KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.

KİRA SERTİFİKASI İHRAÇI

HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

25/01/2024

Hazırlayan: Av. Uğur TOPSAKAL

Av. Uğur TOPSAKAL
Baro Sicil No: 36892

İÇİNDEKİLER

A. GİRİŞ 3
B. İNCELENEN BELGELER 3
C. İHRACIN YAPISI 3
D. EKSUN GIDA'NIN KAYNAK KURULUŞ SIFATI 4
E. VKŞ'NİN HUKUKİ DURUMU 5
F. FON KULLANICISI'NIN HUKUKİ DURUMU 5
G. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER 6
H. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE YATIRIMCILARI KORUYAN HÜKÜMLER 7
I. SONUÇ 8
EK-1 KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ YAPISI 9
EK-2 HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI 10
EK-3 AVUKATLIK KİMLİK BELGESİ 12

İstanbul, 25/01/2024

A. GİRİŞ

Katılım Varlık Kiralama A.Ş. ("**VKŞ**" veya "**İhraççı**") tarafından, Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin ("**Eksun Gıda**", "**Kaynak Kuruluş**" veya "**Fon Kullanıcısı**") fon kullanıcısı olarak yer alacağı, 2.000.000.000 -TL'lik ihraç tavanı ("**İhraç Tavanı**") içinde, yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, tertipler halinde, çeşitli vadelerde kira sertifikaları ("**Sertifikalar**") ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin bu hukuki durum değerlendirme raporu ("**Rapor**") Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-61.1 seri numaralı Kira Sertifikaları Tebliği ("**Tebliğ**") EK-1 uyarınca yurtiçinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin onaylanması için talep edilen belgeler kapsamında hazırlanmıştır.

B. İNCELENEN BELGELER

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

1. VKŞ'nin Esas Sözleşmesi,
2. VKŞ'nin 17.01.2024 Tarihli 60 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
3. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi,
4. Fon Kullanıcısı'nın 17.01.2024 Tarihli 2024/02 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
5. İşlem Sözleşmelerinin taslak metinleri,
6. DRC Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırladığı 18.12.2023 tarihli Kredi Derecelendirme Raporu

C. İHRACIN YAPISI

Sertifikalar, Tebliğ m. 4/f.1 ve m. 6 kapsamında düzenlenen Yönetim Sözleşmesine dayalı kira sertifikası türüne uygun olarak ihraç edilecektir. Sertifikaların ihraç yapısı ekteki tabloda sunulmuştur ("**EK-1**")

Bu kapsamda;

1. VKŞ tarafından ihraççı sıfatıyla Tebliğ m. 6 kapsamında yönetim sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası ihraç edilecektir.

Av. Uğur [illegible] SAKAL
Baro [illegible]

2. VKŞ, ihracı gerçekleştirilecek kira sertifikalarını, kira sertifikalarını satın alan yatırımcılara kira sertifikalarının bedeli karşılığında aktaracaktır.

3. VKŞ yatırımcılardan topladığı ihraç tutarını, Fon Kullanıcısı'na temin edecek olup Fon Kullanıcısı, kendisinin ana faaliyet konusu olan su ürünleri dâhil her türlü tarım ve gıda ürünlerinin ve mamullerinin, zirai ilaçların ve gübrelerin, tarım, gıda ve konservecilik alanlarında kullanılan kimyasal madde, makine, ekipman, lisans, patent gibi varlık ve hakların alımı, satımı, ithalatı, ihracatı, pazarlanması, depolanması, kiraya verilmesi, herhangi bir yolla devredilmesi, komisyonculuğunun yapılması, kendi fabrikalarında ya da fason olarak üretimi faaliyetlerinde ve bunlarla sınırlı olmamak üzere kuruluş amacı ve faaliyet konuları kapsamındaki her türlü faaliyetlerinde kullandığı, yatırımlardan, her türlü hizmet ve ticari işlemden elde edilecek alacaklar dâhil her türlü maddi ve maddi olmayan varlık ve hakkı ("Varlık") yanında ihraç tutarını, VKŞ'nin vekili sıfatı ile yönetecektir.

4. Fon Kullanıcısı, Portföy'den elde ettiği geliri Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen tarih ve şartlarda VKŞ'ye ödeyecektir. Portföy'den elde edilen gelir, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen beklenen kar oranını geçerse, söz konusu tutar vekâlet ücreti olarak Fon Kullanıcısına ait olacaktır.

