MUTLU
AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat. 1 34662 Üsküdar-İstanbul 0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

HUKUKİ İNCELEME RAPORU

MUTLU AVUKATLIK ORTAKLIĞI

19/04/2023

Giriş

Dayanak:

İşbu Hukuki İnceleme Raporu, Mutlu Avukatlık Ortaklığı tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07/06/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-61.1 nolu Kira Sertifikaları Tebliği'nin Ek-1 md.16 hükmü uyarınca hazırlanmıştır.

Amaç:

Raporun temel amacı, kira sertifikası ihracı ile ihraca dayanak oluşturan işlemlerin hukuki risk taşıyıp taşımadığına ilişkin hukuksal inceleme ve değerlendirmelerin arzıdır.

Kapsam:

İşbu Hukuki İnceleme Raporu, ihraca dayanak oluşturacak işlemlerin Türk Hukuku açısından ve sadece hukuki anlamda riskler içerip içermediğine ilişkin değerlendirmeleri havi olup, başka hukuk sistemleri açısından herhangi bir bilgi veya değerlendirme ya da kira sertifikası ihracı ve bu ihraca dayanak işlem ve işlem belgeleri hakkında herhangi bir mali, vergiye dair veya ticari değerlendirmeler içermemektedir.

İşbu raporumuz hazırlanırken tarafımıza sunulan belge ve bilgilerin tam ve doğru olduğu varsayılmış, bunlara ilişkin olarak bağımsız bir araştırma ve soruşturma gerçekleştirilmemiştir.

İhraç edilecek kira sertifikalarını satın almak isteyecek yatırımcıların, ihraç sürecinde fon kullanıcı şirket ya da varlık kiralama şirketinin hazırlayacağı ihraç belgelerinde yer verilen bu tarz bilgileri dikkatle inceleyerek, yatırım kararı oluşturması gereklidir.

Tanımlar

İşbu raporumuzdaki terim ve kısaltmalar, aksi açıkça belirtilmedikçe aşağıda tanımlanan anlamlara gelmek üzere kullanılmıştır.

Fon Kullanıcısı/QUA: Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.'dir.

BDDK: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu

Beklenen Getiri Oranı /Gelir Oranı: Kira Sertifikası Hüküm ve Şartlarında detayları belirtilen, Kira Sertifikası Sahiplerine ödeneceği tahmin edilen (beklenen), yıllık gelir oranıdır.

Dayanak Varlıklar/Portföy Varlıkları: QUA'nın depolarında yer alan ve Devir Sözleşmesinin ekinde özellikleri belirtilen hammaddeler ile bunlardan üretilecek mamulleri (teknik granit, yer karosu, sırlı granit vb. ürünleri) ifade eder.

Emlak VKŞ/Şirket: Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'yi ifade eder.

İade/İtfa Bedeli: Kira Sertifikası vadesinde, Varlık Portföyü'nün QUA tarafından Emlak VKŞ'den devralınması için ödenecek Varlık Portföyü'nün güncel piyasa değerini ifade eder.

İhraca İlişkin Sözleşmeler: Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi, Devir Sözleşmesi, Devralma Taahhüdü,

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

QUA Granite Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi ve ihraca ilişkin ilgili taraflar arasında akdedilecek sair sözleşme ve dokümanları ifade eder.

İhraç Bedeli: İhraç edilen kira sertifikaları için yatırımcılar tarafından ödenen toplam bedeli ifade eder.

İhraç Belgesi: QUA Granite Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi, Yönetim Sözleşmesi, Devir Sözleşmesi ve Devralma Taahhüdünde tahtında, 22/6/2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlan II-5.1 no'lu İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği uyarınca İhraççı tarafından düzenlenen, söz konusu tebliğin 4. maddesi 1.ğ bendinde tanımlanan, çıkarılacak sermaye piyasası araçlarının niteliği ve satış şartları hakkındaki bilgileri içeren Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış belgeyi ifade eder.

