

**KİRA SERTİFİKASI İHRAÇLARI HUKUKİ DURUM
DEĞERLENDİRME RAPORU**

Ayhan Hukuk Bürosu

14/09/2026

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. GİRİŞ.....	3
2. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME	3
3. EMLAK VKŞ HAKKINDA HUKUKİ BİLGİLER.....	5
3.1. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı.....	5
3.1.1. Kuruluş ve Hukuki Yapı.....	5
3.1.2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetleri.....	5
3.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	7
3.2. Yönetim, Temsil ve İlزام.....	8
3.2.1. Yönetim Kurulu	8
3.2.2. Temsil ve İlزام	9
3.3. Genel Kurul	10
3.4. Tabi Olunan Mevzuat ve İzinler	11
3.4.1. Tabi Olunan Mevzuat	11
3.4.2. Alınan İzin ve Ruhsatlar	11
3.5. Şirketin Taraf Olduğu Sözleşmeler.....	11
3.6. Şirketin Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar	12
3.7. Uyuşmazlıklar.....	12
3.8. Kaynak Kuruluşun Tebliğ Uyarınca Hak ve Fiil Ehliyeti	12
4. KİRA SERTİFİKASI İHRACININ YAPISI.....	13
5. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	15
5.2. Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer malvarlığı değerleri veya Kaynak Kuruluş'un mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır.	17
5.3. Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrası zaman alıcı ve maliyetli olabilir.....	18
5.4. Leasing Konusu Emtianın Hasar ve Zıyayı	18
5.5. İhraç Tutarının Değerlendirilmesine ve Varlık Portföyünün Devrine İlişkin Risk Faktörleri	18
5.6. Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş'un Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler	19
6. SONUÇ	19

1. GİRİŞ

İşbu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu ("**Rapor**"), Ayhan Hukuk Bürosu ("**Büro**" veya "**tarafımız**") tarafından, bağımsız hukukçu sıfatıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-61.1 numaralı Kira Sertifikaları Tebliği'nin ("**Tebliğ**") Ek-1 m. 16 hükmü ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.07.2026 tarihli ve 43/1308 sayılı i-SPK.61.3 numaralı İlke Kararı ("**İlke Kararı**") uyarınca hazırlanmıştır.

İlke Kararı, Tebliğ'in Ek-1 m. 16 hükmünde öngörülen mesleki tecrübe şartına ek olarak, hukuki durum değerlendirme raporunu hazırlayacak hukukçunun; varlık kiralama şirketi (VKŞ), kaynak kuruluş ve fon kullanıcısı ile ilişkili olmayan bağımsız bir hukukçu niteliğini haiz olmasını şart koşturmaktadır. Bu kapsamda; işbu Rapor'a konu ihraçta İhraççı sıfatını haiz Emlak Varlık Kiralama A.Ş. ile Kaynak Kuruluş ve Fon Kullanıcısı sıfatını haiz İş Finansal Kiralama A.Ş. ile ilişkili olmayan bağımsız bir hukuk bürosu sıfatıyla işbu Rapor tarafımızca düzenlenmektedir. Büromuzun İlke Kararı ve Tebliğ Ek-1 m. 16 kapsamındaki mesleki tecrübesine ve bağımsızlığına ilişkin beyanı, Kurul'a ayrıca sunulan Hukuki Tecrübe ve Bağımsızlık Beyanı'nda yer almaktadır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi ("**Emlak VKŞ**", "**İhraççı**" veya "**Şirket**") tarafından, İş Finansal Kiralama Anonim Şirketi'nin ("**İş Leasing**", "**Kaynak Kuruluş**" veya "**Fon Kullanıcısı**") Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, 5.000.000.000-TL'lik (Beş Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı içinde, Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III-61.1) öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası yapısında, yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, tertipler halinde, çeşitli vadelerde kira sertifikaları ("**Sertifikalar**") ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

2. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-61.1 numaralı Kira Sertifikaları Tebliği hükümleri uyarınca Kaynak Kuruluş olarak İş Leasing'in, Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi ile akdedeceği sözleşmeler tahtında kira sertifikası ihraç ve arzı kapsamında tarafımızdan hukuki inceleme yapılmış olup bu itibarla İhraççı'nın aşağıda yer alan ve tarafımıza sunulan belgeleri incelenmiştir.