5. Fon Kullanıcısı, Garanti Mektubu ile Portföy Varlıkları'nın konu olduğu Sözleşmeler nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak kendisine borçlanabilecek olası kişilerin ("**Portföy Borçluları**") Portföy kapsamındaki borçlarını zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödeyeceğini TBK m. 128 anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla garanti etmiştir. Bu kapsamda, Fon Kullanıcısı, Portföy Borçlularının ödenmeyen tüm borçlarını, herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın gününde ve eksiksiz olarak ödeyerek, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen ödemelerin gününde ve eksiksiz olarak ödenmesini sağlayacaktır.

6. VKŞ, Yönetim Sözleşmesi ve Garanti Mektubu kapsamında yapmış olduğu tahsilatları gelir dağıtım tarihlerinde yatırımcılara aktaracaktır.

7. İtfa tarihinde, Fon Kullanıcısı Tasfiye Taahhüdüne istinaden, Portföy'ü itfa bedelini VKŞ'ye ödemek suretiyle tasfiye edecektir.

8. Portföy tasfiye edildikten sonra, Portföyün tasfiyesinden elde edilen gelir yatırımcılara aktarılacak ve kira sertifikaları itfa edilecektir.

D. EKSUN GIDA'NIN KAYNAK KURULUŞ SIFATI

1. Tebliğ Açısından

a. Tebliğ m. 12/f. 1 Hükmüne Göre

Tebliğ'in 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde yapılan kaynak kuruluş tanımına göre; "...**yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten 12 nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketler**" yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında kaynak kuruluş olarak yer alabilirler.

Av. Uğur TOPSAKAL
Baro Sicil No: 36892

Tebliğ'in 12'inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde ise; "Derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak notlandırma ölçeğine göre ihracın para birimi cinsinden yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notunu alan ortaklıklar" tarafından da VKŞ kurulabileceği belirtilmektedir.

DRC Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (DRC Rating)'nin Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırladığı 18.12.2023 tarihli Kredi Derecelendirme Raporu'nda Eksun Gıda'nın Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme notu **TR A**, Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu **TR A-1** ve görünümü **Kararlı** olarak belirtilmiştir. Bu raporumuz tarihi itibariyle erişilen DRC Rating internet sitesinde ilgili bilgiler bulunmaktadır: (Web sitesi linki: https://www.drcrating.com/styled-13/page/)

Bu bağlamda, Eksun Gıda'nın yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer almasında hukuken bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

E. VKŞ'NİN HUKUKİ DURUMU

1. VKŞ'nin Esas Sözleşmesi

VKŞ'nin esas sözleşmesine göre;

a. VKŞ münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.

b. VKŞ kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla amacı doğrultusunda kaynak kuruluşa ait varlık ve hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenleyebilir.

c. VKŞ Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemler gerçekleştirebilir, sözleşmeler yapabilir ve faaliyette bulunabilir.

d. Teminat alabilir.

Bu kapsamda esas sözleşmesi kapsamında VKŞ'nin kira sertifikası ihraç etmesine hukuken bir engel bulunmamaktadır.

2. VKŞ'nin Yönetim Kurulu Kararı

VKŞ 17.01.2024 tarih 60 sayılı yönetim kurulu kararı ile Sertifikaların ihracı ve işlem sözleşmelerinin imzalanması ile ilgili gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

F. FON KULLANICISI'NIN HUKUKİ DURUMU

1. İhraç Açısından

Fon Kullanıcısı'nın 17.01.2024 tarih 2024/02 sayılı yönetim kurulu kararı ile Sertifikaların ihracına yönelik karar alınmıştır.

2. Garanti Açısından

Fon Kullanıcısı ana faaliyet konusu olan su ürünleri dâhil her türlü tarım ve gıda ürünlerinin ve mamullerinin, zirai ilaçların ve gübrelerin, tarım, gıda ve konservecilik alanlarında kullanılan kimyasal madde, makine, ekipman, lisans, patent gibi varlık ve hakların alımı, satımı, ithalatı, ihracatı, pazarlanması, depolanması, kiraya verilmesi, herhangi bir yolla devredilmesi, komisyonculuğunun yapılması, kendi fabrikalarında ya da fason olarak üretimi faaliyetlerinde ve bunlarla sınırlı olmamak üzere kuruluş amacı ve faaliyet konuları kapsamındaki her türlü işi ve hizmeti vermek amacıyla kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer alacak ve ayrıca Portföy borçlularının eylemini garanti edecektir.

Bu kapsamda Fon Kullanıcısı'nın Portföy borçlularının eylemlerini TBK m. 128 anlamında garanti etmesine sermaye piyasası mevzuatı açısından bir engel bulunmamaktadır.

