

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.  
KİRA SERTİFİKASI İHRAÇLARI  
HUKUKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

13/07/2023



Hazırlayan: Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Hukuk Direktörlüğü

## İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. GİRİŞ .....	2
2. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME .....	2
3. VKŞ HAKKINDA HUKUKİ BİLGİLER.....	3
3.1. KURULUŞ VE ORTAKLIK YAPISI.....	3
3.1.1. Kuruluş ve Hukuki Yapı .....	3
3.1.2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetleri.....	3
3.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı .....	4
3.2. YÖNETİM, TEMSİL VE İLZAM.....	5
3.2.1. Yönetim Kurulu .....	5
3.2.2. Temsil ve İlzam .....	6
3.3. Genel Kurul.....	6
3.4. TABİ OLUNAN MEVZUAT VE İZİNLER.....	6
3.4.1. Tabi Olunan Mevzuat.....	6
3.4.2. Alınan İzin ve Ruhsatlar.....	7
3.5. ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU SÖZLEŞMELER.....	7
3.6. ŞİRKETİN MALVARLIĞI ÜZERİNDEKİ SINIRLAMALAR.....	7
3.7. UYUŞMAZLIKLAR.....	7
3.8. FON KULLANICISININ TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ .....	7
4. KİRA SERTİFİKASI İHRACININ YAPISI .....	8
5. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ .....	9
5.1. ŞİRKET'İN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER.....	9
5.2. Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü Dışında Şirket'in Diğer Malvarlığı Değerleri Veya Banka'nın Mal Varlıkları Üzerinde Doğrudan Bir Talep Hakları Bulunmamaktadır. ....	10
5.3. BORÇLARIN İFASINDA TEMERRÜDE DÜŞÜLMESİ HALİNDE, İLERİ SÜRÜLEBİLECEK HAKLARIN İCRASI ZAMAN ALICI VE MALİYETLİ OLABİLİR.....	11
5.4. DAYANAK VARLIKLARA İLİŞKİN RİSKLER.....	11
5.5. FON KULLANICISI 'NİN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER.....	12
6. SONUÇ.....	12



## 1. GİRİŞ

İşbu Hukuki Değerlendirme Raporu (“**Rapor**”), Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Hukuk Direktörlüğü (detaylar işbu Rapor ekinde yer almaktadır) tarafından Sermaye Piyasası Kurulu’nun 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan III-61.1. numaralı Kira Sertifikası Tebliği’nin Ek-1 m. 16 hükmü uyarınca hazırlanmıştır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi (“**Emlak VKŞ**” veya “**Şirket**”) tarafından, Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.’nin (“**QUA**” veya **Fon Kullanıcısı**) Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, 200.000.000-TL’lik ihraç tavanı (İhraç Tavanı) içinde, Kira Sertifikaları Tebliği’nde (III-61.1) öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası yapısında, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 24.02.2022’de uygulamaya koyduğu “Yeşil Borçlanma Aracı, Sürdürülebilir Borçlanma Aracı, Yeşil Kira Sertifikası, Sürdürülebilir Kira Sertifikası Rehberi” (Rehber)’ne uygun olarak, kira sertifikaları (“**Sertifika**lar”) ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

## 2. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi’nin, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 7/6/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-61.1 no.lu Kira Sertifikaları Tebliği hükümleri uyarınca, Fon Kullanıcısı olarak Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.’nin, Emlak Varlık Kiralama A.Ş. (Şirket) ile akdedeceği sözleşmeler tahtında, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraç ve arzı kapsamında tarafımızdan hukuki inceleme yapılmış, bu itibarla Emlak VKŞ’nin aşağıda yer alan ve tarafımıza sunulan belgeleri incelenmiştir.

- A. Esas Sözleşmesi
- B. Kira sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı
- C. Pay defteri ve imza sirküleri
- D. Ticaret merkezine dair kira sözleşmesi

Yine bu çerçevede Fon Kullanıcısına ait olarak da aşağıda yer alan ve tarafımıza sunulan belgeler incelenmiştir:

- A. Esas Sözleşmesi
- B. Kira sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı

İhraca ilişkin olarak taraflar arasında akdedilmek üzere hazırlanmış bulunan ve tarafımıza sunulan aşağıdaki sözleşme ve belgeler incelenmiştir.