Kanun: 6 Aralık 2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,

Kira Sertifikası: Emlak VKŞ tarafından, Kanun ve Tebliğ hükümleri tahtında ihraç edilecek kira sertifikalarıdır.

Kira Sertifikası Sahipleri: Kira Sertifikalarını satın alan gerçek veya tüzel kişiler ile tüzel kişiliği olmayan kişi ve/veya mal topluluklarını ifade eder.

Periyodik Ödeme Tarihi: Kira Sertifikası Sahiplerine Emlak VKŞ tarafından Periyodik Ödeme Tutarının ödeneceği, taraflar arasında yazılı olarak belirlenen tarihlerden her biridir.

Periyodik Ödeme Tutarı: Taraflarda arasında yazılı olarak belirtilen Getiri Oranı ve hesaplama yöntemi uygulanarak, ihraç tutarı üzerinden hesaplanan ve Varlık Portföyü gelirlerinden elde edilerek Kira Sertifikası Sahiplerine ödenmesi beklenen (tahmin edilen) ve Varlık Portföyünden elde edilen net gelirler toplamının, ödeneceği tahmin edilen bu tutara eşit veya bu tutarın üzerinde olması kaydıyla Periyodik Ödeme Tarihleri'nde Kira Sertifikası Sahiplerine dağıtılacak olan tutarı ifade eder.

Satış Sözleşmeleri: QUA'nın, Varlık Portföyü'nün 3. kişilere satışı için 3. şahıslar ile akdedeceği satış sözleşmeleridir.

SPK/Kurul: Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.

Takyidat: Her türlü rehin, intifa, ipotek, sınırlı ayni hak, şahsi hak, ihtiyati tedbir, muhafaza, müsadere, el koyma, mal varlığının dondurulması, haciz, ihtiyati haciz, şerh, beyan ve sair her türlü ayni ve şahsi kısıtlamayı ifade eder.

Tebliğ: SPK'nun 7/6/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-61.1nolu Kira Sertifikaları Tebliği'dir.

Varlık Portföyü: Emlak VKŞ'nin ihraç edeceği kira sertifikalarına Dayanak Varlık olarak seçilen hammaddeler ve bunlardan üretilecek teknik granit, yer karosu, sırlı granit vb. ürünler ile bunların satışından elde edilen getirileri ifade eder.

Vekâlet Teşvik Ücreti: QUA'nın, Varlık Portföyünü Emlak VKŞ'nin temsilcisi olarak yönetmesi ve Vekalet ve Yönetim Sözleşmesindeki Hizmetlerinin karşılığı olarak, Varlık Portföyünden elden edilen net

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

gelirlerden, yönetim ve teşvik ücreti olarak tasarruf edeceği ve İhraç Bedeli ile Beklenen Getiri Oranını toplamının üzerindeki kısmını ifade eder.

Vergi: Her türlü mevcut ve gelecekte Türkiye Cumhuriyeti Devleti tarafından salınan veya salınabilecek gelir ve/veya gider vergiler, resimler, fonlar, tahakkuklar, harçlar, kesintiler, stopajlar, zorunlu ikrazlar, ne tür ve ne şekilde olursa olsun benzeri doğrudan veya dolaylı vergi (BSMV, KDV, KKDF de dâhil) ve kesintiler, bunların faizleri ve cezaları ile bu türde yapılacak tüm ödemeleri ifade eder.

İnceleme ve Değerlendirme

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

Bu çerçevede Şirket'in aşağıda belirtilen bilgi ve belgeleri incelenmiştir.

(1) Esas Sözleşmesi'nin tescil ve ilanına dair ticaret sicil belge ve bilgileri

(2) Sukuk İhracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı

Söz konusu bilgi ve belgeler Şirket tarafından tarafımıza sunulmuştur.

Yine bu çerçevede Fon Kullanıcısına ait olarak da aşağıdaki belgeler incelenmiştir:

(1) Esas Sözleşme

(2) Kira Sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı,

Söz konusu bilgi ve belgeler Fon Kullanıcısı tarafından tarafımıza sunulmuştur.