Konu hakkında aşağıda Garanti Mektubu başlığı altında detaylı açıklamalara yer verilmiştir.

G. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER

1. Kira Sertifikası İhraç Süreci Programı Temel Hüküm ve Koşulları ("Temel Hüküm ve Koşullar")

VKŞ ile Eksun Gıda arasındaki bu sözleşme ile İhraç Tavanı içerisinde yapılacak tüm kira sertifikası ihraçlarına ilişkin temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir. Bu sözleşme ile İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek tertip ihraçlarında imzalanacak sözleşmelerin şekil ve içeriği, ödemelerin ne şekilde yapılacağı, erken itfa halleri ile Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmeleri kapsamındaki temerrüdünün genel sonuçları düzenlenmektedir.

Bu sözleşme, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek ilk kira sertifikası ihracı öncesinde akdedilecek olup, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçları çerçevesinde VKŞ'nin ve Eksun Gıda'nın tüm borçları tasfiye edilene kadar geçerliliğini koruyacaktır.

2. Yönetim Sözleşmesi

Bu Sözleşme kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında dayanak varlıkların Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

3. Garanti Mektubu

Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen Garanti Mektubu ile Fon Kullanıcısı, Portföy Varlıkları'nın Sözleşmeler nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak kendisine borçlu olan Portföy Borçluları'nın Portföy kapsamındaki borçlarını zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödeyeceğini TBK m. 128 anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla garanti etmektedir. Bu kapsamda, Fon Kullanıcısı, Portföy Borçluları'nın ödenmeyen tüm borçlarını, herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın gününde ve eksiksiz olarak ödeyerek, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen ödemelerin gününde ve eksiksiz olarak ödenmesini sağlayacaktır.

Av. Uğur TOPSAKAL
Baro Sicil No: 36892

4. Tasfiye Taahhüdü

Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen Tasfiye Taahhüdü ile Fon Kullanıcısı İtfa tarihinde Portföy'ü itfa bedelini VKŞ'ye ödemek suretiyle tasfiye etmeyi taahhüt etmektedir.

H. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE YATIRIMCILARI KORUYAN HÜKÜMLER

1. Temel Hüküm ve Koşullar'a göre;

a. **"Erken İtfa Halleri ve Temerrüt"** başlıklı VIII inci maddeye göre kanundan kaynaklanan temerrüt hallerine ek olarak;

i. Sertifikalardan ve İşlem Sözleşmelerinden kaynaklanan ödemelerden herhangi birinin, teknik aksaklıklar haricinde, gününde ve eksiksiz olarak ödenmemesi; teknik aksaklık halinde ise aksaklığın giderilmesini takip eden ilk 3 İş Günü'nde yapılmaması,

ii. İşlem Sözleşmelerinde kararlaştırılan önemli taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesi ve bu ihlalin, ihlalin öğrenildiği tarihten itibaren beş İş Günü içinde tüm sonuçları ile ortadan kaldırılmaması,

iii. Fon Kullanıcısı'nın ödemelerini tatil etmesi, ödeme aczi içerisine düşmesi, alacaklıları ile temdit anlaşması yapması, iflas, konkordato talebinde bulunması, yeniden yapılandırma, konsolidasyon ve benzeri anlaşmalar için girişimde bulunması,

iv. Fon Kullanıcısı'nın hak/fiil ehliyetini kaybetmesi veya sınırlandırılması, kayyım atanması, ticari faaliyetlerini durdurması veya faaliyet konularını değiştirmesi, mali durumunu olumsuz yönde etkileyecek ölçüde malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunması, sınırlaması,

v. Fon Kullanıcısı'nın malvarlığı üzerine, mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek veya İşlem Sözleşmeleri ve Sertifikalar'dan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini önemli derecede etkileyecek miktar veya mahiyette haciz, kararı alınması,

vi. Fon Kullanıcısı'nın Sertifikalar'dan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan edimlerin ifası için gerekli İzinlerinin iptal edilmesi, yenilenmemesi.

gibi hususlar temerrüt hali olarak sayılmıştır. Böylece Fon Kullanıcısı, Sertifikalar ve İşlem Sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerinden herhangi birisini ihlal ettiğinde kendisine yapılan bildirim ile temerrüde düşecek ve VKŞ Sertifikaların erken itfasını isteyebilecek ve VKŞ, Fon Kullanıcısı'na karşı her türlü yasal yola başvurabilecektir.

Ayrıca temerrüt halinde, ödenmeyen tutarlara, Beklenen Kâr oranının %30 fazlası oranında gecikme cezası uygulanacaktır.