- A. **Devir Sözleşmesi:** QUA ile Emlak VKŞ arasında Dayanak Varlıkların Emlak VKŞ’ye inanca mülkiyet esaslarına göre devrine ilişkin olarak akdedilmiş olan temlik/devir sözleşmesidir.
- B. **Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi:** Bu Sözleşme ile Emlak VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi ve dayanak varlıklardan elde edilecek gelirlerin tahsili için QUA’yı vekil ve yönetici tayin etmektedir.
- C. **Devralma Taahhüdü:** QUA’nın Emlak VKŞ lehine düzenlediği ve Varlık Portföyü’nü Kira Sertifikası İade Bedeli üzerinden alımını taahhüt ettiği tek taraflı taahhütnamedir.
- D. **Qua Granite Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi:** Emlak VKŞ’nin vereceği kira sertifikası ihraç hizmetleri ile QUA ve Emlak VKŞ’nin hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmedir.

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. VKŞ HAKKINDA HUKUKİ BİLGİLER

#### 3.1. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

##### 3.1.1. Kuruluş ve Hukuki Yapı

Şirket, 05/08/2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 202976-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi, Barbaros Mahallesi Begonya No: 9 A/1 Ataşehir/İSTANBUL adresindedir.

##### 3.1.2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetleri

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 kuruluşu veya üçüncü kişilere kiralamak,
- b. Kaynak kuruluşu 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 kullanıcılarından 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 kuruluşu 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 tasarrufla 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 kaynak kuruluş Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından kurulmuştur. Şirketin sermayesi 50.000,-TL (ELLİ BİN TÜRK LİRASI)'dır. Bu sermaye her biri 1 TL (BİR TÜRK LİRASI) kıymetinde 50.000 (ELLİ BİN) adet paya ayrılmıştır. Bu sermayenin; 50.000 paya isabet eden 50.000,-TL'sinin tamamı Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından, muvazaadan ari olarak nakden ve tamamen taahhüt edilmiş ve 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.	50.000	50.000
Toplam	50.000	50.000



### 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 arasındadır. Seçim süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. İlk yönetim kurulu üyeleri üç (3) yıl için seçilmişlerdir.

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 Şirket'e 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 oluşmaktadır:**

**İlker SIRT KAYA** (Yönetim Kurulu Başkanı)

**Ali Kemal KÜÇÜKCAN** (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

**Esmâ KARABULUT** (Yönetim Kurulu Üyesi)

**Murat YİĞİT** (Yönetim Kurulu Üyesi)

**Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU** (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.

Şirketin 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 sözleşmelerinin bir listesi şu şekildedir:

Karşı Taraf	Konu	Tarih
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	Şirketin faaliyet merkezinin kiralınmasına dair sözleşmedir.	23/07/2021
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Denetim Hizmetleri Sözleşmesidir.	14/03/2023
Nurullah Horuz SMMM Bürosu	Mali Müşavirlik Sözleşmesidir.	09/02/2023

### 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. Fon Kullanıcısının Tebliğ Uyarınca Hak ve Fiil Ehliyeti

Fon Kullanıcısı;

- Türkiye Cumhuriyeti yasaları çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş halka açık bir anonim şirkettir. Halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir,



- Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihraç etmek üzere Emlak VKŞ ile kira sertifikası ihracı için Yönetim Kurulunca 14/04/2023 tarihli karar tesis edilmiş olup, anılan karar çerçevesinde gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir,
- Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'nin 17/04/2023 tarihli raporunda, Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.'yi yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu iki kademe yükselterek "AA (tr)" olarak revize etmiştir ve Uzun Vadeli Ulusal Notu'na ilişkin görünümü ise 'Stabil' olarak teyit etmiştir. Dolayısıyla Tebliğ'in 12/1-e hükmüne göre Şirket'in, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olma niteliğini haiz olduğu değerlendirilmektedir.

QUA'dan alınan bilgiye göre şirketin malvarlığı değerleri üzerinde herhangi bir takyidat (haciz, rehin, ipotek, tedbir, aynı/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. Kira Sertifikası İhracının Yapısı