İhraca ilişkin taraflar arasında akdedilmek üzere hazırlanmış bulunan aşağıdaki sözleşme ve taahhütler söz konusudur:

(1) Devir Sözleşmesi: QUA ile Emlak VKŞ arasında Dayanak Varlıkların Emlak VKŞ'ye inançlı mülkiyet esaslarına göre devrine ilişkin olarak akdedilmiş olan temlik/devir sözleşmesidir.

(2) Vekâlet ve Yönetim Sözleşmesi: Emlak VKŞ ile QUA arasında Varlık Portföyü'nün yönetimine ve bu kapsamda QUA tarafından verilecek hizmetlere ilişkin olarak imzalanan sözleşmedir.

(3) Devralma Taahhüdü: QUA'nın Emlak VKŞ lehine düzenlediği ve Varlık Portföyü'nü Kira Sertifikası İade Bedeli üzerinden alımını taahhüt ettiği tek taraflı taahhütnamedir.

(4) Qua Granite Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi: Emlak VKŞ'nin vereceği kira sertifikası ihraç hizmetleri ile QUA ve Emlak VKŞ'nin hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmedir.

Yukarıdaki metinler taslak olarak incelenmiş olup, bu sözleşme ve taahhütlerin tarafların usulünce yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından imzalanacağı varsayılmaktadır.

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

Anılan sözleşmelere göre Kira Sertifikası İhracının Özet İşleyişi ve Yapısı aşağıdaki gibidir:

a) Emlak VKŞ, Dayanak Varlıkları inançlı işlem esaslarına göre devralmak amacıyla ve söz konusu Varlık Portföyünden elde edilecek gelirler üzerinde Kira Sertifika Sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde Kira Sertifikası ihraç eder.

b) Emlak VKŞ, Kira Sertifikası İhracı neticesinde Kira Sertifikalarını satın alan Kira Sertifikası Sahipleri'nden İhraç Bedelini bedelini tahsil eder.

c) QUA, nitelikleri ilgili sözleşmelerde yer alan Dayanak Varlıkları, Emlak VKŞ lehine yönetmek üzere, Devir Sözleşmesi ile inançlı işlem esaslarına göre Taraflar arasında mutabık kalınan bedel ile Emlak VKŞ'ye devreder.

d) Emlak VKŞ, Kira Sertifika Sahiplerinden tahsil ettiği İhraç Bedelini, QUA'ya öder.

e) Emlak VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için bir Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi ile QUA'ya vekâlet verir. QUA, bu vekâlet çerçevesinde Varlık Portföyündeki varlıkların muhafazası ile Dayanak Varlıkları oluşturan hammaddeleri, masrafları kendisine ait olmak üzere kendi fabrikalarında işleyerek teknik granit, yer karosu, sırlı granit vb. satışa hazır ürünler haline getirir. Ortaya çıkan satışa hazır ürünler QUA tarafından kendi kaynakları kullanılarak ve masrafları kendisine ait olmak üzere satılır ve alıcılara teslim edilir. QUA bahse konu satışa hazır ürünlerin satış bedellerini de tahsil eder ve tahsil ettiği tutarları Kira Sertifikalarının Periyodik Ödeme ve İtfa Tarihlerinde Kira Sertifikalarının Beklenen Getiri Oranını karşılayacak şekilde ve herhangi bir Vergi kesintisi olmadan Emlak VKŞ'ye aktarır.

f) Varlık Portföyünün satış bedellerinin Periyodik Ödeme Tarihi ya da İtfa Tarihinden önce tahsil edilmesi halinde Yönetici Vekil, bu gelirleri, Emlak VKŞ adına satışa hazır ürün haline getirip satmak üzere yeni hammadde almak için kullanabilir ya da Varlık Portföyü'nün en az %33'ünün hammadde ya da satışa hazır ürünlerden (granit, karo vb.) oluşması şartıyla gelirleri katılım finans prensiplerine uygun olarak değerlendirebilir.