A. Esas Sözleşmesi

- B. Kira sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı
- C. Pay defteri ve imza sirkülerleri

Yine bu kapsamda İş Leasing'in aşağıda yer alan ve tarafımıza sunulan belgeleri incelenmiştir.

- A. Esas Sözleşmesi
- B. Kira sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı
- C. Fitch Ratings Derecelendirme Raporu

İhraca ilişkin olarak İş Leasing ve Emlak VKŞ ("**Taraflar**") arasında akdedilmek üzere hazırlanmış bulunan ve tarafımıza sunulan aşağıdaki sözleşme ve belgeler incelenmiştir.

(1) İş Leasing Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi: Bu Sözleşme ile İş Leasing'in talebi ile Emlak VKŞ'nin vereceği kira sertifikası ihraç hizmetlerinin koşulları ile tarafların hak ve yükümlülükleri belirlenmektedir.

(2) Devir Sözleşmesi: İş Leasing ile Emlak VKŞ arasında Dayanak Varlıkların Emlak VKŞ'ye inancılı mülkiyet esaslarına göre devrine ilişkin olarak imzalanan temlik/devir sözleşmesidir.

(3) Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi: Emlak VKŞ ile İş Leasing arasında Varlık Portföyü'nün yönetimine ve bu kapsamda İş Leasing tarafından verilecek hizmetlere ilişkin olarak imzalanan Vekalet ve Yönetim Sözleşmesini ifade eder.

(4) Devralma Taahhüdü: Dayanak Varlıkların, her türlü Takyidattan ari olarak Emlak VKŞ'den geri devir ve temlik alınmasına ilişkin İş Leasing tarafından imzalanan taahhütnameyi ifade eder.

Mevcut bilgi ve belgeler çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan hukuki tespit ve değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır. İşbu Rapor, ihraca dayanak oluşturan işlemlerin ilgili mevzuat açısından hukuki anlamda riskler içerip içermediğine ilişkin değerlendirmeleri haiz olup, kira sertifikası ihraç işlemi ve bu işleme dayanak oluşturan belgeler hakkında herhangi bir mali ve ticari değerlendirme içermemektedir.

3. EMLAK VKŞ HAKKINDA HUKUKİ BİLGİLER

3.1. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

3.1.1. Kuruluş ve Hukuki Yapı

Emlak VKŞ, 05.08.2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 202976-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Emlak VKŞ'nin merkezi; Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, No:9A/1 Ataşehir/İSTANBUL adresindedir.

3.1.2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetleri

Emlak VKŞ'nin amaç ve konusu esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3.ncü maddesinde belirtilmiş olup 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 amacının 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 dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- c. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve 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 veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlık ve hakları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yönetmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda

bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehinde 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 finansmanını sağlamak,

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. Kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına iş 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, aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,

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 ayni 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 bulunma, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 tasarruflar ve faaliyetler, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmak suretiyle işbu Esas Sözleşmenin Şirketin Amaç ve Konusu başlıklı maddesinin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir.

Şirket, esas sözleşmesinin 3'üncü maddesinde sayılan faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı gibi, aksi Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri tarafından kararlaştırılıncaya kadar, aşağıdaki faaliyetlerde de bulunamaz:

- a. Her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları yukarıda ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz.
- b. Sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde işbu 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.
- c. Varlık ve hakları Şirket'in 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.

3.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca tek ortaklı bir anonim şirket olarak Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından kurulmuştur. Şirketin sermayesi 250.000,-TL (İKİ YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI)'dır. Bu sermaye her biri 1 TL (BİR TÜRK LİRASI) kıymetinde 250.000 (İKİ YÜZ ELLİ BİN) adet paya ayrılmıştır. Bu sermayenin; 250.000 paya isabet eden 250.000,-TL'sinin tamamı Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından, muvazaadan ari olarak nakden ve tamamen ödenmiştir.

