

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

09/09/2022



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 İlزام.....	6
3.3. Genel Kurul.....	6
3.4. TABİ OLUNAN MEVZUAT VE İZİNLER.....	7
3.4.1. Tabi Olunan Mevzuat	7
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. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ	8
4. KİRA SERTİFİKASI İHRACININ YAPISI.....	8
4.1. YATIRIM VEKÂLETİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI OLARAK YAPILACAK İHRAÇ.....	8
4.2. YÖNETİM SÖZLEŞMESİNE DAYALI OLARAK YAPILACAK İHRAÇ.....	9
5. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	10
5.1. ŞİRKET'İN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER	11
5.2. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	17
5.2.1. Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer malvarlığı değerleri veya Banka'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır	17
5.2.2. Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrası zaman alıcı ve maliyetli olabilir.....	18
5.2.3. Leasing Konusu Emtianın Hasar ve Zıyaı.....	18
5.2.4. Yatırım Varlıkları/Yatırım Sukuklarına İlişkin Risk Faktörleri	18
5.2.5. İhraç Tutarının Değerlendirilmesine ve Varlık Portföyünün Devrine İlişkin Risk Faktörleri	18
5.3. KAYNAK KURULUŞ'UN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER.....	19
6. SONUÇ.....	19

1. GİRİŞ

İşbu Hukuki Değerlendirme Raporu ("**Rapor**"), Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi ("**Emlak Katılım**", "**Kaynak Kuruluş**" veya "**Fon Kullanıcısı**") 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 Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi ("**VKŞ**", "**İhraççı**" veya "**Şirket**") tarafından, Emlak Katılım'ın Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, 2.000.000.000,00-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, 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 Katılım 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 Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin, Emlak Katılım 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
- D. Ticaret merkezine dair kira sözleşmesi

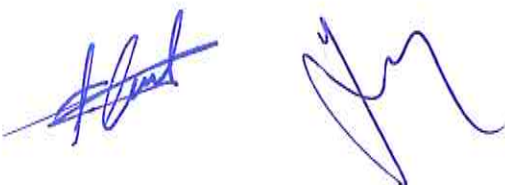
Yine bu kapsamda Emlak Katılım'ın aşağıda yer alan ve tarafımıza sunulan belgeleri incelenmiştir.

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

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

- A. Devir Sözleşmesi: Bu Sözleşme ile Emlak Katılım, ihraca dayanak olan varlıklarını, ihraç bedeli karşılığında, inançlı mülkiyet esaslarına göre VKŞ'ye devretmektedir.
- B. Yönetim Sözleşmesi: Bu Sözleşme ile VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi ve dayanak varlıklardan elde edilecek gelirlerin tahsili için Emlak Katılım'ı vekil ve yönetici tayin etmektedir.
- C. Devralma Taahhüdü: Bu Taahhütname ile Emlak Katılım, 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 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

VKŞ, 20.01.2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 229857-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

VKŞ'nin merkezi; Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, 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. 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:

- Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,
- Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve kullanıcısından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- 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,
- 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,
- 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,
- Münhasıran veya diğer ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,
- 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,
- Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,
- 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 aynı 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. maddesinde sayılan faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı gibi, aksi Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri tarafından kararlaştırılincaya kadar, aşağıdaki faaliyetlerde de bulunamaz:

- 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 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.
- 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 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 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.

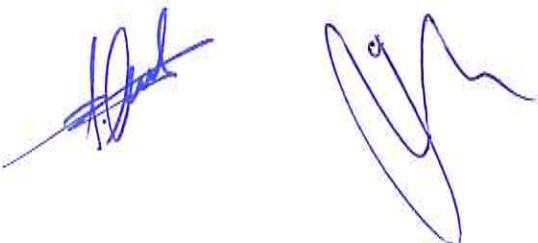
Yönetim kurulu, kira sertifikalarının ihracı ve ihraç edilen sertifikalarla ilgili ödemelerin yapılması ve sertifikaların itfası için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılması gerekli bütün iş ve işlemleri yürütür.

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 kurulmuştur:

1. Abdullah Erdem CANTİMUR (Yönetim Kurulu Başkanı)
2. Mehmet Nuri YAZICI (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)
3. Nevzat BAYRAKTAR (Yönetim Kurulu Üyesi)
4. Bayram GÜRBÜZ (Yönetim Kurulu Üyesi)
5. Esmâ KARABULUT (Yönetim Kurulu Üyesi)
6. Murat YİĞİT (Yönetim Kurulu Üyesi)
7. Sinan RENÇBER (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

3.2.2. Temsil ve İlam

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	27.09.2019	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.	Kira Sözleşmesidir.	14.01.2022
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Denetim Hizmetleri Sözleşmesidir.	06.04.2022
Nurullah Horoz Serbest Mali Müşavir Bürosu	Mali Müşavirlik Hizmet Sözleşmesidir.	27.01.2022

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 olarak kurulmuş bir Bankadır ve halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir,
- Kendi varlıklarına sahip olma ve iş ve faaliyetlerini mevcut şekliyle yürütme gücüne sahiptir,
- Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihraç etmek üzere Emlak Katılım VKŞ kurma ve bu Emlak Katılım VKŞ ile kira sertifikası ihracı için gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir,
- Şirket ile akdedeceği sözleşmelerde öngörülen beyanı garanti ve taahhütler ile işbu sözleşmelerde kendisi tarafından üstlenildiği ifade edilen tüm yükümlülükler, geçerli ve yasal açıdan bağlayıcı işlemler ve yükümlülükleri oluşturmaktadır;
- Emlak Katılım VKŞ'yi kurması, Emlak Katılım VKŞ ile kira sertifikaları ihracı için sözleşmeler akdetmesi ve bu sözleşmelerde öngörülen işlemler:
 - Kendisi için uygulanabilir olan herhangi bir yasa veya yönetmelik;
 - Kuruluş belgeleri ve
 - Kendisi için veya leasing varlıklarından herhangi biri için bağlayıcı olan hiçbir belgeyle çelişmemektedir.