g) Vade sonunda QUA, Varlık Portföyünü taraflar arasında belirlenen Beklenen Getiriden az olmayacak bir bedelden piyasaya satar ve bedelini Emlak VKŞ'ye öder. Varlık Portföyünün piyasaya satılamaması durumunda ise QUA, İade/İtfa Bedeli'nden -varsa- ilgili tarihe kadar yapılmış Periyodik Ödeme Tutarlarının çıkarılması ile elde edilen bedeli ödeyerek, Varlık Portföyündeki varlıkları geri devralır. Emlak VKŞ de, QUA'nın ödeyeceği İade/İtfa Bedelini Kira Sertifikası Sahiplerine payları oranında ödeyerek itfa işlemini gerçekleştirecektir.

h) İtfa Tarihinde Varlık Portföyünden elde edilen gelir Beklenen Getiri Oranının üzerinde olursa, bu fark Vekalet Teşvik Ücreti olarak QUA'ya ait olur.

i) Bütün bu süreçte kira sertifikalarına ilişkin olarak QUA veya 3. kişiler tarafından Emlak VKŞ'ye ya da sertifika sahiplerine anapara ve getiri garantisi verilmemektedir.

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

Mevcut belge ve bilgiler çerçevesinde yapmış olduğumuz inceleme neticesinde ulaşılan hukuki tespit ve görüşler aşağıda yer almaktadır.

I. Emlak VKŞ Hakkında Genel Hukuki Bilgiler

A. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

1. Kuruluş ve Şirket'in Hukuki Yapısı

Şirket, 05/08/2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 202976-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. Şirketin merkezi, Barbaros Mahallesi Begonya No:9 A Ataşehir/İSTANBUL adresindedir.

2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetler

Şirket'in amaç ve konusu, Esas Sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3.ncü maddesinde belirtilmiş olup 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili Tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.

Şirket esas sözleşmesinde zikredilen 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 haklar, Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

3.1 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

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

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.

3.2 Şirket sermayesini oluşturan hisselerin ortaklar arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

ADI-SOYADI	TOPLAM PAYLAR	TOPLAM HİSSE TUTARI (TL)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	50.000
TOPLAM	50.000	50.000

B. Yönetim, Temsil ve İlzam

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, 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 Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır:

İlker SIRTKAYA (Yönetim Kurulu Başkanı)
Ali Kemal KÜÇÜKCAN (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
Esma KARABULUT (Yönetim Kurulu Üyesi)
Murat YİĞİT (Yönetim Kurulu Üyesi)
Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

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.

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

C. 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) Karar Nisabı: Genel kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümlerine tabidir.

II Tabi Olunan Mevzuat ve İzinler

A. 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.

B. 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.

İZİN/RUHSAT TİPİ	VEREN KURULUŞ	BELGE TARİHİ	SÜRE
Kuruluş Onay Yazısı	**Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu**	**18.06.2019**	**Süresiz**
Kuruluş Uygunluk Yazısı	**Sermaye Piyasası Kurulu**	**12.07.2019**	**Süresiz**

III. Emlak VKŞ'nin Taraf Olduğu Sözleşmeler

Şirketin taraf olduğu sözleşmelerinin bir listesi şu şekildedir:

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

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

IV. Emlak VKŞ'nin Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar

Şirket yetkilileri tarafından, Şirkete ait malvarlığı değerleri üzerinde akdettiği sözleşmeler dışında tasarrufu sınırlayan bir takyidat bulunmadığı beyan edilmiştir.