Av. Uğur TAŞSARAN
Baro Sicil No: 33892

b. **"Beyan ve Tekeffüller"** başlıklı XI inci madde kapsamında Fon Kullanıcısı, İşlem Sözleşmeleri kapsamında yükümlülüklerini yerine getirmesine etki edebilecek birçok hususu beyan ve tekeffül (garanti) etmiştir. Bu kapsamda eğer Fon Kullanıcısı'nın beyan ve tekeffüllerinden herhangi birisi gerçeği yansıtmazsa, VKŞ yatırımcıların menfaatlerini korumak için gerekli tedbirleri alabilecektir.

c. **"Garanti Mektubu"** başlıklı V inci maddeye göre, her İhraçta Fon Kullanıcısı Portföy Borçluları'nın eylemlerini TBK m. 128 anlamında üçüncü kişinin eylemini taahhüt eden sıfatıyla geri dönülemez şekilde garanti edecektir. Bu garanti, Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ'ye hitaben düzenlenecek Garanti Mektubu ile gerçekleştirilecektir. Fon Kullanıcısı, Portföy Borçluları'nın borçlarını zamanında, tam ve eksiksiz olarak ifa etmemesi nedeniyle (i) Portföy Gelirleri'nin Beklenen Kâr'dan az olması halinde, Portföy Gelirleri ve Beklenen Kâr arasındaki farkı ve (ii) Portföy'den gelir elde edilememesi veya zarar edilmesi halinde, edilen zarar ile birlikte, Beklenen Kârı VKŞ'ye, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen ödeme tarihlerinde nakden ve defaten ödeyecektir.

2. Garanti Mektubu'na göre;

Fon Kullanıcısı tarafından düzenlenen "Garanti Mektubu" kapsamında, Fon Kullanıcısı, Portföy Varlıkları'nın konu olduğu sözleşmeler nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak kendisine borçlu olan Portföy Borçluları'nın Portföy kapsamındaki borçlarını zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödeyeceğini TBK m. 128 anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla garanti etmektedir. Bu kapsamda, Fon Kullanıcısı, Portföy Borçluları'nın ödenmeyen tüm borçlarını, herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın gününde ve eksiksiz olarak ödeyerek, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen ödemelerin gününde ve eksiksiz olarak ödenmesini sağlayacaktır.

3. Tasfiye Taahhüdü 'ne göre;

Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen "Tasfiye Taahhüdü" ile Fon Kullanıcısı İtfa tarihinde Portföy'ü itfa bedelini VKŞ'ye ödemek suretiyle tasfiye etmeyi taahhüt etmektedir.

SONUÇ

Bu Rapor, Fon Kullanıcısı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 25/01/2024 tarihi itibariyle mevcut durumu yansıtmaktadır.

Bu Raporumuz kapsamında sonuç olarak;

- VKŞ'nin Sertifikaları ihraç etmesinde,
- Eksun Gıda'nın yönetim sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası ihracında kaynak kuruluş olarak yer almasında,
- VKŞ ve Eksun Gıda'nın İşlem Sözleşmelerini imzalamalarında,

hukuki bir sakınca bulunmadığını belirtmek isteriz.