4. Kira Sertifikası İhracının Yapısı

4.1. Yatırım Vekâleti Sözleşmesine Dayalı Olarak Yapılacak İhraç

- a. VKŞ tarafından Tebliğ'in 6. maddesi kapsamında yatırımcılara yönetim sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası ihraç edilecektir.
- b. VKŞ, ihraç edilecek kira sertifikalarını, Sertifikalar'ı satın alacak yatırımcılara bedeli karşılığında satacak ve aktaracaktır.
- c. VKŞ, yatırımcılardan topladığı ihraç bedelini, katılım bankacılığı prensiplerine uygun yöntemlerle yönetmek ve değerlendirmek üzere vekil tayin ettiği Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye devreder.
- d. Emlak Katılım, kendisine devredilen sermaye ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından, 1 Kasım 2006 tarihli 26333 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış olan Bankaların Kredi İşlemlerine Dair Yönetmeliğin 19. maddesinde düzenlenen ve katılım bankacılığı prensiplerine uygun yöntemlerden herhangi biri ile müşterilerine finansman desteği (Finansman Desteği) sağlar ve/veya kendisine devredilen sermayeyi faizsiz finans prensiplerine uygun yatırım araçlarında kira sertifikası sahipleri adına değerlendirir.
- e. Fon Kullanıcısı ve VKŞ arasında imzalanan sözleşme hükümleri tahtında; VKŞ, Emlak Katılım'ı Yönetici Vekil olarak, bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdaki hususları içeren iş ve işlemleri gerçekleştirmek üzere atar:
 - a. Emlak Katılım'ın müşterilerine sağladığı finansman desteğinden sağladığı alacaklarını vadesinde tahsil ederek gelirleri tahsilat hesaplarına aktarmak.
 - b. Finansman desteği gelirlerinin zamanında tahsil edilmesi ve gecikmelerle ilgili gerekli araştırma/takip işlerinin yapılması konularında gerekli çabayı göstermek.
- f. Emlak Katılım, ihraç bedelini VKŞ ile yaptığı Yönetim Sözleşmesi kapsamında tahmini bir getiri oranının altında işlem yapmamak kaydıyla katılım bankacılığı prensiplerine uygun yöntemlerle müşterilerine finansman desteği temin eder.

- g. Fon Kullanıcısı, VKŞ'ye veya işlem sözleşmelerine taraf olan diğer gerçek veya tüzel kişilerin işbu icazet belgesi kapsamındaki kira sertifikası ihracına ilişkin dönemsel getiri veya anapara ödemeleri ile ilgili herhangi bir ödemeyi garanti etmediği gibi, adı geçen tarafların hukuki, ticari, finansal ve benzeri diğer hiçbir performansını da taahhüt etmemektedir.
- h. Vade boyunca finansman desteğinden ve/veya faizsiz finans prensiplerine uygun yatırım araçlarından elde edilen kar, Emlak Katılım'ın ilgili hesabına aktarılır ve VKŞ'ye ödenir.
- i. VKŞ, sertifika sahiplerine payları oranında dönemsel getiri ödemelerini yapar.
- j. Emlak Katılım, vade başında sertifika sahiplerinden temin ettiği kira sertifikası bedelini vade bitiminde VKŞ'ye öder.
- k. VKŞ, hesabındaki meblağı dönemsel getiri ödemesi ve anapara ile birlikte kira sertifikası sahiplerine payları oranında öder. Bu işlemle birlikte kira sertifikaları itfa edilmiş olur.

4.2. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Olarak Yapılacak İhraç

- a. Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. (Emlak VKŞ), aşağıda yer alan varlık ve/veya hakları; İhraç bedeli ile kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına satın almak amacıyla ve söz konusu Varlık Portföyü ve bu Varlık Portföyünden elde edilecek gelirler üzerinde sertifika sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde kira sertifikası ihraç eder.
 - I. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin (Emlak Katılım) finansal kiralama (leasing) işlemleri dolayısıyla mülkiyetinde bulunan makine, teçhizat ve gayrimenkul gibi leasinge konu varlıklarını,
 - II. Emlak Katılım'ın, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama A.Ş. tarafından sahipliğe dayalı kira sertifikası modeli kullanılarak gerçekleştirilen kira sertifikası ihracından aldığı veya diğer ihraççıların en az 1/3 oranında maddi varlığa dayalı kira sertifikası ihraçlarından edindiği yatırım amaçlı kira sertifikalarını ve/veya islami finans prensiplerine uygun gayrimenkul yatırım fonlarını,
- b. Emlak VKŞ, kira sertifikası ihracı neticesinde sertifika sahiplerinden Varlık Portföyünün bedelini tahsil eder.
- c. Varlık Portföyü devri ile ilgili olarak Satıcı/Emlak Katılım ile Alıcı/ Emlak VKŞ arasında Varlık Portföyünün devrine ilişkin Devir Sözleşmesi imzalanır.
- d. Devir Sözleşmesi kapsamında Emlak Katılım, Emlak VKŞ' ye Varlık Portföyünü devreder.
- e. Emlak Katılım, belirli bir süre (vade) sonunda Varlık Portföyünü 1. maddesinde belirtilen devir bedeli üzerinden tek taraflı olarak geri devralmayı taahhüt eder.
- f. Emlak VKŞ, sertifika sahiplerinden Varlık Portföyünün alımı için tahsil ettiği bedeli Emlak Katılım'a öder.
- g. Emlak VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için bir Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi ile Emlak Katılım'a vekalet verir. Yönetici Vekil olarak Emlak Katılım, bu vekalet çerçevesinde Varlık Portföyünden elde edilen gelirlerin tahsilatını Emlak VKŞ adına yapma, gelirlerin sözleşme hükümlerinde belirlenen kısmına Emlak VKŞ'ye dönemsel olarak ödeme, kalan tutarı ise bu hizmete mukabil vekalet ve yönetim ücreti olarak uhdesinde tutma hakkını elde eder.
- h. Emlak Katılım, 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 ya da kendi uygun gördüğü diğer durumlarda;