V. Uyuşmazlıklar

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

V. Fon Kullanıcısının Tebliğ Uyarınca Hak ve Fiil Ehliyeti

Fon Kullanıcısı;

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

-Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihraç etmek üzere Emlak VKŞ ile kira sertifikası ihracı için Yönetim Kurulunca 18/04/2023 tarihli karar tesis edilmiş olup, anılan karar çerçevesinde gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'nin 17/04/2023 tarihli raporunda, Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.'yi yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, **Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "AA (tr)"**, **Kısa Vadeli Ulusal Notu'nu "J1+ (tr)"** olarak teyit etmiştir. Uzun Vadeli Ulusal Notu'na ilişkin görünümü ise **'Stabil'** olarak belirlemiştir. Dolayısıyla Tebliğ'in 12/1-d hükmüne göre Şirket'in, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında **fon kullanıcısı olma** niteliğini haiz olduğu değerlendirilmektedir.

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

VI. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

1-Genel Değerlendirme

Hukuki İnceleme Raporumuza konu kira sertifikası ihracı, Tebliğ'in 6'ıncı maddesi tahtında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı hükümlerine tabi olacaktır. Anılan Tebliğ hükmüne göre, bu madde kapsamında yapılacak ihraçlarda fon kullanıcısı ile VKŞ arasında, fon kullanıcısına ait varlık veya hakların mülkiyeti devredilmeksizin, VKŞ lehine yönetilmesini konu alan sözleşme düzenlenir. Dolayısıyla, taraflar arasında bu ihraca konu Dayanak Varlıkların inançlı işleme dayalı devir ve yönetimine

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

ilişkin sözleşmeler akdedilmiştir. Bu kapsamda Dayanak Varlıklar QUA'nın bilançosundan çıkarılmaksızın, taraflar arasındaki sözleşmeler ile inançlı devir yapısına dayalı bir ihraç gerçekleştirilmektedir.

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

2-Şirket'in kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve Şirket esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve haklar, Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez. Buna göre Emlak VKŞ'nin, herhangi bir nedenle iflası, yönetim ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi gibi durumlarda, Emlak VKŞ'nin daha önce ihraç ettiği kira sertifikalarının dayanak varlıkları ile işbu yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının dayanak varlıkları birleştirilmeyecek, bunlar iflas masasına dâhil edilmeyecek ve bunların paraya çevrilmesinden elde edilecek tutarlar öncelikle Sertifika Sahiplerine ödenecektir.

b- Yukarıdaki hükümler kapsamında Şirketin Dayanak Varlıkları sözleşmelere aykırı şekilde tasarruf edebilmesi mümkün olmayacaktır. Ancak, Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Fon Kullanıcısı'nın Şirket'e yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, Fon Kullanıcısı'nın bu edimlerini ifa etmemesi ya da edememesi halinde Şirket de kira sertifikası sahiplerine ödeme yapamayacaktır. Dolayısıyla Şirket doğrudan, İhraç ise dolaylı olarak Fon Kullanıcısı'na ilişkin risklere de maruz kalacaktır.

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

c- Fon Kullanıcısı, İhraca İlişkin Sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekeffüllerinin ihlali nedeniyle Şirket veya Kira Sertifikası Sahiplerinin herhangi bir zarara uğraması halinde, söz konusu zararları tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

d- Fon Kullanıcısı, İhraca İlişkin Sözleşmelerde belirtilen yükümlülük ve taahhütlerini ihlal etmesi halinde veya sözleşmelerde yer alan muacceliyet nedenlerinin gerçekleşmesi halinde; ihlale veya muacceliyete neden olan durumu hiçbir ihtar veya ihbar keşidesine veya hüküm istihsaline lüzum olmaksızın derhal düzelteceğini, ihlale veya muacceliyete neden olan durumun derhal düzeltilememesi veya düzeltilemeyecek mahiyette olması halinde ise, başkaca bir ihtar, ihbar, protesto keşidesine ve hiçbir kanuni takip işlemi yapılmasına gerek olmaksızın temerrüde düşmüş sayılacağını kabul ve beyan etmiştir. Bu halde Fon Kullanıcısı, Şirket'in Tebliğ'de ve İhraca İlişkin Sözleşmelerdeki her türlü hak ve alacakları saklı kalmak kaydıyla, Fon Kullanıcısı aleyhine kanuni yollara başvurulabileceğini kabul ve taahhüt etmiştir. Şirket, devraldığı Varlık Portföyü'nü satarak ve diğer teminatlarını paraya çevirerek alacaklarını tahsil edecektir. Fon Kullanıcısı, bu nedenle Şirket'in yapmak zorunda kalacağı tüm masrafları (ücret, vergi, harç, masraf ve sair) ve maruz kalacağı tüm zararları tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

