Varlık ve Haklar'ın Taraflar arasında akdedilmiş olan Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi (detaylı bilgi için lütfen işbu Rapor madde IV.2.4'e başvurunuz) hükümleri uyarınca VKŞ lehine yönetilmek üzere Gübretaş tarafından inancılı mülkiyet esaslarına göre VKŞ'ye hükmen teslim vasıtası ile devrine ve Varlık ve Haklar'a ilişkin getirilerin paylaşımına ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

Devir Sözleşmesi uyarınca Gübretaş, Varlık ve Hakları her türlü takyiddattan arı olarak ihraç tutarı karşılığında hükmen teslim esaslarına uygun olarak VKŞ'ye devredecektir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ("TMK") madde 979/I çerçevesinde zilyetliğin teslimsiz devri hallerinde biri olarak düzenlenmekte olan hükmen teslim uyarınca "... zilyetliği devreden, özel bir hukuki ilişkiye dayanarak zilyet olmaktan devam ederse zilyetlik, teslim gerçekleşmeksizin kazanılmış" kabul edilmektedir. Bu minvalde Kira Sertifikaları ihraç programı yapısı çerçevesinde Fon Kullanıcısı, Devir Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde Varlık ve Hakları ihraç tutarı karşılığında VKŞ'ye devretmekle birlikte Varlık ve Hakların zilyetliğini gerek Devir Sözleşmesi gerekse Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde emtianın yönetiminin devam ettirilmesi adına elinde bulundurmaya devam edecektir. Bu doğrultuda, Fon Kullanıcısı Varlık ve Hakların yönetimi adına kendi hakimiyeti altında tutmaya fer'i – dolaysız zilyet sıfatı ile devam edecek olup, mülkiyetin asıl sahibi olan VKŞ ise Varlık ve Haklar üzerinde asli – dolaylı zilyetliği kira sertifikaları itfa edilinceye kadar elinde bulundurmaya devam edecektir.

Devir Sözleşmesi hükümleri uyarınca hükmen teslim vasıtasıyla gerçekleştirilecek devir karşılığında yapılacak Devir Bedeli ödemesinin, Fon Kullanıcısı'nın söz konusu Varlık ve Haklar'ın zilyetliğini elinde bulundurduğuna ilişkin yazılı bildirim tebliğini müteakip gerçekleştirileceği açıkça düzenlenmektedir.

## **2.4. Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi**

VKŞ ile Gübretaş arasında akdedilmiş olan Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi uyarınca, Tebliğ madde 6 altında düzenlenmekte olan yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarına konu olan Varlık ve Haklar'ın ihraç işlemi çerçevesinde vade boyunca satışı da dahil olmak üzere VKŞ lehine Fon Kullanıcısı tarafından yönetilmesi adına temin edilecek hizmetlere ilişkin hüküm ve şartlar düzenlenmektedir.



Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi çerçevesinde Fon Kullanıcısı tarafından temin edilecek hizmetler aşağıda listelenmiştir:

Varlık Portföyü'nün Yönetimi: Varlık Portföyü'nün yönetim, idare, saklama, depolama ve muhafazasını üstlenmesi, Varlık Portföyü ile ilgili olarak üçüncü şahıslarla yapılması gereken işlemleri ve tahsilatları gerçekleştirilmesi, Varlık Portföyü'nden elde edilen gelirleri faiz içermeyen yatırımlara yönlendirmesi, Ödeme Dönemi süresince elde edilecek net gelirin, asgari Ödeme Tarihi'nde ödenecek Ödeme (İtfa) Tutarı'na eşit veya üstünde olmasını sağlanması;

Varlık Portföyü'nün Muhafazası, Saklanması ve Depolanması: Varlık Portföyü'nün kendi veya iştiraklerine ait ve Varlık ve Haklar'ın muhafazasına uygun depolarda kendi mülkiyetinde bulunan ve ihraç kapsamına girmeyen emtiadan ayrıştırılmış olarak muhafaza edilmesi;

Varlık Portföyü'nün Sigorta Ettirilmesi: Varlık Portföyü çeşitli riskler nedeni ile hasara uğramaları ya da tamamen yok olmaları riskine karşı önde gelen sigorta şirketleri vasıtası ile sigorta teminatının sağlanması;

Ödemeler: Hizmetler'in ifası sırasında gerekli olan tüm harcamaların ve ödemelerin zamanında ve usulünce gerçekleştirilmesi;

Gelirler: Varlık Portföyü'ne ilişkin olarak kendisi ve üçüncü kişilerin yapmakla yükümlü olduğu ödemelerin zamanında tahsili ve takibi için gerekli işlemlerin gerçekleştirilmesi;

Vergiler: Varlık Portföyü'ne ilişkin olarak ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, stopaj, benzeri yükümlülük ve bunlara ilişkin tahakkuk eden her türlü cezanın zamanında ödenmesi;

İzinler: Varlık Portföyü'ne ilişkin olarak alınması gereken her türlü izin, onay, lisans, muafiyet veya kaydın temin edilmesi; ve

Diğer: İşin gereği ya da kanunen yapılması gereken tüm hukuki işlemlerin gerçekleştirilmesi.

Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi kapsamında Gübretaş kira sertifikalarına konu Varlık ve Hakları kendi mülkiyetinde bulunan ve ihraç kapsamında girmeyen emtiadan ayrı bir şekilde muhafaza edeceğini, saklayacağını ve depolayacağını taahhüt etmektedir. Bununla birlikte Fon Kullanıcısı İşlem Sözleşmeleri çerçevesinde Varlık ve Hakların kısmen veya tamamen kaybı veya kendi emtiaları ile karışması halinde VKŞ'ye devrettiği Varlık Portföyü'nü kira sertifikaları sahiplerine eşdeğerde, belirlenen getiriyi üretme kapasitesine sahip ve İslami finans prensiplerine uygun diğer varlık veya haklarla kısmen ya da tamamen ikame edeceğini kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

Yukarıdaki açıklamalara ek olarak ihraç programının Varlık Portföyü'nde yer alan ve Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi tahtında Gübretaş tarafından yönetimi üstlenilmiş olan emtianın üzerinde herhangi bir haciz veya benzeri bir hukuki talep veya tedbirin gerçekleşmesi nedeni ile sekteye uğramaması adına Gübretaş, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu madde 96(1) uyarınca Varlık ve Haklar'ın Halk VKŞ'nin mülkiyetinde olduğunu ilgili haczi yapan memura beyan etmeyi ve beyanının haciz tutanağına geçirilmesini talep etmeyi kabul, beyan ve taahhüt etmektedir. Nitekim Tebliğ madde 4(3) uyarınca kira sertifikaları itfa edilinceye kadar Varlık Portföyü teminat amacı dışında hiçbir surette tasarruf edilemez, rehdilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil edilemez. Bu kapsamda, Fon Kullanıcısı'na ait emtia üzerinde herhangi bir haciz veya benzeri hukuki bir talep veya tedbirin gerçekleşmesi halinde Varlık Portföyü'nde yer alan emtia ilgili hacze veya benzeri diğer tedbirlerin kapsamına dahil edilmeyecek, haciz memurları tarafından böyle bir girişimde bulunulması halinde ise Varlık ve Haklar üzerindeki tüm hak ve menfaatlerini korumak adına Fon Kullanıcısı gerekli işlemlerin zamanında ve eksiksiz olarak gerçekleştirecektir. Bununla birlikte, ilgili tüm tedbirler alınmış olsa dahi, zilyetliği Fon Kullanıcısı'nda bulunan Varlık Portföyü üzerinde herhangi bir haciz veya benzeri hukuki bir talep veya tedbirin gerçekleşmesi halinde Gübretaş'ın Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi'nden doğan yükümlülüklerini eksiksiz bir şekilde



yerine getirmesine rağmen Halk VKŞ tarafından öne sürülebilecek, ilgili Hak ve Varlıklar'ın mülkiyetinin Halk VKŞ'de olduğunun ispatı ve ilgili istihkak iddiaları zaman alabilecek, bu nedenlerle kira sertifikaları sahiplerine yapılacak ödemeler nezdinde gecikmeler yaşanabilecektir.

Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi çerçevesinde Gübretaş tarafından muhafaza edilen ve yönetilen Varlık Portföyü üzerinde doğabilecek riskler nedeni ile ilgi Varlık ve Hakların hasara uğramaları ya da tamamen yok olmaları riskine karşı Gübretaş'ın sigorta teminatının sağlanma yükümlülüğü bulunmaktadır. Ancak böyle bir riskin meydana gelmesi halinde, ilgili sigorta poliçeleri çerçevesinde temin edilecek sigorta ödemelerinin Gübretaş'a yapılması zaman alabileceğinden veya meydana gelen rizikonun sigorta şirketi tarafından sigorta teminatı kapsamına dahil olmadığı öne sürülebileceğinden, bu hallerin yargılama gerektirebileceğinden, böyle bir hal oluşmasa dahi, sigorta şirketi tarafından tüm zarar ve ziyanın karşılanmaması ihtimal dahilinde olduğundan, kira sertifikaları sahiplerine yapılacak ödemelerde gecikmeler yaşanabilecektir.