Şirket pay defterine göre Şirket sermayesini oluşturan hisselerin ortaklar arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

Adı/Soyadı – Unvanı	Toplam Paylar	Toplam Hisse Tutarı (TL)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	250.000	250.000
Toplam	250.000	250.000

3.2. Yönetim, Temsil ve İlzam

3.2.1. Yönetim Kurulu

Şirket'in işleri ve idaresi Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak seçilecek en az üç (3) en fazla dokuz (9) adet üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. En az bir yönetim kurulu üyesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur.

Yönetim kurulu süresi 1-3 yıl arasındır. Seçim süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilir.

Yönetim kurulu, başkanı veya varsa başkan vekilinin daveti üzerine gerekli görünen her zaman toplanır. Her yönetim kurulu üyesi başkandan, yönetim kurulunu toplantıya çağırmasını isteyebilir.

Yönetim kurulu toplantıları, Şirket merkezinde yapılır. Ancak üyelerin çoğunluğunun tasvibi ile Türkiye'de herhangi bir yerde veya yurt dışında yönetim kurulu toplantısı yapılabilir.

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

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Madde 390 doğrultusunda içlerinden birinin belirli bir konuda yaptığı öneriye, üye tam sayısının en az çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de alınabilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün Yönetim Kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği yönünden gereklidir.

Yönetim kurulu, kira sertifikalarının ihracı ve ihraç edilen sertifikalarla ilgili ödemelerin yapılması ve sertifikaların itfası için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılması gerekli bütün iş ve işlemleri yürütür.

Yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı çerçevesinde gerekli tüm sözleşmeleri imzalar.

Yönetim kurulu, her bir tertip kira sertifikası ihracından elde edilen gelirlerin kira sertifikası sahiplerine ödenmesinden sorumludur.

Şirket tarafından emsallerine uygun olmayan harcamalar yapılamaz. Yapılacak bu harcamalarda sorumluluk yönetim kuruluna aittir.

Kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerin vadeleri yönetim kurulu tarafından belirlenir ve buna ilişkin bilgilere izahnamede veya nitelikli yatırımcılara yapılacak duyurularda yer verilir. Ödemeler Şirket'in devraldığı, yönettiği veya alıp-sattığı varlık ve haklardan kaynaklanan gelirlerden ve kar paylarından karşılanır.

Yönetim kurulu, fon kullanıcıları veya üçüncü kişilerin Şirketle karşı olan ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumunda, dayanak varlık veya hakkın satılarak kira sertifikası sahiplerinin olası zararlarının tazmin edilmesi dâhil olmak üzere, yatırımcıların menfaatlerinin korunmasına yönelik tedbirleri almaya yetkilidir.

Şirket Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden kurulmuştur:

1. Onur GÖK (Yönetim Kurulu Başkanı)
2. Ali Kemal KÜÇÜKCAN (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
3. Yaşar Cihat ALTINSOY (Yönetim Kurulu Üyesi)
4. Murat YİĞİT (Yönetim Kurulu Üyesi)
5. Önder ÖZAKYILDIZ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

3.2.2. Temsil ve İlzam

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Şirket'in yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi

için bunların Şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, Şirket'in yönetimini, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla Murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir, En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

3.3. Genel Kurul

Şirket Esas Sözleşmesine göre; Genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır.

- a. Davet Şekli: Genel kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar. Bu toplantılara davette 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatının ilgili hükümleri uygulanır.
- b. Toplantı Vakti: Olağan genel kurul şirketin hesap dönemi sonundan itibaren 3 ay içerisinde ve senede en az bir defa, olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirketin işleri icap ettiği hallerde ve zamanda yapılır.
- c. Toplantı yeri: Genel kurul Şirket'in idare merkezinde veya Şirket'in idare merkezinin bulunduğu şehrin uygun bir yerinde toplanılır.
- d. Rey Verme ve Vekil Tayini: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan ortaklar veya vekillerinin her pay için bir oyu vardır. Genel kurul toplantılarında ortaklar kendilerini, ortaklar veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler. Şirkette pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları kullanmaya yetkilidir.
- e. Karar Nisabı: Genel kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümlerine tabidir.
- f. Müzakerelerin Yapılması: Şirket Olağan Genel Kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu'nun 409'uncu maddesinde, Olağan Üstü Genel Kurul Toplantılarında da 413'üncü maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır.