f- Nitekim Tebliğin 4. Maddesinin 6. Fıkrası ile Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları, Devir Sözleşmesi, Devralma Taahhüdü ve Yönetim Sözleşmesi uyarınca Şirket, Fon Kullanıcısı'nın ödeme yükümlülüğünü ve/veya anılan bu sözleşmelerdeki taahhüt ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, kira sertifikasına konu varlık veya hakkı üçüncü kişilere satıp devrederek elde edilecek geliri Kira Sertifikası Sahiplerinin zararlarını gidermede kullanabilecektir. Bununla birlikte Varlık Portföyünün yukarıdaki şekilde üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, kira sertifikalarının tümünün itfasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir. Bu şekilde eksik kalan ödemeleri Şirket ya da Fon Kullanıcısı tamamlamayacaktır. Bunun sonucu olarak, Kira Sertifikası Sahiplerinin anapara ve dönemsel ödemelerini tam olarak ve zamanında elde etmemeleri söz konusu olabilecektir.

3- Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

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

a- Kira Sertifikaları, Şirket'in borç yükümlülükleri değildir. Aksine, Kira Sertifikaları yalnızca Kira Sertifikası Sahipleri'nin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından QUA'ya rücu olanağı da Varlık Portföyü ile sınırlıdır. Diğer ifadeyle Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile bu Varlık Portföyünün satışından elde edilecek gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine yapılacak tek ödeme kaynağıdır. Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

feshedilmesi halinde, Şirket aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Fon Kullanıcısı'ndan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır.

b- Kira Sertifikası Sahipleri, Emlak VKŞ aracılığıyla QUA'dan sözleşme ve taahhütlere uyum ve/veya bunlara aykırılıktan kaynaklanan sorumluluk ve yükümlülüklerini yerine getirmesini talep edebilir. İlgili sözleşmelerde bahsi geçen gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine ödendikten sonra, Kira Sertifikası sahiplerinin Şirket'e ve/veya QUA'ya karşı herhangi talep hakkı kalmayacaktır.

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

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Fon Kullanıcısı'nın Şirket'e ve Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Fon Kullanıcısı bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, ona karşı yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için icra takipleri başlatılması ya da dava açılması söz konusu olabilecektir. Kira Sertifikası Sahiplerinin açacağı davalara ilişkin yargılama süreçleri uzun zaman gerektirecek ve masraflı olabilecektir.

3.3 Dayanak Varlıklara İlişkin Riskler

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

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

c- Ayrıca Fon Kullanıcısı, Satış Sözleşmelerinin hüküm ve şartlarına uyulması ve Varlık Portföyündeki varlıkların değerinin azalmaması için gerekli tüm önlemleri almayı, Satış Sözleşmelerindeki haklarını zamanında ve eksiksiz kullanmayı, bu sözleşmelerden kaynaklanan sorumluluklarını da zamanında ve eksiksiz ifa etmeyi taahhüt etmiştir. Bu kapsamda Dayanak Varlıkların satışı ve teslimine dair operasyonel süreçler Fon Kullanıcısı tarafından gerçekleştirilecektir. Bahse konu süreçlerde yer alan Dayanak

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

Varlıkların depolandıkları alanlar ile bunların üretim, dağıtım veya nakliyelerinde kullanılacak teçhizat, araç ve gerecin de hasar ya da ziya nedeniyle kullanılamaması söz konusu olabilir. Bu durumlar da ihraçtan beklenen getirilerin elde edilememesine yol açabilecektir. Taraflar arasındaki sözleşmelerde üretim, depolanma ve dağıtımında kullanılacak taşınır ve taşınmaz varlıkların da sigortalanacağı, bunların bakım ve onarımlarının da Fon Kullanıcısı tarafından yapılacağı düzenlenmiştir.