- a) Emlak VKŞ, Dayanak Varlıkları inanca işlem esaslarına göre devralmak amacıyla ve söz konusu Varlık Portföyünden elde edilecek gelirler üzerinde Yeşil Kira Sertifika Sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde Yeşil Kira Sertifikası ihraç eder.
- b) Emlak VKŞ, Yeşil Kira Sertifikası İhracı neticesinde Yeşil Kira Sertifikalarını satın alan Yeşil Kira Sertifikası Sahipleri'nden İhraç Bedelini tahsil eder.
- c) QUA, nitelikleri ilgili sözleşmelerde yer alan Dayanak Varlıkları, Emlak VKŞ lehine yönetmek üzere, Devir Sözleşmesi ile inanca işlem esaslarına göre Taraflar arasında mutabık kalınan bedel ile Emlak VKŞ'ye devreder.
- d) Emlak VKŞ, Yeşil Kira Sertifika Sahiplerinden tahsil ettiği İhraç Bedelini, QUA'ya öder.
- e) Emlak VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi ile QUA'ya vekâlet verir. QUA, bu vekâlet çerçevesinde Varlık Portföyündeki varlıkların muhafazası ile Dayanak Varlıkları oluşturan hammaddeleri, masrafları kendisine ait olmak üzere kendi fabrikalarında işleyerek teknik granit, yer karosu, sırlı granit vb. satışa hazır ürünler haline getirir. Ortaya çıkan satışa hazır ürünler QUA tarafından kendi kaynakları kullanılarak ve masrafları kendisine ait olmak üzere satılır ve alıcılara teslim edilir. QUA bahse konu satışa hazır ürünlerin satış bedellerini de tahsil eder ve tahsil ettiği tutarları Yeşil Kira Sertifikalarının Periyodik Ödeme ve İtfa Tarihlerinde Yeşil Kira Sertifikalarının Beklenen Getiri Oranını karşılayacak şekilde ve herhangi bir Vergi kesintisi olmadan Emlak VKŞ'ye aktarır.
- f) Varlık Portföyünün satış bedellerinin Periyodik Ödeme Tarihi ya da İtfa Tarihinden önce tahsil edilmesi halinde Yönetici Vekil, bu gelirleri, Emlak VKŞ adına satışa hazır ürün haline getirip satmak üzere yeni hammadde almak için kullanabilir ya da Varlık Portföyü'nün en az %33'ünün hammadde ya da satışa hazır ürünlerden (granit, karo vb.) oluşması şartıyla gelirleri katılım finans prensiplerine uygun olarak değerlendirebilir.



- g) Vade sonunda QUA, Varlık Portföyünü taraflar arasında belirlenen Beklenen Getiriden az olmayacak bir bedelden piyasaya satar ve bedelini Emlak VKŞ'ye öder. Varlık Portföyünün piyasaya satılamaması durumunda ise QUA, İade/İtfa Bedeli'nden -varsa- ilgili tarihe kadar yapılmış Periyodik Ödeme Tutarlarının çıkarılması ile elde edilen bedeli ödeyerek, Varlık Portföyündeki varlıkları geri devralır. Emlak VKŞ de, QUA'nın ödeyeceği İade/İtfa Bedelini Yeşil Kira Sertifikası Sahiplerine payları oranında ödeyerek itfa işlemini gerçekleştirecektir.
- h) İtfa Tarihinde Varlık Portföyünden elde edilen gelir Beklenen Getiri Oranının üzerinde olursa, bu fark Vekalet Teşvik Ücreti olarak QUA'ya ait olur.
- i) Bütün bu süreçte yeşil kira sertifikalarına ilişkin olarak QUA veya 3. kişiler tarafından Emlak VKŞ'ye ya da Yeşil Kira sertifika sahiplerine anapara ve getiri garantisi verilmemektedir.

### 5. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

Hukuki İnceleme Raporuna konu yeşil kira sertifikası ihracı, Tebliğ'in 6. maddesi kapsamında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı hükümlerine tabi olacaktır. Anılan Tebliğ hükmüne göre, bu madde kapsamında yapılacak ihraçlarda fon kullanıcısı ile Emlak VKŞ arasında, fon kullanıcısına ait varlık veya hakların mülkiyeti devredilmeksizin, Emlak VKŞ lehine yönetilmesini konu alan sözleşme düzenlenmektedir. Dolayısıyla, taraflar arasında bu ihraca konu Dayanak Varlıkların inançlı işleme dayalı devir ve yönetimine ilişkin sözleşmeler akdedilmiştir. Bu kapsamda Dayanak Varlıklar QUA'nın bilançosundan çıkarılmaksızın, taraflar arasındaki sözleşmeler ile inançlı devir yapısına dayalı bir ihraç gerçekleştirilmektedir.

