

KİRA SERTİFİKASI İHRAÇLARI HUKUKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Hazırlayan: Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Hukuk Genel Müdür
Yardımcılığı

11/11/2025



İÇİNDEKİLER TABLOSU

1.	GİRİŞ	2
2.	İNCELEME VE DEĞERLENDİRME	2
3.	EMLAK VKŞ HAKKINDA HUKUKİ BİLGİLER	3
3.1.	KURULUŞ VE ORTAKLIK YAPISI	3
3.1.1.	Kuruluş ve Hukukî Yapı	3
3.1.2.	Faaliyet Konusu ve Faaliyetleri	3
3.1.3.	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	5
3.2.	YÖNETİM, TEMSİL VE İLZAM	6
3.2.1.	Yönetim Kurulu	6
3.2.2.	Temsil ve İlzam	8
3.3.	Genel Kurul	8
3.4.	TABİ OLUNAN MEVZUAT VE İZİNLER	9
3.4.1.	Tabi Olunan Mevzuat	9
3.4.2.	Alınan İzin ve Ruhsatlar	9
3.5.	ŞİRKETİN TARAF OLUĞU SÖZLEŞMELER	10
3.6.	ŞİRKETİN MALVARLIĞI ÜZERİNDEKİ SINIRLAMALAR	10
3.7.	Uyşmazlıklar	10
3.8.	KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ	10
4.	KİRA SERTİFİKASI İHRACININ YAPISI	11
5.	KİRA SERTİFİKALARI SÜRECİNE İLİŞKİN RİSKLER	13
5.1.	ŞİRKETİN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER	13
5.2.	KİRA SERTİFİKASI SAHİPLERİNİN VARLIK PORTFÖYÜ DİŞİNDA ŞİRKETİN DİĞER MALVARLIĞI DEĞERLERİ VEYA KAYNAK KURULUŞ'UN MAL VARLIKLARI ÜZERİNDE DOĞRUDAN BİR TALEP HAKKLARI BULUNMAMAKTADIR.	15
5.3.	BORÇLARIN İFASINDA TEMERRÜDE DÜŞÜLMESİ HALİNDE, İLERİ SÜRÜLEBİLECEK HAKKLARIN İCRASI ZAMAN ALICI VE MALİYETLİ OLABİLİR.	15
5.4.	LEASING KONUSU EMTİANIN HASAR VE ZİYAI	15
5.5.	İHRAÇ TUTARININ DEĞERLENDİRİLMESİNE VE VARLIK PORTFÖYÜNÜN DEVİRİNE İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	16
5.6.	KAYNAK KURULUŞ'UN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER	16
6.	SONUÇ	17

1. GİRİŞ

İşbu Hukuki Değerlendirme Raporu ("**Rapor**"), Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi ("**Emlak Katılım**") Hukuk Genel Müdür Yardımcılığı tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan III-61.1. numaralı Kira Sertifikası Tebliği'nin ("**Tebliğ**") Ek-1 m. 16 hükmü uyarınca hazırlanmıştır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi ("**Emlak VKŞ**", "**İhraççı**" veya "**Şirket**") tarafından, Garanti Finansal Kiralama Anonim Şirketi'nin ("**Garanti BBVA Leasing**", "**Kaynak Kuruluş**" veya "**Fon Kullanıcısı**") Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, 10.000.000.000-TL'lik (On 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 yayınlanan III-61.1 numaralı Kira Sertifikaları Tebliği hükümleri uyarınca Kaynak Kuruluş olarak Garanti BBVA 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 Garanti BBVA 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 Garanti BBVA Leasing ve Emlak VKŞ ("Taraflar") arasında akdedilmek üzere hazırlanmış bulunan ve tarafımıza sunulan aşağıdaki sözleşme ve belgeler incelenmiştir.

A. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi: Bu sözleşme ile kira sertifikası ihracına ilişkin temel hükümlerle beraber Tarafların hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir.

B. Devir Sözleşmesi: Bu sözleşme ile Garanti BBVA Leasing, ihraca dayanak olan varlıklarını inancılı mülkiyet esasına göre ihraç bedeli karşılığında Emlak VKŞ'ye devretmektedir.

C. Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi: Bu sözleşme ile Emlak VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi ve dayanak varlıklardan elde edilecek gelirlerin tahsili için Garanti BBVA Leasing'i vekil ve yönetici tayin etmektedir.