3.4. Tabi Olunan Mevzuat ve İzinler

3.4.1. Tabi Olunan Mevzuat

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunca (SPK) yayımlanmış Kira Sertifikaları Tebliği ile Türk Ticaret Kanunu (TTK) hükümlerine göre kurulmuş olup, SPK, TTK ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabi olarak faaliyet gösterecektir.

3.4.2. Alınan İzin ve Ruhsatlar

Şirketin yukarıda sayılan konularda faaliyet gösterdiği işyerlerine ait belge ve ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir.

Şirket' in faaliyetleri için aşağıda belirtilenler dışında başka bir belge ve ruhsata ihtiyacı bulunmamaktadır.

İzin/Ruhsat Tipi	Veren Kuruluş	Belge Tarihi	Süre
Kuruluş Onay Yazısı	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu	18.06.2019	Süresiz
Kuruluş Uygunluk Yazısı	Sermaye Piyasası Kurulu	12.07.2019	Süresiz

3.5. Şirketin Taraf Olduğu Sözleşmeler

Şirketin taraf olduğu sözleşmelerin bir listesi şu şekildedir:

Karşı Taraf	Konu	Tarih
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	Şirketin faaliyet merkezinin kiralanmasına dair sözleşmedir.	24/04/2024

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Denetim Hizmetleri Sözleşmesidir.	09/02/2026
Snh Danışmanlık A.Ş.	Enflasyon Muhasebesi Hizmeti Mali Müşavirlik Sözleşmesidir.	31/03/2026
Nurullah Horuz SMMM Bürosu	Mali Müşavirlik Sözleşmesidir.	31/03/2026
Uyumsoft Bilgi Sistemleri ve Teknolojileri Ticaret A.Ş.	E-Fatura Hizmeti Alım Sözleşmesidir.	11/08/2025

3.6. Şirketin Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar

Şirket yetkilileri tarafından, Şirkete ait malvarlığı değerleri üzerinde Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile akdettiği sözleşmeler dışında tasarrufu sınırlayan bir takyidat bulunmadığı beyan edilmiştir.

3.7. Uyuşmazlıklar

Şirket yetkilileri tarafından, Rapor tarihi itibarıyla Şirketin tarafı olduğu herhangi hukuki uyuşmazlık bulunmadığı beyan edilmiştir.

3.8. Kaynak Kuruluşun Tebliğ Uyarınca Hak ve Fiil Ehliyeti

Kaynak Kuruluş;

- Türkiye Cumhuriyeti yasaları çerçevesinde usulüne uygun, finansal kiralama şirketi olarak kurulmuş bir anonim şirkettir ve halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir.

• Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihraç etmek üzere Emlak VKŞ ile kira sertifikası ihracı için Yönetim Kurulunca 13/05/2026 tarihli karar tesis edilmiş olup, anılan karar çerçevesinde gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir, Uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, 16/03/2026 tarihli raporunda, İş Finansal Kiralama A.Ş.'yi yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "AA (Tur)" olarak teyit etmiştir. Uzun Vadeli Ulusal Notu'na ilişkin görünümü ise "Stabil" olarak belirlemiştir. Dolayısıyla ilgili kredi derecelendirme kuruluşunun raporuna istinaden İş Leasing'in yatırım yapılabilir seviyede olduğu değerlendirilmektedir. Tebliğ'in 12/1(e) hükmüne göre İş Leasing'in yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olma niteliğini haiz olduğu değerlendirilmektedir.

• Kaynak Kuruluş'tan alınan bilgiye göre şirketin malvarlığı değerleri üzerinde herhangi bir takyidat (haciz, rehin, ipotek, tedbir, ayni/şahsi haklara ilişkin şerhler gibi) bulunmamaktadır. Yine şirketten alınan bilgiye göre kira sertifikası ihracından kaynaklanan edimlerini ifa etmesini engelleyecek herhangi bir mahkeme, savcılık ya da idari makam kararı ya da adli/idari soruşturma bulunmamaktadır.

4. KİRA SERTİFİKASI İHRACININ YAPISI

Kira Sertifikası İhracının özet olarak işlem adımları ve açıklamaları aşağıda verilmiştir. Buradaki işlem akışı, ilgili sözleşmelerle detaylı olarak düzenlenen işlemlerin özeti mahiyetinde olup, Kira Sertifikası İhracı'nı basit bir şekilde açıklamaya yönelik olarak hazırlanmıştır.