- I. 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 Emlak Katılım'a iade edilecek ve Emlak Katılım da ikame yeni varlıkları Emlak VKŞ'ye eşzamanlı olarak devredecektir.
- II. Fon Kullanıcısı, Emlak VKŞ'ye veya işlem sözleşmelerine taraf olan diğer gerçek veya tüzel kişilerin işbu icazet belgesi kapsamındaki sukuk ihracına ilişkin dönemsel getiri veya anapara ödemeleri ile ilgili herhangi bir ödemeyi garanti etmediği gibi, adı geçen tarafların hukuki, ticari, finansal ve benzeri diğer hiçbir performansını da taahhüt etmemektedir.
- i. Emlak Katılım, kira sözleşmesi sona eren leasing varlıkları ile vadesi dolan yatırım varlıklarından elde edilen getirileri ve ihraç edilen kira sertifikasının vadesinden önce tahsil edilen kira gelirlerini Emlak VKŞ'nin Yönetici Vekili olarak katılım bankacılığı prensiplerine uygun yatırımlara yönlendirebilir.
- j. Emlak Katılım, Yönetim ve Vekalet Sözleşmesindeki hükümler çerçevesinde, kira sertifikası ihracına ilişkin İhraç Belgesinde/Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirlenen tahmini/beklenen dönemsel gelir tutarını ilgili dönemlerde Emlak VKŞ'ye öder.
- k. Emlak VKŞ, yukarıda belirtilen dönemsel ödeme tutarını, kira sertifikasındaki payları oranında sertifika sahiplerine dağıtır.
- l. Emlak Katılım, kira sertifikalarının vade bitiminde Varlık Portföyünü, Devralma Taahhüdü kapsamında kira sertifikalarının nominal değeri ile kira sertifikasına ilişkin sözleşmeler tahtında muaccel hale gelmiş, ancak ödenmemiş diğer ödeme yükümlülüklerinin (varsa) toplamı üzerinden hesaplanan bir devir bedeli mukabilinde geri alır.
- m. Emlak Katılım, geri aldığı Varlık Portföyünün bedelini Emlak VKŞ'ye öder.
- n. Emlak VKŞ, Varlık Portföyünün Emlak Katılım'a devredilmesinden elde ettiği tutarı, sertifika sahiplerine vade bitiminde payları oranında öder. Bu işlemle birlikte kira sertifikaları itfa edilmiş olur.

5. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

Şirket tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin Şirket'in 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 Şirket'in finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

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

Şirket, kira sertifikası ihracı amacıyla 2020 yılında kurulmuş bir şirket olup, işbu Rapor tarihine kadar gerçekleştirilen kira sertifikası ihraç faaliyetleri aşağıda yer almaktadır:

Tertip	Kaynak Kuruluş	ISIN Kod	İhraç Tutarı (TL)	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Vade (Gün)	İhracın Türü	Satış Türü
1	Emlak Katılım	TRDEVKS72017	200.000.000	30/04/2020	02/07/2020	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
2	Emlak Katılım	TRDEVKS62117	100.000.000	25/06/2020	29/06/2021	369	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
3	Emlak Katılım	TRDEVKSK2012	400.000.000	02/07/2020	24/11/2020	145	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
4	Emlak Katılım	TRDEVKS72116	100.000.000	23/07/2020	27/07/2021	369	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
5	Emlak Katılım	TRDEVKSA2014	210.000.000	24/07/2020	31/12/2020	160	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli
6	Emlak Katılım	TRDEVKS22111	100.500.000	07/08/2020	03/02/2021	180	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
7	Emlak Katılım	TRDEVKS22129	200.000.000	19/08/2020	16/02/2021	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
8	Emlak Katılım	TRDEVKSA2022	250.000.000	01/09/2020	01/12/2020	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
9	Emlak Katılım	TRDEVKSA2030	154.000.000	08/09/2020	29/12/2020	112	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
10	Emlak Katılım	TRDEVKS32110	80.000.000	08/09/2020	05/03/2021	178	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
11	Emlak Katılım	TRDEVKSA2048	100.000.000	17/09/2020	16/12/2020	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
12	Emlak Katılım	TRDEVKS12112	200.040.000	23/09/2020	05/01/2021	104	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
13	Emlak Katılım	TRDEVKS12120	62.910.000	28/09/2020	05/01/2021	99	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
14	Emlak Katılım	TRDEVKSK2020	104.605.000	02/10/2020	16/11/2020	45	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
15	Emlak Katılım	TRDEVKS12138	200.000.000	06/10/2020	12/01/2021	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
16	Emlak Katılım	TRDEVKSA2055	100.000.000	07/10/2020	11/12/2020	65	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
17	Emlak Katılım	TRDEVKS12146	145.000.000	14/10/2020	29/01/2021	107	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
18	Emlak Katılım	TRDEVKSK2038	119.800.000	14/10/2020	30/11/2020	47	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
19	Emlak Katılım	TRDEVKS22137	200.000.000	30/10/2020	02/02/2021	95	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
20	Emlak Katılım	TRDEVKSA2063	96.895.000	30/10/2020	31/12/2020	62	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
21	Emlak Katılım	TRDEVKS22145	250.000.000	03/11/2020	02/02/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
22	Emlak Katılım	TRDEVKSK2210	50.000.000	04/11/2020	03/11/2022	729	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli
23	Emlak Katılım	TRDEVKS52118	80.000.000	11/11/2020	20/05/2021	190	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
24	Emlak Katılım	TRDEVKS22152	181.976.000	18/11/2020	23/02/2021	97	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
25	Emlak Katılım	TRDEVKSA2113	100.000.000	18/11/2020	01/12/2021	378	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
26	Emlak Katılım	TRDEVKS22160	320.000.000	24/11/2020	26/02/2021	94	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
27	Emlak Katılım	TRDEVKS12153	75.514.000	27/11/2020	29/01/2021	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
28	Emlak Katılım	TRDEVKS12161	105.083.000	30/11/2020	14/01/2021	45	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