D. Devralma Taahhüdü: Bu taahhütname ile Garanti BBVA Leasing, taahhütnamede yazılı şartların tahakkuku halinde Varlık Portföyünü geri devir ve temlik almayı taahhüt etmektedir.

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 işlemle 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.

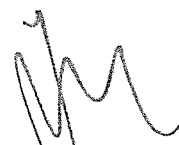
Emlak VKŞ'nin merkezi; Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, No:9A/1 Ataşehir/İSTANBUL adresindedir.

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



Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca tek ortaklı bir anonim şirket olarak 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

3.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

- kararı verilemez.
- haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez
- c. Varlık ve hakları Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına bulunamaz.
- b. Sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde işbu esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayrı hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.
- a. Her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları yukarıda ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz.

Her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları yukarıda ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz.

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

yapılabilecektir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve mevzuat daresinde değiştirilmesi suretiyle Sözleşmenin Şirketin Amaç ve Konusu başlıklı maddesinin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, ve faaliyetler, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmak suretiyle işbu Esas sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği faydalı ve lüzumlu görülebilecek her türlü tasarruflar

Yukarıda gösterilen konulardan başka ilerde Şirketin amaç ve konusuna uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

k. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunma, garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,

teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair ayrı ve şahsi alacaklarını güvence altına alma veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla,

(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 arı 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.	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 arasındır. 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 hiçbirini toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Madde 390 doğrultusunda işlerinden 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 yapıştirilmesi 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 itfasi için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılması gerekli bütün iş ve işlemleri yürütür.

Yönetim Kurulu, kira sertifikası ihracı gerçevesinde 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 duyurularda yer verilir. Ödemeler Şirketin devraldığı, yönettiği veya alıp-sattığı varlık ve haklardan kaynaklanan gelirlerden ve kar paylarından karşılanır.

Yönetim Kurulu, fon kullanımları veya üçüncü kişilerin Şirkete 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. Mehmet KURŞUN (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.

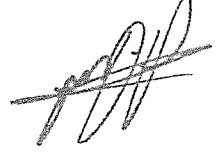
Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir, En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

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.



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

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

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

3.4.2. Alınan İzin ve Ruhsatlar

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.

3.4.1. Tabi Olunan Mevzuat

3.4. Tabi Olunan Mevzuat ve İzinler

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.

3.5. 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 kiralınmasına dair sözleşmedir.	24/04/2024
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Denetim Hizmetleri Sözleşmesidir.	12/03/2025
Nurullah Horuz SMMM Bürosu	Mali Müşavirlik Sözleşmesidir.	29/01/2025
Uyumsoft Bilgi Sistemleri ve Teknolojileri Ticaret A.Ş.	E-Fatura Hizmeti Alım Sözleşmesidir.	01/10/2024

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 30/09/2025 tarihli karar tesis edilmiş olup, anılan karar çerçevesinde gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir, Uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, 14/02/2025 tarihli raporunda, Garanti Finansal

4. Kira Sertifikası İhracının Yapısı

- İhraca konu sözleşmelerde Kaynak Kuruluş, Varlık Portföyüne dâhil edilecek varlıkların hukuki ya da fiili her türlü ayıptan ari olacağını, bunlar üzerinde herhangi bir üçüncü kişinin aynı ya da şahsi hak iddia etmeyeceğini, bu anlamda varlıkların zaptıtan da ari olacağını ve bu varlıklar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayacağını ve ihrac sonrasında da bulunmamasını temin edeceğini taahhüt etmiştir.
- Kiralama A.Ş.'yi yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendiren, Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "AA (Tur)" olarak teyit etmiştir. Uzun Vadeli Ulusal Notu'na ilişkin görüşümü ise "Stabil" olarak belirlemiştir. Dolayısıyla ilgili kredi derecelendirme kuruluşunun raporuna istinaden Garanti BBVA Leasing'in yatırım yapılabilir seviyede olduğu değerlendirilmektedir. Tebliğ'in 12/1 e hükmüne göre Garanti BBVA Leasing'in yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olma niteliğini haiz olduğu değerlendirilmektedir.

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 Varlık Kiralama A.Ş. (Emlak VKŞ) ihracı sıfatıyla Garanti Finansal Kiralama A.Ş.'ye (Garanti BBVA Leasing, Fon Kullanıcısı) katılım finans/ İslami finans prensiplerine uygun varlık portföyünü inancılı mülkiyet esasına göre devralmak üzere kira sertifikası ihracı gerçekleştirir; sertifika sahiplerinden ihrac bedelini tahsil eder.