- a) Emlak VKŞ, Dayanak Varlıkları inançlı mülkiyet esasına göre devralmak amacıyla ve söz konusu Varlık Portföyünden elde edilecek gelirler üzerinde Kira Sertifika Sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde Kira Sertifikası ihraç eder.
- b) Emlak VKŞ, Kira Sertifikası İhracı neticesinde Kira Sertifikalarını satın alan Kira Sertifikası Sahiplerinden Dayanak Varlıkların bedelini tahsil eder.
- c) İş Leasing, işletilmesi faizsiz finans ilke ve standartlarına uygun finansal kiralama sözleşmeleri tahtında müşterilerine kiraladığı, mülkiyeti kendisine ait olan bu Dayanak Varlıkları, Emlak VKŞ lehine yönetmek üzere, Devir Sözleşmesi ile Emlak VKŞ'ye mutabık kalınan bedel üzerinden inançlı mülkiyet esaslarına göre devreder.

d) Emlak VKŞ, Kira Sertifika Sahiplerinden tahsil ettiği bedeli, Dayanak Varlıkların devir bedeli olarak İş Leasing'e öder.

e) Emlak VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için bir Yönetim Sözleşmesi ile İş Leasing'e vekalet verir. İş Leasing, bu vekalet çerçevesinde Varlık Portföyündeki varlıkların bakım, onarım ve işletmesi de dahil olmak üzere yönetimini, bunların kira bedellerinin tahsilini gerçekleştirecek ve tahsil ettiği tutarları kira sertifikalarının periyodik ödeme ve itfa tarihlerinde kira sertifikalarının beklenen getiri tutarını karşılayacak şekilde ve herhangi bir Vergi kesintisi olmadan Emlak VKŞ'ye aktaracaktır. Periyodik ödemeler ve varsa buna bağlı ek ödeme ve masraflar ödendikten sonra arta kalan meblağ olursa, yönetim ücreti olarak İş Leasing'e kalacaktır.

f) İş Leasing, portföyünde yeterince Portföy Varlıklarının mevcut olması koşuluyla ve Portföy Varlıklarının getirilerinin, Kira Sertifikası dönemsel getiri oranını karşılaması amacıyla, Varlık Portföyüne temel teşkil eden Leasing Sözleşmelerinin sona ermesi, Leasing Sözleşmelere konu varlıkların kısmen veya tamamen zayi olması, 3. kişilerin bu varlıklar üzerinde herhangi bir ayni ya da şahsi hak ya da alacak iddia etmesi, Varlık Portföyü'nün gelirlerinin dönemsel ödemeleri gerçekleştirmeye yetmemesi ya da Leasing Sözleşmelerine konu kira bedellerinin ödenmemesi halinde veya Emlak VKŞ ile İş Leasing'in mutabık kalarak belirledikleri diğer durumlarda, Emlak VKŞ'ye devir ve temlik ettiği Varlık Portföyündeki varlıklardan bir kısmını ya da bunların tamamını eşdeğer Leasing Varlıkları ile değiştirebilecektir. Bu durumda Emlak VKŞ'ye daha önce devir ve temlik edilen varlıklar İş Leasing'e iade edilecek ve İş Leasing de ikame varlıkları (Yeni Varlıklar) Emlak VKŞ'ye eşzamanlı olarak devir ve temlik edecektir. Taraflar söz konusu devir ve temlik işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Devir Sözleşmesinin ekinde yer alan ikame protokolünü imzalayacak ve gerekli işlemleri zamanında ve usulünce tamamlayacak olup, ikame işlemlerinin yazılı olması ve nakit ödeme gerektirmemesi esastır.

g) Vade sonunda İş Leasing, İade/İtfa Bedelini ödeyerek, Varlık Portföyündeki varlıkları geri devralır. Emlak VKŞ de, İş Leasing'in ödeyeceği İade/İtfa Bedelini Kira Sertifikası Sahiplerine payları oranında ödeyerek itfa işlemini gerçekleştirecektir.