4- Fon Kullanıcısı'nın Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler

QUA'nın iflasının ilan edilmesi, hakkında konkordato talebinde bulunulması ve buna istinaden ilgili mahkeme tarafından verilebilecek geçici mühlet kararı, kesin mühlet kararı veya konkordato kararı, borçlarını ödemekten aciz hale gelmesi, yönetimine kayyum, ya da yasal temsilci atanması, ehliyetlerinin sınırlandırılması gibi durumlar, olağan iş ve işlemleriyle birlikte Kira Sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü de azaltabilecek ya da tamamen ortadan kaldırabilecektir. Bu hallerde Kira Sertifikası Sahiplerinin alacaklarının tahsili için yegane müracaat yolu, Tebliğ hükümleri uyarınca Emlak VKŞ tarafından Dayanak Varlıkların satılarak paraya çevrilmesidir. İhraç, yönetim sözleşmesine dayalı olarak yapılmakta olup, Tebliğ Hükümleri gereğince Dayanak Varlıklar üzerinde inançlı işlem esaslarına göre mülkiyet tesis edildiği için, bu satış için yargı yoluna müracaat gerekecek ve bu da uzun zaman ve masraf gerektirebilecektir. Ayrıca yapılacak satıştan elde edilecek bedellerin de Kira Sertifika Sahiplerinin tüm alacaklarını karşılayamaması da söz konusu olabilecektir. Aynı şekilde QUA'nın diğer alacaklıları tarafından başlatılacak icra takip prosedürleri kapsamında Dayanak Varlıkların bulunduğu alanlarda ihtiyati haciz ya da haciz uygulamaları söz konusu olabilecektir. Bu tür bir durumda Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca Dayanak Varlıklar'ın haczi mümkün olmayacaksa da uygulamada Dayanak Varlıklar Fon Kullanıcısı'nın depolarında, Fon Kullanıcısı'na ait diğer varlıklarla birlikte bulunacağı için haciz işlemi anında hacze engel olmak mümkün olamayabilecek, haciz sonrası itiraz prosedürleri kapsamında yargı yollarına müracaat etmek gerekebilecektir. Bu müracaatlar da kısa sürede sonuçlanmayabileceğinden, Dayanak Varlıkların satışı suretiyle gelir elde edilmesi ya da beklenen getirilerin elde edilmesi mümkün olmayabilecektir.

Bu durum hakkında sözleşmelerde aşağıdaki düzenleme yapılmıştır:

"QUA, Varlık Portföyündeki varlıklar üzerine herhangi bir haciz, rehin, tedbir, el koyma, malvarlığı dondurma kararı ve benzeri işlemler tesis edilmesi ya da Takyidat işlenmesi halinde, bu varlıkların, kira sertifikası işleminin dayanak varlıklarını oluşturduğunu ve her ne kadar görünürde malik kendisi olsa da inançlı mülkiyet esaslarına göre asıl malikin ve hak sahibinin Emlak VKŞ olduğunu derhal ilgili kişi ve kurumlara bildirerek, bahse konu işlemleri önleyecek ve Takyidatların kaldırılmasını sağlayacaktır. QUA

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

bu kapsamda, her türlü idari ve hukuki müracaatları masrafı kendisine ait olmak üzere zamanında yapacaktır. Burada yazılı durumların oluşması halinde derhal Emlak VKŞ'ye de bilgi verecektir. Burada yazılı nedenlerle Varlık Portföyündeki varlıkların elden çıkması, değerini kaybetmesi ya da işletilemez hale gelmesi durumlarında ortaya çıkacak zarardan QUA sorumlu olacaktır."

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.

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

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

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

Saygılarımızla,

MUTLU AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Av. Ümit AKKAYA - Av. Bekir HALAÇOĞLU

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat.1 34662 Üsküdar-İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr