



GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ KİRA SERTİFİKASI İHRAÇLARI HUKUKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Hazırlayan: Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Hukuk Direktörlüğü

İçindekiler 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 Hukuki Yapı.....	3
3.1.2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetleri.....	4
3.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	6
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 OLDUĞU SÖZLEŞMELER.....	10
3.6. ŞİRKETİN MALVARLIĞI ÜZERİNDEKİ SINIRLAMALAR	11
3.7. UYUŞMAZLIKLAR.....	11
3.8. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ	11
4. KİRA SERTİFİKASI İHRACININ YAPISI.....	12
5. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	14
5.1. ŞİRKET'İN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER	14
5.2. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	18
5.2.1. Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer malvarlığı değerleri veya Kaynak Kuruluş'un mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır.	18
5.2.2. Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrası zaman alıcı ve maliyetli olabilir.	19
5.2.3. Leasing Konusu Emtianın Hasar ve Zıyaı.....	19
5.2.4. İhraç Portföyünün Değerlendirilmesine ve Varlık Portföyünün Devrine İlişkin Risk Faktörleri.....	19
5.3. KAYNAK KURULUŞ'UN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER	20
6. SONUÇ.....	21

1. GİRİŞ

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

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi ("**Emlak VKŞ**", "**İhraççı**" veya "**Şirket**") tarafından, Garanti Finansal Kiralama Anonim Şirketi'nin ("**Garanti BBVA Leasing**", "**Kaynak Kuruluş**" veya "**Fon Kullanıcısı**") Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, 4.000.000.000-TL'lik (Dört 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
- D. Ticaret merkezine dair kira sözleşmesi

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

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

- A. Temel Hüküm ve Koşullar: 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 inançlı mülkiyet esasına göre ihraç bedeli karşılığında Emlak VKŞ'ye devretmektedir.
- C. 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 işleme dayanak oluşturan belgeler hakkında herhangi bir mali ve ticari değerlendirme içermemektedir.

3. EMLAK VKŞ HAKKINDA HUKUKİ BİLGİLER

3.1. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

3.1.1. Kuruluş ve Hukuki Yapı

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

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

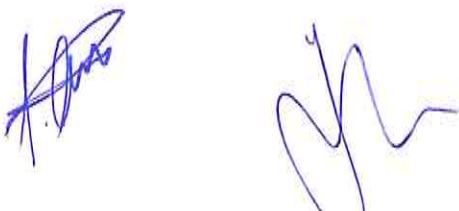


3.1.2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetleri

Emlak VKŞ'nin amaç ve konusu esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3.ncü maddesinde belirtilmiş olup başlıca şunlardır:

Şirket 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili Tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Şirket kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, kuruluş amacının gerçekleştirmek üzere aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

- a. Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere kiralamak,
- b. Kaynak kuruluşu ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- c. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve 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 kuruluşu veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,
- e. Sahip olduğu veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlık ve hakları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yönetmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,
- f. Varlık veya hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve ilgili Tebliğ'de belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak yoluyla varlık veya hak alımının finansmanını sağlamak,
- g. Münhasıran veya diğer ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,
- h. Kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına iş sahibi sıfatıyla eser sözleşmesine taraf olmak, eseri kiralamak ve satmak, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını



gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeler düzenlemek,

- i. Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,
- j. Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine, doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını güvence altına alma veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,
- k. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunma, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

Yukarıda gösterilen konulardan başka ileride Şirket'in amaç ve konusuna uygun olarak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği faydalı ve lüzumlu görülebilecek her türlü tasarruflar ve faaliyetler, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmak suretiyle işbu Esas Sözleşmenin Şirketin Amaç ve Konusu başlıklı maddesinin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir.

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

- a. Her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları yukarıda ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz.
- b. Sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde işbu esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.
- c. Varlık ve hakları Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez

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

3.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca tek ortaklı bir anonim şirket olarak Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından kurulmuştur. Şirketin sermayesi 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 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 İlam

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. İlker SIRTKAYA (Yönetim Kurulu Başkanı)
2. Ali Kemal KÜÇÜKCAN (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
3. Esmâ KARABULUT (Yönetim Kurulu Üyesi)
4. Murat YİĞİT (Yönetim Kurulu Üyesi)
5. Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

3.2.2. Temsil ve İlzam

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Şirket'in yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

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

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

3.3. Genel Kurul

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

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

3.4. Tabi Olunan Mevzuat ve İzinler

3.4.1. Tabi Olunan Mevzuat

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

3.4.2. Alınan İzin ve Ruhsatlar

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

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



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

3.5. Şirketin Taraf Olduğu Sözleşmeler

Şirketin taraf olduğu sözleşmelerin bir listesi şu şekildedir:

Karşı Taraf	Konu	Tarih
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	Şirketin faaliyet merkezinin kiralanmasına dair sözleşmedir.	23/07/2021
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Denetim Hizmetleri Sözleşmesidir.	24/03/2022
Nurullah Horuz SMMM Bürosu	Mali Müşavirlik Sözleşmesidir.	27/01/2022

3.6. Şirketin Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar

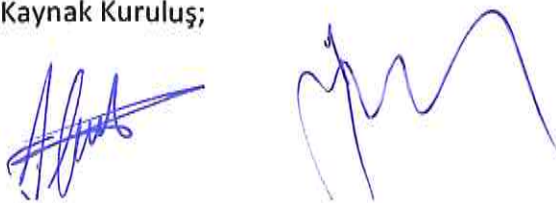
Şirket yetkilileri tarafından, Şirkete ait malvarlığı değerleri üzerinde Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile akdettiği sözleşmeler dışında tasarrufu sınırlayan bir takyidat bulunmadığı beyan edilmiştir.