h) İş Leasing bu Sözleşme tahtında Varlık Portföyüne dahil edilecek Leasing Varlıkları'nın hukuki ya da fiili her türlü ayıptan ari olacağını, bunlar üzerinde herhangi bir 3. kişinin ayni ya da şahsi hak iddia etmeyeceğini, bu anlamda varlıkların zapttan da ari olacağını ve bu varlıklar

üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmayacağını ve ihraç sonrasında da bulunmaması hususunda gereken çabayı sarfedeceğini, ancak herhangi bir nedenle bir Takyidat konulması halinde kaldırılmasını sağlamak için azami çabayı sağlayacağını ancak kaldırılamaması halinde ilgili varlığı Emlak VKŞ'nin talebi veya İş Leasing'in kendi vereceği karar üzerine Varlık Portföyünden çıkartarak yerine eşdeğer başka bir Leasing Varlığı ikame edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

i) Bütün bu süreçte kira sertifikalarına ilişkin olarak İş Leasing tarafından, Emlak VKŞ'ye ya da Kira Sertifikası Sahiplerine işbu Sözleşmedeki ödeme yükümlülükleri dışında anapara ve getiri garantisi verilmeyecektir.

5. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ

Rapor'a konu kira sertifikası ihracı, Tebliğ'in 6. maddesi tahtında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı hükümlerine tabi olacaktır. Anılan Tebliğ hükmüne göre, bu madde kapsamında yapılacak ihraçlarda Kaynak Kuruluş ile Emlak VKŞ arasında, Kaynak Kuruluş'a ait varlık veya hakların mülkiyeti devredilmeksizin, Emlak VKŞ lehine yönetilmesini konu alan sözleşme düzenlenir. Dolayısıyla, Taraflar arasında bu ihraca konu Dayanak Varlıkların inançlı mülkiyete dayalı devir ve yönetimine ilişkin sözleşmeler akdedilmiştir. Nitekim 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu hükümleri uyarınca, leasing konusu malların mülkiyet devri belirli sınırlamalara tabi olduğu için de, Dayanak Varlıklar İş Leasing bilançosundan çıkarılmaksızın, Taraflar arasındaki sözleşmeler ile inançlı devir yapısı tercih edilmiştir.

Emlak VKŞ tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin Emlak VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahiplerine karşı olan ödeme yükümlülüğü herhangi bir özel hukuk gerçek ve tüzel kişisi ya da kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamış olup, yatırım kararını Kira Sertifikası Sahipleri ve sair ilgililer tarafından İş Leasing'in finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

5.1. Şirket'in kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler

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

Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve Şirket esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve hakları Emlak VKŞ'nin yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehn edilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez. Emlak VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Kaynak Kuruluş'un Emlak VKŞ'ye yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, Kaynak Kuruluş'un bu edimlerini ifa etmemesi ya da edememesi halinde Emlak VKŞ de kira sertifikası sahiplerine ödeme yapamayacaktır. Dolayısıyla Emlak VKŞ doğrudan, ihraç ise dolaylı olarak Kaynak Kuruluş'a ilişkin risklere de maruz kalacaktır.

Varlık portföyüne dâhil edilmesi planlanan finansal kiralama sözleşmeleri ve diğer dayanak varlıklar kapsamındaki üçüncü şahıslardan olan alacakların muacceliyet tarihinde ilgili borçlular tarafından vaktinde ve gereği gibi ödenmemesi sebebiyle, Emlak VKŞ'ye Kaynak Kuruluş'tan yapılacak olan ödemeler, Kira Sertifikası Sahiplerine verilen taahhütlerin yerine getirilmesi için yeterli olmayabilir. Bu durumun Emlak VKŞ ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilecek sözleşmelerde öngörülerek, Varlık Portföyünden elde edilecek gelirlerin ödenebilmesini temin için Kaynak Kuruluş'un, geri alım taahhütlerinde bulunacağı ve yeni varlık portföyü satın almayı kabul edeceği müşahade edilmiştir.