- b. Varlık Portföyünün inancılı mülkiyet esasına göre Emlak VKŞ'ye devri ile ilgili olarak Garanti BBVA Leasing ile Emlak VKŞ arasında ihrac tarihinden önce şartları ayrıntılı olarak belirlenmiş olan Devir Sözleşmesi imzalanır. Garanti BBVA Leasing, Devir Sözleşmesi kapsamında taraflar arasında mutabık kalınan bedel üzerinden, Varlık Portföyünü inancılı mülkiyet esaslarına göre Emlak VKŞ' ye devreder; Emlak VKŞ de, yatırımcılardan Varlık Portföyünün devri için topladığı ihrac bedelini Garanti BBVA Leasing'e aktarır.

- c. Garanti BBVA Leasing'e aktarılan tutar, kira sertifikası yatırımcılarının Garanti BBVA Leasing'in işletilmesi İslami finans prensiplerine uygun varlık portföyüne ve portföyün getirisine payları oranında katılımları anlamına gelmektedir.

- d. Garanti BBVA Leasing ihracı sağlayacağı fon tutarını (ihrac bedeli) katılım / İslami finans prensiplerine uygun alanlarda (satıcı ödemeleri, ticari ürünler, işletme giderleri

vb.) kullanacak ve fonun kullanım yerini tevsik edici bilgi/belgeleri, taraflar arasında imzalanacak olan işlem sözleşmelerinde belirtildiği şekilde, Emlak VKŞ'ye raporlayacaktır.

- e. Emlak VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için bir Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi ile Garanti BBVA Leasing'e vekalet verir. Yönetici Vekil olarak Garanti BBVA Leasing, bu vekalet çerçevesinde İslami Finans prensipleri ile uyumlu olarak, Varlık Portföyünden elde edilen gelirlerin tahsilatını Emlak VKŞ adına yapma, gelirlerin sözleşme hükümlerinde belirlenen kısmını Emlak VKŞ'ye dönemsel olarak ödeme, kalan tutarı ise bu hizmete mukabil vekalet ve yönetim ücreti olarak uhdesinde tutma hakkını elde eder.
- f. Garanti BBVA Leasing, Varlık Portföyüne temel teşkil eden Leasing Sözleşmelerinin sona ermesi halinde, söz konusu varlıkların kısmen veya tamamen kaybı halinde veya Varlık Portföyü gelirlerinin dönemsel getiri ödemelerini gerçekleştirmeye yetmemesi durumunda Emlak VKŞ'ye devrettiği varlıkları eşdeğer varlık/haklarla ikame ederek Emlak VKŞ'ye olan dönemsel getiri ödemelerini gerçekleştirir. Bu durumda Emlak VKŞ'ye daha önce devredilen varlıklar Garanti BBVA Leasing'e iade edilecek ve Garanti BBVA Leasing de ikame yeni varlıkları Emlak VKŞ'ye eş zamanlı ve yazılı olarak devredecektir.
- g. Garanti BBVA Leasing, ve Emlak VKŞ ,işlem sözleşmelerine taraf olan diğer gerçek veya tüzel kişilerin sertifikalara ilişkin dönemsel getiri veya anapara ödemeleri ile ilgili herhangi bir ödemeyi garanti etmez.
- h. Fon Kullanıcısı, Varlık Portföyünün beklenen getiri oranını dikkate alarak mevcut Varlık Portföyünden sağlanan gelirleri, dönemsel ödeme periyotlarında kira sertifikası yatırımcılarına ödenmesini teminen Emlak VKŞ'ye ödeme yapar ve Emlak VKŞ, yukarıda belirtilen dönemsel getiri tutarını, kira sertifikasındaki payları oranında sertifika sahiplerine dağıtır.
- i. Garanti BBVA Leasing, kira sertifikalarının vade bitiminde tek taraflı Devralma Taahhüdü Sözleşmesi (vaad) ve kira sertifikasına ilişkin diğer sözleşmeler tahtında muaccel hale gelmiş, ancak ödenmemiş diğer ödeme yükümlülüklerinin(varsas) toplamı üzerinden hesaplanan ve taraflar arasında itfa tarihinde mutabık kalınacak devir bedeli mukabilinde Varlık Portföyünü Emlak VKŞ'den devralır.
- j. Garanti BBVA Leasing, geri aldığı Varlık Portföyünün bedelini kira sertifikası yatırımcılarına ödenmesini teminen işlem vadesinde Emlak VKŞ'ye öder.



k. Emlak VKŞ sukukun vade bitiminde, son dönemsel getiri ödemesi ve ifa bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında öder. Bu işlemle birlikte kira sertifikaları ifa edilmiş olur.