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, finansal kiralama şirketi olarak kurulmuş bir anonim şirkettir 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 gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir.
- Uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, 29/04/2022 tarihli raporunda, Garanti Finansal Kiralama A.Ş.'yi yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "AA (Tur)" olarak teyit etmiştir. Uzun Vadeli Ulusal Notu'na ilişkin görünümü ise "Stabil" olarak belirlemiştir. Fitch Ratings, 26.07.2022 tarihinde resmi internet sitesinde yayımlamış olduğu "Fitch Downgrades 12 Bank-Owned Turkish NBFIs on Sovereign Action" başlıklı bildirisinde ulusal notların değişmediğini ifade etmiş ve 05/09/2022 tarihinde Resmi internet sitesinde yayımlamış olduğu "Turkish Leasing Sector Dashboard:1H22" başlıklı bildirisinde söz konusu notu ve görünümü teyit etmiştir. 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.
- 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 zapttan da ari olacağını ve bu varlıklar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayacağını ve ihraç sonrasında da bulunmamasını temin edeceğini taahhüt etmiştir.

4. Kira Sertifikası İhracının Yapısı

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) ihraççı sıfatıyla Garanti Finansal Kiralama A.Ş.'ye (Garanti BBVA Leasing, Fon Kullanıcısı) katılım finans/ İslami finans prensiplerine



uygun Varlık Portföyünü inançlı mülkiyet esasına göre devralmak üzere kira sertifikası ihracı gerçekleştirir; sertifika sahiplerinden ihraç bedelini tahsil eder.

- b. Varlık Portföyünün inançlı mülkiyet esasına göre Emlak VKŞ'ye devri ile ilgili olarak Garanti BBVA Leasing ile Emlak VKŞ arasında ihraç tarihinden önce şartları ayrıntılı olarak belirlenmiş olan Devir Sözleşmesi imzalanır. Garanti BBVA Leasing, Devir Sözleşmesi kapsamında taraflar arasında mutabık kalınan bedel üzerinden, Varlık Portföyünü inançlı mülkiyet esaslarına göre Emlak VKŞ' ye devreder; Emlak VKŞ de, yatırımcılardan Varlık Portföyünün devri için topladığı ihraç 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 ihraçtan sağlayacağı fon tutarını (ihraç bedeli) katılım / İslami finans prensiplerine uygun alanlarda (satıcı ödemeleri, 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(varsa) 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 itfa bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında öder. Bu işlemle birlikte kira sertifikaları itfa edilmiş olur.

5. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

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



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

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

Emlak VKŞ, kira sertifikası ihracı amacıyla 2019 yılında kurulmuş bir şirket olup, daha önce gerçekleştirmiş olduğu ihraçlar aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

Tertip	Kaynak Kuruluş	ISIN Kod	İhraç Tutarı (TL)	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Vade (Gün)	İhracın Türü	Satış Türü
1	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK82118	100.000.000	25/05/2021	24/08/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
2	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVKA2119	250.000.000	16/06/2021	10/12/2021	177	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
3	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVKE2214	100.000.000	20/10/2021	25/10/2022	370	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
4	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVKK2216	100.000.000	05.11.2021	11.11.2022	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
5	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVKA2218	83.150.000	26.11.2021	01.12.2022	370	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
6	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK62219	100.000.000	10.12.2021	07.06.2022	179	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
7	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVKA2226	250.000.000	10.12.2021	15.12.2022	370	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
8	TVF İFM Gayrimenkul ve İnşaat Yönetim A.Ş.	TRDEMVKA2317	600.000.000	24.12.2021	22.12.2023	728	Eser Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
9	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK42310	100.000.000	17.02.2022	13.04.2023	420	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
10	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK22411	50.000.000	24.02.2022	22.02.2024	728	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
11	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK92315	140.000.000	22.03.2022	19.09.2023	546	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
12	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK92216	60.000.000	30.03.2022	26.09.2022	180	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