Kaynak Kuruluş anılan sözleşmelerle, bu Sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekeffüllerinin ihlali nedeniyle Tazmin Edilenler'in herhangi bir zarara uğraması halinde, söz konusu zararları Tarafların mutabakatı veya kesinleşmiş mahkeme kararına göre

derhal tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Bu Sözleşme açısından Tazmin Edilenler, Emlak VKŞ ile Emlak VKŞ'nin yöneticilerini ifade etmektedir. Kaynak Kuruluş, Tazmin Edilenlerin yukarıda belirtilen nedenlerle bir zarara uğradıklarını yazılı olarak kendisine bildirmeleri durumunda, bu bildirimi almasını müteakip söz konusu zarar tutarını Tarafların karşılıklı mutabakatı veya kesinleşmiş mahkeme kararı ile tespit edilmesi durumunda, bu bildirimi almasını müteakip Tazmin Edilenlere veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.

Ancak Kaynak Kuruluş bu taahhütlerini ifa etmezse Emlak VKŞ; Kaynak Kuruluşa müracaat etme hakkına sahiptir. Emlak VKŞ, sahip olduğu bu hakları kullanarak taahhütlerin yerine getirilmesini sağlayabilecektir. Nitekim Tebliğin 4. Maddesinin 6. Fıkrası uyarınca Emlak VKŞ, Kaynak Kuruluşun ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda, kira sertifikasına konu varlık veya hakkı üçüncü kişilere devrederek elde edilecek geliri Kira Sertifikası Sahiplerinin zararlarını gidermede kullanabilecek ve buna dair sözleşmelerine hükümler derç etmek zorunda olacaktır. Varlık Portföyünün yukarıdaki şekilde Kaynak Kuruluş dışında üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, kira sertifikalarının tümünün iftasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir. Bunun sonucunda Kira Sertifikası Sahiplerinin anapara ve dönemsel ödemelerini tam olarak ve zamanında elde etmemeleri söz konusu olabilir.

5.2. Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer malvarlığı değerleri veya Kaynak Kuruluş'un mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır.

Kira Sertifikaları, Emlak VKŞ'nin borç yükümlülükleri değildir. Aksine, Kira Sertifikaları yalnızca Kira Sertifikası Sahipleri'nin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından Emlak VKŞ'ye rücu Varlık Portföyü ile sınırlıdır ve bu Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile bu Varlık Portföyünün satışından elde edilecek gelir Kira Sertifikası Sahiplerine yapılacak tek ödeme kaynağıdır. Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle feshedilmesi halinde, Emlak VKŞ aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Kaynak Kuruluş'tan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır. Kira Sertifikası Sahipleri, Emlak VKŞ'den sözleşme ve taahhütlere uyumunun istenmesi ve bunlara aykırılıktan kaynaklanan hakları talep etme hakları bulunmakla birlikte, Varlık Portföyü dışında Emlak VKŞ'nin diğer mal varlıkları veya İş Leasing'in mal varlıkları üzerinde doğrudan hak iddia

edemezler. Varlık Portföyünün paraya çevrilmesi/ doğmuş alacaklar ve diğer gelirler ve sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanabilecek diğer haklar nedeniyle elde edilecek gelirlerin Kira Sertifikası Sahiplerine yapılması öngörülen ödemeleri karşılamaması mümkündür. Bahsi geçen gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine ödendikten sonra, Kira Sertifikası sahiplerinin Emlak VKŞ'ye ve İş Leasing'e karşı herhangi talep hakkı kalmayacaktır.

5.3. Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrası zaman alıcı ve maliyetli olabilir.

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Kaynak Kuruluş'un Emlak VKŞ'ye ve Emlak VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Kaynak Kuruluş veya Emlak 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. Kira Sertifikası Sahiplerinin açacağı davalara ilişkin yargılama süreçleri uzun zaman gerektirecek ve masraflı olabilecektir.

5.4. Leasing Konusu Emtianın Hasar ve Zıyaı

Varlık Portföyünde yer alması planlanan Leasing Sözleşmelerine konu emtianın çeşitli nedenlerle hasara uğramaları ya da zayı olmaları riskine karşı, ilgili finansal kiralama kanunu ve mevzuatı hükümleri uyarınca bu emtia sigorta ettirilecektir. Dolayısıyla bu emtianın hasar ya da kaybı nedeniyle Kaynak Kuruluşun uğrayacağı zararları işbu sigorta tazminatından karşılanacaktır.