29	Emlak Katılım	TRDEVKS22178	51,000,000	04/12/2020	02/02/2021	60	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
30	Emlak Katılım	TRDEVKS12179	153,343,000	16/12/2020	18/01/2021	33	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
31	Emlak Katılım	TRDEVKS22186	215.000.000	31/12/2020	02/02/2021	33	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
32	Emlak Katılım	TRDEVKS32128	98.532.000	31/12/2020	31/03/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
33	Emlak Katılım	TRDEVKS32136	101,500,000	14/01/2021	01/03/2021	46	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
34	Emlak Katılım	TRDEVKS32144	400,000,000	14/01/2021	30/03/2021	75	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
35	Emlak Katılım	TRDEVKS42119	154,962,000	18/01/2021	19/04/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
36	Emlak Katılım	TRDEVKS62125	150,000,000	29/01/2021	16/06/2021	138	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
37	Emlak Katılım	TRDEVKS62133	200,000,000	02/02/2021	16/06/2021	134	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
38	Emlak Katılım	TRDEVKS62141	300,000,000	02/02/2021	18/06/2021	136	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
39	Emlak Katılım	TRDEVKS82115	100,000,000	04/02/2021	03/08/2021	180	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
40	Emlak Katılım	TRDEVKS32151	50,000,000	04/02/2021	22/03/2021	46	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
41	Emlak Katılım	TRDEVKS32169	80,000,000	12/02/2021	30/03/2021	46	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
42	Emlak Katılım	TRDEVKS62158	205,826,000	23/02/2021	20/05/2021	86	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
43	Emlak Katılım	TRDEVKS62166	310,000,000	26/02/2021	10/06/2021	104	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
44	Emlak Katılım	TRDEVKS42127	100,000,000	01/03/2021	15/04/2021	45	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
45	Emlak Katılım	TRDEVKS32219	222,190,000	08/03/2021	29/03/2022	386	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
46	Emlak Katılım	TRDEVKS52126	170,000,000	11/03/2021	20/05/2021	70	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
47	Emlak Katılım	TRDEVKS52134	150,000,000	17/03/2021	20/05/2021	64	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
48	Emlak Katılım	TRDEVKSA2121	80,017,844	17/03/2021	13/12/2021	271	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
49	Emlak Katılım	TRDEVKS62216	46,889,560	19/03/2021	17/06/2022	455	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
50	Emlak Katılım	TRDEVKS62174	50,000,000	30/03/2021	29/06/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
51	Emlak Katılım	TRDEVKS52142	80,000,000	30/03/2021	18/05/2021	49	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
52	Emlak Katılım	TRDEVKS52159	350,000,000	30/03/2021	24/05/2021	55	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
53	Emlak Katılım	TRDEVKS62182	102,000,000	31/03/2021	29/06/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
54	Emlak Katılım	TRDEVKS62190	35,000,000	31/03/2021	01/06/2021	62	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
55	Emlak Katılım	TRDEVKSA2139	41,000,000	31/03/2021	28/12/2021	272	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
56	Emlak Katılım	TRDEVKS621A4	300,000,000	14/04/2021	01/06/2021	48	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
57	Emlak Katılım	TRDEVKS621B2	140,000,000	15/04/2021	01/06/2021	47	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
58	Emlak Katılım	TRDEVKS52217	161,003,000	19/04/2021	05/05/2022	381	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
59	Emlak Katılım	TRDEVKS621C0	180,000,000	21/04/2021	01/06/2021	41	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
60	Emlak Katılım	TRDEVKS621D8	150,000,000	28/04/2021	30/06/2021	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