## **2.5. Devralma Taahhüdü**

VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilmiş olan Devralma Taahhüdü doğrultusunda Devir Sözleşmesi uyarınca hükmen teslim vasıtası ile devir alınan Varlık Portföyü'nün her türlü takyidattan arı olarak Fon Kullanıcısı tarafından kısa elden teslim vasıtası ile geri devir alınmasına ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

İşbu taahhütname çerçevesinde VKŞ'nin İade Bedeli karşılığında Varlık ve Hakları Fon Kullanıcısı'na kısa elden teslim vasıtası ile devredileceği hüküm altına alınmıştır. Hükmen teslim gibi kısa elden teslim de zilyetliğin teslimsiz devri yollarından biri olduğu doktrince kabul görmüş olup, kısa elden teslim vasıtası ile fer'i zilyet sıfatıyla bir eşyayı elinde tutmakta olan kişinin asli zilyetle arasındaki anlaşmaya dayanarak asli zilyetliği ek bir prosedüre gerek duyulmaksızın kazanmasıdır. Bu minvalde fer'i – dolaysız zilyet sıfatı ile Varlık ve Hakları elinde bulunduran Fon Kullanıcısı, İade Bedeli karşılığında asli - dolaylı zilyet VKŞ'den Varlık ve Haklar'a ait asli zilyetliği kısa elden teslim vasıtası ile devralacağı işbu taahhütnamede hüküm altına alınmıştır.

Taahhütname uyarınca gerek VKŞ'nin gerekse kira sertifikaları sahiplerinin herhangi bir zarara uğramasının önüne geçilmesi adına ve VKŞ tarafından talep edilmesi halinde, Fon Kullanıcısı'nın işbu taahhütname tahtındaki yükümlülüklerinin teminatını teşkil etmek üzere VKŞ tarafından kabul edilebilir tutar, süre, şekil ve içerikte düzenlenecek teminat veya güvence mektubunun VKŞ'ye sunulabileceği öngörülmüş olup, söz konusu düzenleme Fon Kullanıcısı'nın sözleşmesel bir taahhüdüdür ve uyulmaması halinde, VKŞ tarafından olası zarar ve ziyan taleplerinde bulunulabilmesi dışında, özel bir hak teşkil etmemektedir.

## **2.6. Gider Sözleşmesi**

VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilmiş olan Gider Sözleşmesi çerçevesinde başta danışmanlık ve aracılık hizmetleri, mahkeme ve dava masrafları, SPK, Borsa İstanbul A.Ş. ("BİAŞ"), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ("MKK"), İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ("Takasbank") ve diğer kurum ve kuruluşlarda ortaya çıkan ve ortaya çıkabilecek her türlü masraflar, vergi, resim, harçlar da dahil olmak üzere İşlem Sözleşmeleri ve diğer sözleşmelerin imzası veya ifasından kaynaklanan tüm vergi, gider ve masraflara ilişkin yükümlülükler ile Varlık ve Hakların değerlendirilmesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dahil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

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

VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilmiş olan Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi tahtında Tebliğ kapsamında kira sertifikalarının ihraç edilmesine ilişkin koşullar ile



VKŞ tarafından sunulacak ihraç hizmetlerine ve Tarafların bu minvaldeki sorumluluklarına ilişkin hüküm ve koşulları düzenlenmektedir.

## **VII. SONUÇ**

İşbu Rapor, VKŞ ve Fon Kullanıcısı tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 21.11.2019 itibariyle mevcut durumu yansıtmaktadır.

- (i) VKŞ, SPKn ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikaları ihracı için gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş bir varlık kiralama şirketi olup, VKŞ yönetim kurulu işbu İhraç için gerekli kararı ve bu İhraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir.
- (ii) Fon Kullanıcısı halka açık bir anonim şirket olup; Fon Kullanıcısı yönetim kurulu, işbu İhraç için gerekli kararı ve bu İhraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir.