5. Kira Sertifikaları Sürecine İlişkin Riskler

Rapor'a konu kira sertifikası ihracı, Tebliğin 6. maddesi tahtında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı hüükümlerine tabi olacaktır. Anılan Tebliğ hüüküne göre, bu maddede kapsamında yapılacak ihraçlarda kaynak kuruluş ile Emlak VKŞ arasında, Kaynak Kuruluşu ait varlık veya hakların mülkiyeti devredilemeksizin, Emlak VKŞ lehine Yönetilmesini konu alan sözleşme düzenlenir. Dolayısıyla, Taraflar arasında bu ihraca konu Dayanak Varlıkların inancı mülkiyete dayalı devir ve yönetimine ilişkin sözleşmeler akdedilmiştir. Nitekim 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu hüükümleri uyarınca, leasing konusu malların mülkiyet devri belirli sınırlamalar tabi olduğu için de, Dayanak Varlıklar Garantili BBVA Leasing bilançosundan çıkarılmaksızın, Taraflar arasındaki sözleşmeler ile inancı 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 Garantili BBVA Leasing'in finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

5.1. Şirket'in kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyecek 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 kararlaştırılınca kadar, her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz; sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir aynı hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufla 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

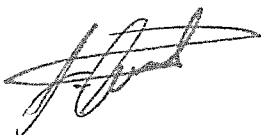
devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

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 kesinleşmiş mahkeme kararına istinaden yazılı bildirime müteakip derhal tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Söz konusu zarar tutarını derhal Tazmin Edilenlere veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.

Kaynak Kuruluş bu taahhütlerini ifa etmezse Emlak VKŞ; Kaynak Kuruluş'a 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 dercetmek zorunda olacaktır. Varlık Portföyünün yukarıdaki şekilde Kaynak Kuruluş dışında üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, kira sertifikalarının tümünün itfasını 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 Sahiplerinin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından Emlak VKŞ'ye tücu 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 bulunmamaktadır. 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 Garanti BBVA 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 Garanti BBVA 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 Zıyayı

Varlık Portföyünde yer alması planlanan Leasing Sözleşmelerine konu emtianın geçitli ve mevzuatı hükümleri uyarınca bu emtia sigorta ettirilecektir. Dolayısıyla bu emtianın hasar nedenlerle hasara uğramaları ya da zayı olmaları riskine karşı, ilgili finansal kiralama kanunu

ya da kaybı nedeniyle Kaynak Kuruluşun uğrayacağı zararları işbu sigorta tazminatından karşılanacaktır.

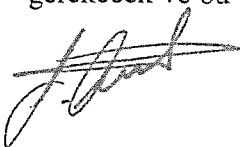
Varlık Portföyüne temel teşkil edecek Leasing Sözleşmelerinin sona ermesi halinde veya bu sözleşmelere konu emtianın kısmen veya tamamen kaybı halinde Kaynak Kuruluş, Emlak VKŞ'ye devir ve temlik ettiği Varlık Portföyünü eşdeğer Varlık Portföyü ile ikame edebilecektir. Dolayısıyla emtianın hasar ya da zıyı 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 Garanti BBVA 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. Kaynak Kuruluş'un Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler

Garanti BBVA 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 karşılayamayamaması 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 ihrac için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir ve bunlar için gerekli izinleri ve onayları da almıştır.

Garanti BBVA 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 ihrac için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi de haizdir.

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

Garanti BBVA Leasing'in fon kullanıcısı ve Emlak VKŞ'nin de ihracı konumunda işbu Rapora konu kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde hukuki bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

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

Saygılarımızla,

Türkiye Emlak Katılım Bankası Genel Müdür Yardımcılığı Adına

Av. Emre YEŞİL KAYA
Hukuk Direktörü

Av. Yalçın GÜDÜL
Hukuk Genel Müdür Yardımcısı