61	Emlak Katılım	TRDEVKS82123	163,601,000	20/05/2021	19/08/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
62	Emlak Katılım	TRDEVKSK2111	60,000,000	24/05/2021	25/11/2021	185	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
63	Emlak Katılım	TRDEVKSK2129	135,000,000	28/05/2021	16/11/2021	172	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
64	Emlak Katılım	TRDEVKS82131	300,000,000	01/06/2021	31/08/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
65	Emlak Katılım	TRDEVKS82149	50,000,000	01/06/2021	03/08/2021	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
66	Emlak Katılım	TRDEVKS92114	162,000,000	07/06/2021	06/09/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
67	Emlak Katılım	TRDEVKS92122	360,000,000	10/06/2021	14/09/2021	96	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
68	Emlak Katılım	TRDEVKS92130	90,000,000	10/06/2021	08/09/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
69	Emlak Katılım	TRDEVKS82156	350,000,000	16/06/2021	31/08/2021	76	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
70	Emlak Katılım	TRDEVKSE2119	300,000,000	18/06/2021	05/10/2021	109	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
71	Emlak Katılım	TRDEVKSE2127	110,000,000	18/06/2021	05/10/2021	109	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
72	Emlak Katılım	TRDEVKSE2135	25,000,000	18/06/2021	05/10/2021	109	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
73	Emlak Katılım	TRDEVKSA2147	65,000,000	28/06/2021	27/12/2021	182	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
74	Emlak Katılım	TRDEVKSE2143	105,000,000	29/06/2021	26/10/2021	119	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
75	Emlak Katılım	TRDEVKS72215	30,000,000	29/06/2021	05/07/2022	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
76	Emlak Katılım	TRDEVKS92148	60,568,000	02/07/2021	30/09/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
77	Emlak Katılım	TRDEVKSA2154	100,000,000	02/07/2021	16/11/2021	137	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
78	Emlak Katılım	TRDEVKSA2162	234,729,000	08/07/2021	27/12/2021	172	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
79	Emlak Katılım	TRDEVKS72223	40,000,000	14/07/2021	07/07/2022	358	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
80	Emlak Katılım	TRDEVKSE2150	90,000,000	14/07/2021	12/10/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
81	Emlak Katılım	TRDEVKS82214	82,774,000	29/07/2021	22/08/2022	389	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
82	Emlak Katılım	TRDEVKS12211	75,000,000	03/08/2021	28/01/2022	178	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
83	Emlak Katılım	TRDEVKSK2137	70,000,000	03/08/2021	02/11/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
84	Emlak Katılım	TRDEVKSK2145	300,000,000	31/08/2021	17/11/2021	78	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
85	Emlak Katılım	TRDEVKSK2152	350,000,000	31/08/2021	17/11/2021	78	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
86	Emlak Katılım	TRDEVKS12229	120,709,000	07/09/2021	16/11/2021	70	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
87	Emlak Katılım	TRDEVKS92213	27,800,000	08/09/2021	09/09/2022	366	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
88	Emlak Katılım	TRDEVKSA2170	50,000,000	08/09/2021	07/12/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
89	Emlak Katılım	TRDEVKS12237	63,221,000	08/09/2021	06/01/2022	120	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
90	Emlak Katılım	TRDEVKSK2160	300,000,000	09/09/2021	17/11/2021	69	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
91	Emlak Katılım	TRDEVKSA2188	468,000,000	14/09/2021	21/12/2021	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
92	Emlak Katılım	TRDEVKS12245	50,000,000	30/09/2021	04/01/2022	96	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

93	Emlak Katılım	TRDEVKSK2178	250,000,000	05/10/2021	17/11/2021	43	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
94	Emlak Katılım	TRDEVKSK2186	200,000,000	05/10/2021	17/11/2021	43	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
95	Emlak Katılım	TRDEVKS12252	30,000,000	05/10/2021	13/01/2022	100	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
96	Emlak Katılım	TRDEVKS42218	20,000,000	06/10/2021	05/04/2022	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
97	Emlak Katılım	TRDEVKS12260	100,000,000	13/10/2021	16/11/2021	34	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
98	Emlak Katılım	TRDEVKS12278	62,497,000	21/10/2021	27/01/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
99	Emlak Katılım	TRDEVKSK2194	250,000,000	22/10/2021	30/11/2021	39	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
100	Emlak Katılım	TRDEVKS22210	106,100,000	26/10/2021	01/02/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
101	Emlak Katılım	TRDEVKS22228	65,000,000	03/11/2021	01/02/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
102	Emlak Katılım	TRDEVKSA2196	250,000,000	04/11/2021	07/12/2021	33	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
103	Emlak Katılım	TRDEVKS22236	71,000,000	08/11/2021	08/02/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
104	Emlak Katılım	TRDEVKSK2228	51,800,000	10/11/2021	16/11/2022	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
105	Emlak Katılım	TRDEVKS22244	75,000,000	15/11/2021	01/02/2022	78	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
106	Emlak Katılım	TRDEVKS12286	250,000,000	17/11/2021	04/01/2022	48	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
107	Emlak Katılım	TRDEVKS22269	300,000,000	17/11/2021	01/02/2022	76	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
108	Emlak Katılım	TRDEVKS22277	200,000,000	17/11/2021	08/02/2022	83	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
109	Emlak Katılım	TRDEVKS22251	50,500,000	18/11/2021	16/02/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
110	Emlak Katılım	TRDEVKS52225	70,023,000	25/11/2021	25/05/2022	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
111	Emlak Katılım	TRDEVKS22285	150,000,000	30/11/2021	01/02/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
112	Emlak Katılım	TRDEVKS52233	30,000,000	01/12/2021	05/05/2022	155	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
113	Emlak Katılım	TRDEVKS222A1	250,000,000	09/12/2021	08/02/2022	61	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
114	Emlak Katılım	TRDEVKS62224	114,100,000	14/12/2021	13/06/2022	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
115	Emlak Katılım	TRDEVKS32227	350,000,000	16/12/2021	01/03/2022	75	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
116	Emlak Katılım	TRDEVKS32235	61,870,000	21/12/2021	23/03/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
117	Emlak Katılım	TRDEVKS32243	326,080,000	28/12/2021	29/03/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
118	Emlak Katılım	TRDEVKS92221	35,004,000	28/12/2021	27/09/2022	273	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
119	Emlak Katılım	TRDEVKS32250	200,000,000	04/01/2022	01/03/2022	56	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
120	Emlak Katılım	TRDEVKS42226	74,298,000	06/01/2022	08/04/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
121	Emlak Katılım	TRDEVKS42234	52,195,000	11/01/2022	12/04/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
122	Emlak Katılım	TRDEVKS42242	400,000,000	24/01/2022	26/04/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
123	Emlak Katılım	TRDEVKS42259	500,000,000	31/01/2022	04/04/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
124	Emlak Katılım	TRDEVKS42267	215,000,000	31/01/2022	04/04/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