Emlak VKŞ tarafından ihracı yapılacak olan yeşil kira sertifikalarına ilişkin, QUA'nın Yeşil Kira Sertifikası Sahiplerine karşı olan ödeme yükümlülüğü, herhangi bir özel hukuk gerçek ve tüzel kişisi ya da kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamıştır. Bu nedenle yatırım kararının, Yeşil Kira Sertifikası Sahipleri ve sair ilgililer tarafından QUA'nın finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

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

- a) Emlak VKŞ, kira sertifikası ihracı amacıyla 2019 yılında kurulmuş bir şirket olup, kira sertifikası ihracı dışında herhangi bir faaliyet geçmişi bulunmamaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve Şirket esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve haklar, Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere



haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

- b) Şirket'in Yeşil Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Fon Kullanıcısı'nın Şirket'e yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, Fon Kullanıcısı'nın bu edimlerini ifa etmemesi ya da edememesi halinde Şirket de Yeşil kira sertifikası sahiplerine ödeme yapamayacaktır. Dolayısıyla Şirket doğrudan, İhraç ise dolaylı olarak Fon Kullanıcısı'na ilişkin risklere de maruz kalacaktır.
- c) Fon Kullanıcısı, İhraca İlişkin Sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekeffüllerinin ihlali nedeniyle Şirket veya Yeşil Kira Sertifikası Sahiplerinin herhangi bir zarara uğraması halinde, söz konusu zararları tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.
- d) Fon Kullanıcısı, İhraca İlişkin Sözleşmelerde belirtilen yükümlülük ve taahhütlerini ihlal etmesi halinde veya sözleşmelerde yer alan muacceliyet nedenlerinin gerçekleşmesi halinde; ihlale veya muacceliyete neden olan durumu hiçbir ihtar veya ihbar keşidesine veya hüküm istihsaline lüzum olmaksızın derhal düzeltereğini, ihlale veya muacceliyete neden olan durumun derhal düzeltilememesi veya düzeltilemeyecek mahiyette olması halinde ise, başkaca bir ihtar, ihbar, protesto keşidesine ve hiçbir kanuni takip işlemi yapılmasına gerek olmaksızın temerrüde düşmüş sayılacağını kabul ve beyan etmiştir. Bu halde Fon Kullanıcısı, Varlık Portföyünü Emlak VKŞ'ye veya göstereceği kişiler adına devredeceğini, Emlak Vks'nin devraldığı Varlık Portföyünü satarak ve varsa diğer teminatlarını paraya çevirerek alacaklarını tahsil edeceğini, Emlak VKŞ ve Yeşil Kira Sertifikası Sahiplerinin zararlarını tazmin edeceğini, aleyhine kanuni yollara başvurulabileceğini ve tüm masraflarının uhdesinde olacağını kabul ve taahhüt etmiştir.
- e) Nitekim Tebliğin 4. Maddesinin 6. Fıkrası ile Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları, Devir Sözleşmesi, Devralma Taahhüdü ve Yönetim Sözleşmesi uyarınca Şirket, Fon Kullanıcısı'nın ödeme yükümlülüğünü ve/veya anılan bu sözleşmelerdeki taahhüt ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, yeşil kira sertifikasına konu varlık veya hakkı üçüncü kişilere satıp devrederek elde edilecek geliri Yeşil Kira Sertifikası Sahiplerinin zararlarını gidermede kullanabilecektir. Bununla birlikte Varlık Portföyünün yukarıdaki şekilde üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, yeşil kira sertifikalarının tümünün itfasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir. Bunun sonucu olarak, Yeşil Kira Sertifikası Sahiplerinin anapara ve dönemsel ödemelerini tam olarak ve zamanında elde etmemeleri söz konusu olabilecektir.

## **5.2. Yeşil Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer malvarlığı değerleri veya Fon Kullanıcısı'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır.**

Kira Sertifikaları, Şirket'in borç yükümlülükleri değildir. Aksine, Kira Sertifikaları yalnızca Kira Sertifikası Sahipleri'nin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından rücu olanağı da Varlık Portföyü ile sınırlıdır. Diğer ifadeyle Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile bu Varlık Portföyünün satışından elde edilecek gelirler Kira



Sertifikası Sahiplerine yapılacak tek ödeme kaynağıdır. Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle feshedilmesi halinde, Şirket aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Fon Kullanıcısı'ndan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır.

Kira Sertifikası Sahipleri, Emlak VKŞ aracılığıyla QUA'dan sözleşme ve taahhütlere uyum ve/veya bunlara aykırılıktan kaynaklanan sorumluluk ve yükümlülüklerini yerine getirmesini talep edebilir. İlgili sözleşmelerde bahsi geçen gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine ödendikten sonra, Kira Sertifikası sahiplerinin Şirket'e ve/veya QUA'ya 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, Fon Kullanıcısı'nın Şirket'e ve Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Fon Kullanıcısı bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, ona karşı yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için icra takipleri başlatılması ya da dava açılması söz konusu olabilecektir. Kira Sertifikası Sahiplerinin açacağı davalara ve takiplere ilişkin yargılama süreçleri uzun zaman gerektirecek ve masraflı olabilecektir.