13	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK82316	200.000.000	30.03.2022	02.08.2023	490	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
14	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK72317	70.000.000	15.04.2022	11.07.2023	452	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
15	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVKK2315	50.000.000	27.04.2022	26.10.2023	547	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
16	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK2313	70.000.000	27.04.2022	26.10.2023	547	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
17	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK52319	61.400.000	13.05.2022	16.05.2023	368	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
18	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVKA2234	200.000.000	07.06.2022	01.12.2022	177	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
19	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK12321	21.000.000	17.06.2022	11.01.2023	208	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
20	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK22312	50,000,000	24/06/2022	23/02/2023	244	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
21	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK32311	200,000,000	30/06/2022	09/03/2023	252	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
22	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK12339	50,000,000	20/07/2022	06/01/2023	170	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
23	Eksun Gıda Tarım San. Tic. A.Ş.	TRDEMVK12347	100,000,000	26/07/2022	10/01/2023	168	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
24	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK82324	50,000,000	02/08/2022	04/08/2023	367	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
25	Eksun Gıda Tarım San. Tic. A.Ş.	TRDEMVK12354	200,000,000	12/08/2022	27/01/2023	168	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
26	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK82332	200,000,000	17/08/2022	23/08/2023	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
27	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK92323	60,000,000	31/08/2022	06/09/2023	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
28	Ekovar Çevre Grup Geri Dönüşüm Atık Depolama İnş. Taah. San. Tic. A. Ş.	TRDEMVK32329	50,000,000	14/09/2022	10/03/2023	177	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
29	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK2321	123,700,000	16/09/2022	06/10/2023	385	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
30	Ak Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK2339	65,000,000	27/09/2022	03/10/2023	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
31	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK2347	60,000,000	28/09/2022	24/10/2023	391	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

32	TVF İFM Gayrimenkul ve İnşaat Yönetim A.Ş.	TRDEMVK12412	300,000,000	05/10/2022	03/01/2024	455	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
33	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK2354	125,550,000	12/10/2022	26/10/2023	379	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
34	Ak Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK2323	100,000,000	19/10/2022	08/11/2023	385	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
35	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK12420	200,000,000	14/11/2022	18/01/2024	430	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
36	TVF İFM Gayrimenkul ve İnşaat Yönetim A.Ş.	TRDEMVK12438	500,000,000	14/11/2022	18/01/2024	430	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
37	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK2325	200,000,000	01/12/2022	07/12/2023	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
38	TVF İFM Gayrimenkul ve İnşaat Yönetim A.Ş.	TRDEMVK2333	100,000,000	07/12/2022	13/12/2023	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
39	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK12446	300,000,000	15/12/2022	04/01/2024	385	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
40	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK12453	50,000,000	22/12/2022	11/01/2024	385	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
41	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK12461	250,000,000	28/12/2022	10/01/2024	378	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
42	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK22429	100,000,000	06/01/2023	02/02/2024	392	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
43	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK22437	50,000,000	17/01/2023	13/02/2024	392	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
44	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	TRDEMVK2331	100,000,000	01/02/2023	03/11/2023	275	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
45	Garanti Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş.	TRDEMVK22445	65,000,000	01/02/2023	07/02/2024	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
TOPLAM İHRAÇ TUTARI			6,254,800,000 TL					

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

menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve Şirket esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve hakları Emlak VKŞ'nin yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, 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, Emlak VKŞ 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, Emlak VKŞ ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmesi düşünülen sözleşme taslaklarında öngörülerek hüküm altına alınmış olduğu müşahede edilmiştir.

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 derhal tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Bu Sözleşme açısından Tazmin Edilenler, Emlak VKŞ ile Emlak VKŞ'nin yöneticileri, çalışanları ve temsilcilerini ifade etmektedir. Kaynak Kuruluş, Tazmin Edilenlerin yukarıda belirtilen nedenlerle bir zarara uğradıklarını yazılı olarak kendisine bildirmeleri durumunda, bu bildirim almasını müteakip söz konusu zarar tutarını derhal Tazmin Edilenlere veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.

Ancak 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 Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

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

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

5.2.2. 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. Ancak Kaynak Kuruluş'un bir banka iştiraki olduğu nazara alındığında bu süreçlerin minimum seviyede olabileceği değerlendirilmektedir.

5.2.3. Leasing Konusu Emtianın Hasar ve Zıyaı

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

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

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

Yatırım ve Vekâlet 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.

5.3. Kaynak Kurulu'sun 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 Kurulu'sun tabi olduğu Finansal Kiralama mevzuatının izin verdiği ölçüde satılarak paraya çevrilmesidir. İhraç, yönetim sözleşmesine dayalı olarak yapılmakta olup, Tebliğ Hükümleri gereğince Dayanak Varlıklar ancak inançlı mülkiyet esaslarına göre devredildiği için, bu satış için yargı yoluna müracaat gerekecek ve bu da uzun zaman ve masraf gerektirebilecektir. Ayrıca yapılacak satıştan elde edilecek bedellerin de Kira Sertifika Sahiplerinin tüm alacaklarını karşılayamaması da söz konusu olabilecektir.

6. SONUÇ

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

Garanti BBVA Leasing de, Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracında Kaynak Kurulu 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.

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

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

Saygılarımızla,

Türkiye Emlak Katılım Bankası Hukuk Direktörlüğü Adına

Av. Emre YEŞİLKAYA

Hukuki Danışmanlık Müşaviri



Av. Yalçın GÜDÜL

Hukuki Danışmanlık ve Takip Direktörü