125	Emlak Katılım	TRDEVKS42275	250,000,000	01/02/2022	21/04/2022	79	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
126	Emlak Katılım	TRDEVKS42283	50,000,000	02/02/2022	05/04/2022	62	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
127	Emlak Katılım	TRDEVKS82222	60,000,000	03/02/2022	31/08/2022	209	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli
128	Emlak Katılım	TRDEVKS42291	150,000,000	08/02/2022	14/04/2022	65	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
129	Emlak Katılım	TRDEVKS422A7	160,000,000	10/02/2022	15/04/2022	64	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
130	Emlak Katılım	TRDEVKS62232	40,020,000	03/03/2022	13/06/2022	102	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
131	Emlak Katılım	TRDEVKS62257	250,000,000	11/03/2022	17/06/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
132	Emlak Katılım	TRDEVKS62265	200,000,000	23/03/2022	28/06/2022	97	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
133	Emlak Katılım	TRDEVKS62273	10,000,0000	24/03/2022	28/06/2022	96	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
134	Emlak Katılım	TRDEVKS72231	20,000,000	29/03/2022	05/07/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli
135	Emlak Katılım	TRDEVKS52241	158,101,000	29/03/2022	05/05/2022	37	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
136	Emlak Katılım	TRDEVKS62281	340,872,000	30/03/2022	02/06/2022	64	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
137	Emlak Katılım	TRDEVKS62299	50,000,000	05/04/2022	07/06/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
138	Emlak Katılım	TRDEVKS52258	100,000,000	05/04/2022	25/05/2022	50	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
139	Emlak Katılım	TRDEVKS72249	260,000,000	06/04/2022	05/07/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
140	Emlak Katılım	TRDEVKS72256	500,000,000	06/04/2022	05/07/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
141	Emlak Katılım	TRDEVKSE2218	31,000,000	08/04/2022	06/10/2022	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
142	Emlak Katılım	TRDEVKS72264	124,000,000	08/04/2022	18/07/2022	101	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
143	Emlak Katılım	TRDEVKS72272	50,000,000	12/04/2022	19/07/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
144	Emlak Katılım	TRDEVKS72280	54,316,000	14/04/2022	19/07/2022	96	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
145	Emlak Katılım	TRDEVKS72298	200,000,000	15/04/2022	18/07/2022	94	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
146	Emlak Katılım	TRDEVKS722A0	350,000,000	21/04/2022	28/07/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
147	Emlak Katılım	TRDEVKS722B8	416,000,000	26/04/2022	27/07/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
148	Emlak Katılım	TRDEVKS52316	250,000,000	05/05/2022	23/05/2023	383	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli
149	Emlak Katılım	TRDEVKS52324	60,000,000	25/05/2022	31/05/2023	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
150	Emlak Katılım	TRDEVKS62315	110,350,000	26/05/2022	15/06/2023	385	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
151	Emlak Katılım	TRDEVKS82230	100,000,000	26/05/2022	26/08/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
152	Emlak Katılım	TRDEVKS92247	50,000,000	03/06/2022	01/09/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
153	Emlak Katılım	TRDEVKS92254	100,000,000	06/06/2022	06/09/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
154	Emlak Katılım	TRDEVKS82248	351,024,000	06/06/2022	04/08/2022	59	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
155	Emlak Katılım	TRDEVKS92262	52,000,000	07/06/2022	06/09/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
156	Emlak Katılım	TRDEVKS62323	169,550,000	14/06/2022	16/06/2023	367	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

157	Emlak Katılım	TRDEVKS72314	50,000,000	17/06/2022	07/07/2023	385	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli
158	Emlak Katılım	TRDEVKSE2226	70,000,000	05/07/2022	05/10/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
159	Emlak Katılım	TRDEVKSE2234	600,000,000	07/07/2022	07/10/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
160	Emlak Katılım	TRDEVKSE2242	65,000,000	07/07/2022	07/10/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli
161	Emlak Katılım	TRDEVKS92270	47,250,000	07/07/2022	07/09/2022	62	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
162	Emlak Katılım	TRDEVKSE2259	50,000,000	20/07/2022	27/10/2022	99	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
163	Emlak Katılım	TRDEVKS92288	340,000,000	20/07/2022	20/09/2022	62	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
164	Emlak Katılım	TRDEVKSE2267	56,790,000	25/07/2022	25/10/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
165	Emlak Katılım	TRDEVKS92296	200,000,000	25/07/2022	28/09/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
166	Emlak Katılım	TRDEVKSK2236	400,000,000	28/07/2022	03/11/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
167	Emlak Katılım	TRDEVKS22319	79,000,000	03/08/2022	01/02/2023	182	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
168	Emlak Katılım	TRDEVKSK2244	50,000,000	04/08/2022	10/11/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
169	Emlak Katılım	TRDEVKSE2275	361,570,000	05/08/2022	10/10/2022	66	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
170	Emlak Katılım	TRDEVKSK2251	150,000,000	23/08/2022	22/11/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
171	Emlak Katılım	TRDEVKSA2212	130,000,000	29/08/2022	07/12/2022	100	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
172	Emlak Katılım	TRDEVKS92312	100,000,000	31/08/2022	01/09/2023	366	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
173	Emlak Katılım	TRDEVKSA2220	100,000,000	06/09/2022	06/12/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
174	Emlak Katılım	TRDEVKSK2269	150,000,000	06/09/2022	10/11/2022	65	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
175	Emlak Katılım	TRDEVKSK2277	100,000,000	08/09/2022	10/11/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
TOPLAM İHRAÇ TUTARI			27.420.298.404					

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; 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 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.

Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Kaynak Kuruluş'un Şirket'e yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, Şirket doğrudan, ihraç ise dolaylı olarak Kaynak Kuruluş'a ilişkin risklere de maruz kalacaktır. Söz konusu risklerin ne

şekilde bertaraf edileceğinin ya da en aza indirileceğinin, Şirket ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmesi düşünülen sözleşme taslaklarında öngörülerek hüküm altına alınmış olduğu müşahade edilmiştir.

Varlık Portföyüne dâhil edilmesi planlanan Leasing Sözleşmeleri ve diğer Dayanak Varlıklar kapsamındaki üçüncü şahıslardan olan alacakların muacceliyet tarihinde ilgili borçlular tarafından vaktinde ve gereği gibi ödenmemesi sebebiyle, Şirket'e Kaynak Kuruluş'tan yapılacak olan ödemeler, Kira Sertifikası Sahiplerine verilen taahhütlerin yerine getirilmesi için yeterli olmayabilir. Bu durumun Şirket 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.

Yine 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 derhal tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Bu Sözleşme açısından Tazmin Edilenler, Şirket ile Şirket'in yöneticileri, çalışanları ve temsilcilerini ifade etmektedir. Kaynak Kuruluş, işbu tazmin yükümlülüğünü yerine getirmek için gerektiğinde Varlık Portföyünü, Şirkete vekaleten satacak ve bedellerini belirlenecek esaslar dahilinde Şirket'e ödeyecektir. Kaynak Kuruluş, Tazmin Edilenlerin yukarıda belirtilen nedenlerle bir zarara uğradıklarını yazılı olarak kendisine bildirmeleri durumunda, bu bildirimi almasını müteakip söz konusu zarar tutarını derhal Tazmin Edilenlere veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.

Ancak Kaynak Kuruluş bu taahhütlerini ifa etmezse Şirket; Kaynak Kuruluş'a müracaat etme hakkına sahiptir. Şirket, sahip olduğu bu hakları kullanarak taahhütlerin yerine getirilmesini sağlayabilecektir. Nitekim Tebliğin 4. maddesinin 6. fıkrası uyarınca Şirket, 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 olabilecektir.

5.2. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

5.2.1. Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer malvarlığı değerleri veya Banka'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 Şirket'e 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, Şirket aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Banka'dan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır. Kira Sertifikası Sahipleri, Şirket'ten sözleşme ve taahhütlere uyumunun istenmesi ve bunlara aykırılıktan kaynaklanan hakları talep etme hakları bulunmakla birlikte, Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer mal varlıkları veya Banka'nın 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 Şirket'e ve Banka'ya karşı herhangi talep hakkı kalmayacaktır.

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

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Kaynak Kuruluş olan Banka'nın Şirket'e ve Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Banka veya Şirket 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.

5.2.3. Leasing Konusu Emtianın Hasar ve Ziyai

Varlık Portföyünde yer alması planlanan Leasing Sözleşmelerine konu emtianın çeşitli nedenlerle hasara uğramaları ya da zayi olmaları riskine karşı, ilgili Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri 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 Katılım VKŞ'ye devir ve temlik ettiği Varlık Portföyünü eşdeğer Varlık Portföyü ile ikame edebilecektir. Dolayısıyla emtianın hasar ya da ziyai halinde finansal kiralamaya konu yeni varlıkları ve bu varlıklara ilişkin Leasing Sözleşmelerinde belirlenen hakları Varlık Portföyüne dâhil edilebilecektir.

5.2.4. Yatırım Varlıkları/Yatırım Sukuklarına İlişkin Risk Faktörleri

Varlık Portföyünde yer alması planlanan leasing varlıkları dışında tamamen duran varlıklar kullanarak yapılan kira sertifikası ihraçlarında ise, getiri ödemeleri Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ihraç ve Hazine ve Maliye Bakanlığı taahhüt edilmiş olmakla, Türkiye Cumhuriyeti'nin genel bir borç ödememe hali dışında gerek anapara ve gerekse getiri ödemelerinde herhangi bir sorun olmayacağı düşünülmektedir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı ihraç edilen kira sertifikaları dışındaki duran varlıklar açısından ise, işbu varlıkların ihraççı ya da kaynak kuruluşlarının edimlerini ifa etmemesi söz konusu olabilecektir. Bu durumda Bankanın eşdeğer varlık portföyü ile ikame taahhüdünü yerine getirmesi istenebilecektir.

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

Yatırım ve Vekâlet Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracında VKŞ, Kira Sertifikası Sahiplerinden tahsil ettiği ihraç tutarını Finansman Desteği işlemlerinde değerlendireceğini, uygun vade ve getiride Finansman Desteği projesi bulunmaması halinde ise bu tutarın faizsiz yatırım araçlarında değerlendireceğini kabul etmektedir. İhraç tutarının değerlendirileceği Finansman Desteği projeleri ile faizsiz yatırım araçlarının da beklenen getiri oranına ulaşmaması mümkün olabilecektir.