Varlık Portföyüne temel teşkil edecek Leasing Sözleşmelerinin sona ermesi halinde veya bu sözleşmelere konu emtianın kısmen veya tamamen kaybı halinde Kaynak Kuruluş, Emlak VKŞ'ye devir ve temlik ettiği Varlık Portföyünü eşdeğer Varlık Portföyü ile ikame edebilecektir. Dolayısıyla emtianın hasar ya da zıyaı halinde finansal kiralamaya konu yeni varlıkları ve bu varlıklara ilişkin Leasing Sözleşmelerinde belirlenen hakları Varlık Portföyüne dâhil edilebilecektir.

5.5. İhraç Tutarının Değerlendirilmesine ve Varlık Portföyünün Devrine İlişkin Risk Faktörleri

Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracında Emlak VKŞ, Kira Sertifikası Sahiplerinden tahsil ettiği ihraç tutarını İş Leasing'in ticari aktivitelerinde (satıcı ödemeleri, İslami/katılım finans prensiplerine uygun ticari ürünler) ve/veya işletme giderleri (personel

ödemeleri, kira ödemeleri, araç alımı vs.) işlemlerinde değerlendireceğini, herhangi bir faizli/konvansiyonel Bankanın kredi ödemelerinde, vadeli hesaplarında, katılım finans prensiplerine uygun olmayan forward, swap ve benzeri faizli ürünlerinde kullanılmayacağını kabul etmektedir. İhraç tutarının değerlendirileceği faizsiz yatırım araçlarının da beklenen getiri oranına ulaşmaması mümkün olabilecektir.

5.6. Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş'un Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler

İş Leasing'in, iflasının ilan edilmesi, hakkında konkordato talebinde bulunulması ve buna istinaden ilgili mahkeme tarafından verilebilecek geçici mühlet kararı, kesin mühlet kararı veya konkordato kararı, borçlarını ödemekten aciz hale gelmesi, yönetimine kayyum, ya da yasal temsilci atanması, ehliyetlerinin sınırlandırılması gibi durumlar, olağan iş ve işlemleriyle birlikte Kira Sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü de azaltabilecek ya da tamamen ortadan kaldıracabilecektir. Bu hallerde Kira Sertifikası Sahipleri'nin, alacaklarının tahsili için yegâne müracaat yolu, Tebliğ hükümleri uyarınca Emlak VKŞ tarafından Dayanak Varlıkların, Kaynak Kuruluş'un tabi olduğu Finansal Kiralama mevzuatının izin verdiği ölçüde satılarak paraya çevrilmesidir. İhraç, yönetim sözleşmesine dayalı olarak yapılmakta olup, Tebliğ Hükümleri gereğince Dayanak Varlıklar ancak inançlı mülkiyet esaslarına göre devredildiği için, bu satış için yargı yoluna müracaat gerekecek ve bu da uzun zaman ve masraf gerektirebilecektir. Ayrıca yapılacak satıştan elde edilecek bedellerin de Kira Sertifika Sahiplerinin tüm alacaklarını karşılayamaması da söz konusu olabilecektir.

6. SONUÇ

Emlak VKŞ, Kanun ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikaları ihracı için gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş, Emlak VKŞ yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı için gerekli kararı almış ve bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir ve bunlar için gerekli izinleri ve onayları da almıştır.

İş Leasing de Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracında Kaynak Kuruluş ve Fon Kullanıcısı olma yeterliliğini haiz olup, bu ihraca ilişkin Yönetim Kurulu kararını da tesis etmiştir. Aynı şekilde bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi de haizdir.

İhracın gerçekleştirilmesi için taraflar arasında akdedilecek olan sözleşmelerin, taraflar arasında imzalanmasında Türk hukuku açısından bir sakınca olmadığı tespit edilmiş olup, sözleşmeler tahtında karşılaşılabilecek hukuki riskler yukarıda izah edilmiştir.

İş Leasing'in fon kullanıcı ve Emlak VKŞ'nin de İhraççı konumuyla işbu Rapora konu kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde hukuki bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

İhraç işlemine dair Türk Hukuku açısından karşılaşılabilecek hukuki riskler de işbu Raporda arz edilmiştir.

Saygılarımızla,

Ayhan Hukuk Bürosu Adına

Av. Taha AYHAN

Yönetici Ortak