Bu doğrultuda ve incelememiz neticesinde, taslak İşlem Sözleşmeleri'nin başvuru dosyasında yer alan şekilde imzalanması ve söz konusu İşlem Sözleşmeleri'ne uygun hareket edilmesi durumunda ve ayrıca SPK'ca kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ madde 6'da düzenlenen yönetim sözleşmesine ve/veya Tebliğ madde 7'de öngörülmüş olan alım-satıma dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle yurt içinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere 500.000.000 -TL (beş yüz milyon Türk Lirası) ile sınırlı kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde hukuki bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

**Saygılarımızla,**

**Özok Hukuk Bürosu**

Av. Mithat Özgün Özok (Baro No: 30337)



**EKLER**

**EK 1 – İNCELENEN BELGELER**

**EK 2 – HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI**

## EK 1 – İNCELENEN BELGELER

İhraç ile ilgili olarak hazırlanan Rapor kapsamında aşağıdaki bilgi ve belgeler incelenmiştir:

- VKŞ'nin 31/07/2019 tarihli ve 2019/11 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Gübretaş'ın 30/07/2019 tarihli ve 10390 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Gübretaş'ın 02/05/2019 tarihli genel kurul kararı ile 2/5/2019 tarihli ve 10377/10376 sayılı yönetim kurulu kararları
- Gübretaş'ın 5 Mayıs 2000 tarih ve 5039 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- Gübretaş'ın 23 Şubat 2004 tarih ve 5992 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- Gübretaş'ın 27 Nisan 2004 tarih ve 6037 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- Gübretaş'ın 20 Nisan 2007 tarih ve 6792 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- Gübretaş'ın 8 Ocak 2009 tarih ve 7223 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- Gübretaş'ın 23 Mayıs 2013 tarih ve 8326 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- Gübretaş'ın 4 Aralık 2013 tarih ve 8457 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- Gübretaş'ın 7 Mayıs 2015 tarih ve 8815 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 9 Ekim 2017 tarih ve 9425 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 30 Kasım 2017 tarih ve 9463 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 10 Mayıs 2018 tarih ve 9575 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 1 Ağustos 2018 tarih ve 9633 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 4 Ekim 2018 tarih ve 9674 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 13 Kasım 2018 tarih ve 9701 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 1 Şubat 2019 tarih ve 9758 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 18 Nisan 2019 tarih ve 9812 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 24 Haziran 2019 tarih ve 9854 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi
- Gübretaş'ın 21/08/2019 tarihli Tarım ve Orman Bakanlığı Lisans Belgesi
- Gübretaş'ın 04/11/2019 tarihli Faaliyet Belgesi
- Gübretaş'ın Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 29/05/2018 tarihli Tescil Belgesi
- Gübretaş'ın Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 21/01/2016 tarihli Tescil Belgesi
- Gübretaş'ın Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 28/03/2017 tarihli Tescil Belgesi
- Gübretaş'ın Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 26/06/2018 tarihli Tescil Belgesi
- Gübretaş'ın Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 29/01/2019 tarihli Tescil Belgesi
- Gübretaş'ın Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 09/11/2018 tarihli Tescil Belgesi
- Gübretaş'ın Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 05/06/2018 tarihli Tescil Belgesi
- Gübretaş'ın Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 21/02/2019 tarihli Tescil Belgesi
- Gübretaş'ın Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 16/08/2018 tarihli Tescil Belgesi
- VKŞ'nin BDDK tarafından verilen 22/08/2017 tarih ve 20008792-101.04.02-E.12055 numaralı Kuruluş Onay Yazısı
- VKŞ'nin SPK tarafından verilen 22/09/2017 tarih ve 29833736-1010.03.02-E.10773 numaralı Kuruluş İzni
- VKŞ'nin Gümrük ve Ticaret Bakanlığı (Ticaret Bakanlığı) tarafından verilen 27/09/2017 tarih ve 50035491-432.01 numaralı Şirket Kuruluş Belgesi
- İşlem Belgelerinin taslak metinleri



**EK – 2 HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI**

Özok Hukuk Bürosu'nun kurucu ortağı Mithat Özgün Özok olarak ben, kira sertifikası ihracı konusunda aşağıda belirtilen projelerde çalıştığımı ve kira sertifikası ihracı konusunda uzman ve deneyim sahibi olduğumu beyan ederim.

- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 19/09/2019 tarih ve 52/1213 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2019)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 14/04/2018 tarih ve 2018/511 sayılı kararı ile onaylanmış olan 400.000.000 (dört yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2018)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 16/08/2018 tarih ve 38/955 sayılı kararı ile onaylanmış olan 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2018)

**Özok Hukuk Bürosu**

Av. Mithat Özgün Özok (Baro No: 30337)