5.2.6. Kaynak Kuruluş'un Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler

Kaynak Kuruluş, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu Hükümleri uyarınca faaliyet göstermekte olup, aynı kanun hükümleri uyarınca BDDK'nın düzenleme ve denetimine tabidir. Bankacılık Kanunu ve ilgili düzenlemelerde, öngörülen şartların oluşması halinde bankaların BDDK tarafından faaliyet izninin kaldırılması ve/veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmesine ilişkin hükümler yer almaktadır. Kaynak Kuruluş'un anılan düzenlemeler tahtında faaliyet izni kaldırılır ya da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devri söz konusu olursa, o takdirde Emlak Katılım VKŞ ile akdettiği sözleşmeleri ifa etmesi mümkün olamayabilir ve dolayısıyla Kira Sertifikası Sahiplerine yapılacak dönemsel ödemeler de yapılamayabilir. Kaynak Kuruluş'un Kira Sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek en önemli risklerin, kamu otoritesi olan BDDK tarafından faaliyet izninin kaldırılması ya da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmesi olabileceği değerlendirilmektedir.

6. SONUÇ

Şirket, Kanun ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikaları ihracı için gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş, Şirket 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.

Banka da, 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.

Bankanın fon kullanıcı ve Şirketin de ihraççı 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.

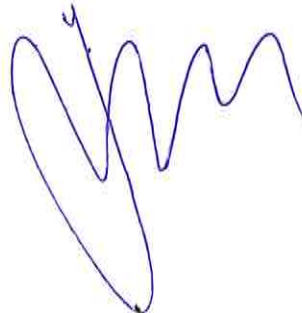
Saygılarımızla,

Türkiye Emlak Katılım Bankası Hukuk Direktörlüğü Adına

Av. Emre YEŞİL KAYA
Hukuki Danışmanlık Müşaviri



Av. Yalçın GÜDÜL
Hukuki Danışmanlık ve Takip Direktörü



Sayı : 2022-023601

İstanbul, 09.09.2022

Konu : Kira Sertifikası İhracına İlişkin Hukuki Tecrübe Beyanı

SERMAYE PİYASASI KURULUNA

**Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156
06530 Çankaya / ANKARA**

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi (Banka), 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası unvanı ile kurulmuş, 27 Şubat 2019 tarihinde ise Katılım Bankası olarak tekrar faaliyet iznini alarak bankacılık faaliyetlerine başlamıştır.

Banka'nın kuruluşundan bu yana bünyesinde yer alan Hukuk Direktörlüğü, Banka'nın katılım bankası olarak dönüşümünden sonra ekibini genişletmiş ve özellikle katılım bankacılığı alanında yürütülecek iş ve işlemleri kapsamlı biçimde takip etmek maksadıyla çalışan altyapısını kurmuş ve geliştirmiştir.

1

Hukuk Direktörlüğü çalışanlarının 15 seneyi, birim olarak da yaklaşık olarak 3 yılı aşan Bankacılık, Finans, Sözleşmeler ve Ticaret & Şirketler Hukuku alanında tecrübesi bulunan avukatları barındırmaktadır.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Hukuk Direktörlüğü, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin ve Banka dışındaki üçüncü tarafların 2020 - 09/09/2022 tarihleri arasında gerçekleştirdiği aşağıda detayları verilen kira sertifikası ihraçlarında gerekli hukuki ve teknik danışmanlığı sağlamıştır.

- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 2020 yılında, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (SPK) almış olduğu 5 milyar TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamında yapılan kira sertifikası ihraçları.
- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 2021 yılında, SPK'dan almış olduğu 15 milyar TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamında yapılan kira sertifikası ihraçları.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
Barbaros Mahallesi Beğendik Sokak No: 9/A 34390 - A.Ş.Ş. - İSTANBUL | Mersis No: 0879 0015 2770 0040 0001 | Ticaret Sicil No: 241701
Tel: +90 (216) 265 26 30 | Fax: +90 (216) 275 25 25 | www.emlakbank.com.tr

- Garanti Finansal Kiralama A.Ş.'nin 2021 yılında SPK'dan almış olduğu 1.5 milyar TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamında yapılan kira sertifikası ihraçları.
- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 2022 yılında, SPK'dan almış olduğu 20 milyar TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamında yapılan kira sertifikası ihraçları.
- Garanti Finansal Kiralama A.Ş.'nin 2022 yılında SPK'dan almış olduğu 2.5 milyar TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamında yapılan kira sertifikası ihraçları.
- Garanti BBVA Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin 2022 yılında SPK'dan almış olduğu 600 milyon TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamında yapılan kira sertifikası ihraçları.
- Ak Finansal Kiralama A.Ş.'nin 2022 yılında SPK'dan almış olduğu 1.5 milyar TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamında yapılacak kira sertifikası ihraçları.

Hukuk Direktörlüğü, kira sertifikası haricinde Banka'nın Genel Müdürlük birimleri ile beraber Şubelerine ve Banka'nın iştiraklerine ihtiyaç duyulan her konuda hukuki danışmanlık hizmetlerini sürdürmektedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

2

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Hukuk Direktörlüğü

Av. Abdullah Can GÖK
İstanbul Barosu - 62793

Av. Necmettin YAZICI
İstanbul 2 Nolu Barosu - 1857

Av. Ali Göktuğ DÜZGÜN
İstanbul Barosu - 46158

Av. Emre YEŞİLKAYA
İstanbul Barosu - 58649

Av. Yalçın GÜDÜL
İstanbul Barosu - 29815

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

Barbaros Mahallesi Bergonya Sokak No: 9/A 34746 - Atasehir - İSTANBUL | Mersis No: 0879 0015 2770 9040 | Ticaret Sicil No: 241701
Tel: +90 (216) 266 26 26 | Fax: +90 (216) 275 25 25 | www.emlakbank.com.tr