Saygılarımla,
Av. Uğur TOPSAKAL

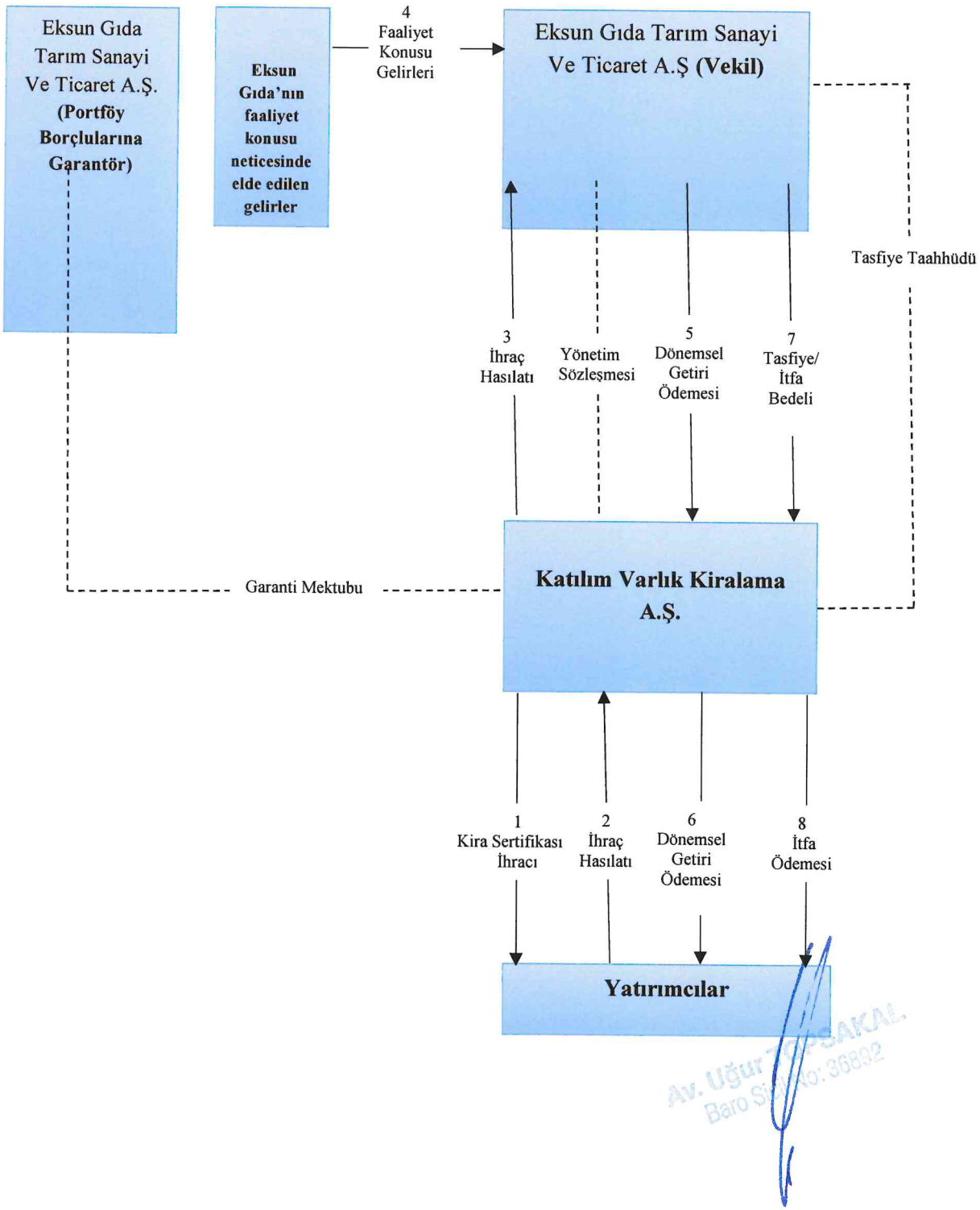
Av. Uğur TOPSAKAL
Baro Sicil No: 36892

EK-1 Kira Sertifikası İhraç Yapısı

EK-2 Hukukçu Tecrübe Beyanı

EK-3 Avukat Kimlik Belgesi

EK-1 KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ YAPISI



Av. Uğur [illegible] SAKAL
Baro Sicil No: 36892

EK-2 HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

Uğur Topsakal, 2006 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuş olup, 36892 sicil no ile 2008 yılından bu yana İstanbul Barosu'na kayıtlıdır.

Uğur Topsakal, çeşitli hukuk bürolarında çalıştıktan sonra 2010-2014 arası Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin hukuki danışmanlığını Danışman Avukat unvanıyla, 2014-2016 arası Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş'nin hukuki danışmanlığını Müşavir Avukat unvanıyla gerçekleştirmiştir. Uğur Topsakal, 2016-2020 yılları arasında Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'de Hukuk Müşavir Yardımcısı unvanıyla çalışmış olup, 2020 yılından itibaren Hukuk Müşaviri[1] görevini yürütmektedir.

Yukarıda belirtilen görevleri süresince kira sertifikası ihraçları dâhil faizsiz finansman alanında birçok işlemin gerçekleştirilmesinde aktif olarak çalışmıştır.

Av. Uğur TOPSAKAL

Av. Uğur TOPSAKAL
Baro Sicil No: 36892

[1] Vakıf Katılım Bankası A.Ş. Hukuk Müşavirliği unvan yapısı üst unvandan alt unvana şu şekilde sıralanmaktadır:

1. Hukuk Müşaviri
2. Servis Yöneticisi
3. Hukuk Müşavir Yardımcısı
4. Müşavir Avukat
5. Kıdemli Avukat
6. Avukat

Hukuk Müşaviri Vakıf Katılım BANKASI A.Ş.'nin organizasyon yapısı uyarınca doğrudan Genel Müdür (CEO)'e bağlıdır.

EK-3 AVUKATLIK KİMLİK BELGESİ