### **5.4. Dayanak Varlıklara İlişkin Riskler**

QUA, üretim yaptığı, makine ve teçhizatın bulunduğu fabrika binası üzerinde herhangi bir haciz, rehin, tedbir ve sair sınırlama olmadığını beyan etmiştir. Bu fabrika ve içindeki dayanak varlıkların, doğal afetler, kazalar ya da Dayanak Varlıkların nitelikleri uyarınca bozulması, eksilmesi ya da başkaca şekillerde kullanılamaz hale gelmesi söz konusu olabilecektir. Bütün bunlar da Dayanak Varlıkların satışı suretiyle gelir temini üzerinde olumsuz etkilere neden olabilecektir. Taraflar arasındaki sözleşmelerde bu riskler için bahse konu tesisin ve işlemlerde kullanılacak hizmet varlıklarının sigorta ettirileceği ve QUA tarafından sigorta şirketinden bir sigorta tazminatı alınması halinde bu tutarın Emlak VKŞ'ye ödeneceği düzenlenmiştir.

QUA, Varlık Portföyünün herhangi bir nedenle (QUA'nın kasıt, kusur, ihmali nedeniyle) zarar görmesi, kısmen ya da tamamen zayi olması veya kullanılamaz hale gelmesi ya da kısmen veya tamamen ekonomik değerlerini kaybetmesi hallerinde Emlak VKŞ'nin ve Yeşil Kira Sertifikası Sahiplerinin bu nedenle uğrayacakları her türlü zararı (sigorta ile karşılanmayan zararlar da dahil olmak üzere) tazmin edeceğini geri dönülemez şekilde kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Ayrıca Fon Kullanıcısı, Satış Sözleşmelerinin hüküm ve şartlarına uyulması ve Varlık Portföyündeki varlıkların değerinin azalmaması için gerekli tüm önlemleri almayı, Satış Sözleşmelerindeki haklarını zamanında ve eksiksiz kullanmayı, bu sözleşmelerden kaynaklanan sorumluluklarını da zamanında ve eksiksiz ifa etmeyi taahhüt etmiştir. Bu kapsamda Dayanak Varlıkların satışı ve teslimine dair operasyonel süreçler Fon Kullanıcısı tarafından gerçekleştirilecektir. Bahse konu süreçlerde yer alan Dayanak Varlıkların depolandıkları alanlar ile bunların üretim, dağıtım veya nakliyelerinde kullanılacak teçhizat, araç ve gerecin de hasar ya da ziya nedeniyle kullanılamaması söz konusu olabilir. Bu durumlar da ihraçtan beklenen getirilerin elde edilememesine yol açabilecektir. Taraflar arasındaki sözleşmelerde QUA'nın sözleşmelerde yer alan hizmetleri ifa etmek için kullanacağı her türlü



taşınır ve taşınmaz ile bunların eklenti ve mütemmim cüzlerinin de sigortalanacağı hüküm altına alınmıştır.

### **5.5.Fon Kullanıcısı'nın Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler**

QUA'nın 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 kaldıracaktır. Bu hallerde Kira Sertifikası Sahiplerinin alacaklarının tahsili için yegane müracaat yolu, Tebliğ hükümleri uyarınca Emlak VKŞ tarafından Dayanak Varlıkların satılarak paraya çevrilmesidir.

İhraç, yönetim sözleşmesine dayalı olarak yapılmakta olup, Tebliğ Hükümleri gereğince Dayanak Varlıklar üzerinde inançlı işlem esaslarına göre mülkiyet tesis edildiği 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.

Fon Kullanıcısı da Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracında Fon Kullanıcısı ve Fon Kullanıcısı olma yeterliliğini haiz olup, bu ihraca ilişkin Yönetim Kurulu kararını da tesis etmiştir. İhracın gerçekleştirilmesi için taraflar arasında akdedilecek olan sözleşmelerin, taraflar arasında imzalanmasında, Türk hukuku açısından bir sakınca olmadığı tespit edilmektedir.

İşbu Raporumuza konu kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde hukuki bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

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

Saygılarımızla,

Türkiye Emlak Katılım Bankası Hukuk Direktörlüğü Adına

Av. Emre YEŞİLKAYA  
Hukuki Danışmanlık Müşaviri

Av. Yalçın GÜDÜL  
Hukuki Danışmanlık ve Takip Direktörü