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

05/06/2023

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/ Ulusoy Un: Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.
BDDK: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
Beklenen Getiri Oranı /Gelir Oranı: Varlık Portföyünden elde edilmesi ve Kira Sertifikası Sahiplerine net olarak ödeneceği tahmin edilen (beklenen), yıllık olarak belirlenmiş ve taraflar arasında yazılı olarak mutabık kalınmış gelir oranıdır.
Dayanak Varlıklar/Portföy Varlıkları: Tarafların mutabakatına göre gerek Ulusoy Un'un stoklarında yer alan gerekse Ulusoy Un'un Emlak VKŞ hesabına piyasadan tedarik ederek stoklarına alacağı hububat çeşitlerini ifade eder.
Emlak VKŞ/Şirket: Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'yi ifade eder.

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

İade/İtfa Bedeli: İtfa tarihinde Ulusoy Un'un varsa kalan Varlık Portföyünün Emlak VKŞ'den geri devir alınması için Emlak VKŞ'ye ödeyeceği, Tarafların İtfa Tarihinde üzerinde mutabık kalacakları Varlık Portföyünün güncel piyasa değeridir.

İhraca İlişkin Sözleşmeler: Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi, Devir Sözleşmesi, Devralma Taahhüdü, Ulusoy Un Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm Ve Koşulları Sözleşmesi, Devralma Taahhüdü ve ihraca ilişkin taraflar arasında akdedilecek sair sözleşmeler, Ulusoy Un'un tek taraflı taahhütleri ve sair dokümanları ifade eder.

İhraç Bedeli: İhraç edilen kira sertifikaları için yatırımcılar tarafından Emlak VKŞ'ye ödenen toplam bedeli ifade eder.

İhraç Belgesi: İhraca İlişkin Sözleşmeler 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,

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

İlgili Tebliğ(ler): 7/6/2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazete'de yer alan Kira Sertifikaları Tebliğ'ni (III-61.1), Borçlanma Araçları Tebliği (II-31.1), İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği (II-15.1), Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II- 5.2) ve Özel Durumlar Tebliği (II- 15.1)'ni ve SPK'nın kira sertifikası ihracına ilişkin diğer düzenlemelerini ifade eder.

Kira Sertifikası: Varlık Portföyü'nü inançlı mülkiyet esasına göre Ulusoy Un'dan devir almak ve Varlık Portföyü'nün finansmanını sağlamak amacıyla Emlak VKŞ tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin Varlık Portföyü ve Varlık Portföyü'nden elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymetlerdir.

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

Periyodik Ödeme Tutarı: İhraç belgesi ve/veya tertip ihraç belgesinde ya da bu ihraca ilişkin sözleşmelerde 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 Tarihlerinde Kira Sertifikası Sahiplerine dağıtılacak olan tutarı ifade eder.

Periyodik Ödeme Tarihi: Kira Sertifikası Sahiplerine Emlak VKŞ tarafından Periyodik Ödeme Tutarının ödeneceği, ihraç belgesi ve/veya tertip ihraç belgesi ve/veya Kira Sertifikası Hüküm ve Şartları'nda belirlenen tarihlerden her biridir.

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

Satış Belgeleri: Ulusoy Un'un, İhraca İlişkin Sözleşmeler tahtında hububattan ürettiği unların üçüncü şahıslara satışını belgeleyen sözleşme, fatura ve sair belgelerdir.

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.

Varlık Portföyü: Emlak VKŞ'nin ihraç edeceği kira sertifikalarına Dayanak Varlık olarak seçilen hububatlar ile bunların işlenmesinden üretilen un ve unların 3. Şahıslara satılmasından elde edilen getirilerdir.

Vekâlet Teşvik Ücreti: Yönetici Vekil olarak Ulusoy Un'un, Varlık Portföyünü Emlak VKŞ'nin temsilcisi olarak yönetmesi ve bu Sözleşmedeki Hizmetleri karşılığı olarak, Varlık Portföyünden elden edilen net 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 Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, Emlak Varlık Kiralama A.Ş. 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 aşağıda bilgileri yer alan sözleşme/taahütler 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

(1) **Devir Sözleşmesi:** Ulusoy Un ile Emlak VKŞ arasında Dayanak Varlıkların Emlak VKŞ'ye inançlı işlem esaslarına göre devrine ilişkin olarak imzalanan devir sözleşmesidir.

(2) **Vekâlet ve Yönetim Sözleşmesi:** Varlık Portföyünün Ulusoy Un tarafından Emlak VKŞ lehine yönetilmesine ve Varlık Portföyünden doğan gelirlerin/alacakların tahsilatına ve bazı hizmetlerin sunulmasına ilişkin olarak Ulusoy Un ile Emlak VKŞ arasında imzalanan vekalet ve yönetim sözleşmesidir.

(3) **Devralma Taahhüdü:** Emlak VKŞ tarafından ihraç edilen Kira Sertifikalarına konu olan ve Emlak VKŞ tarafından Ulusoy Un'dan Devir Sözleşmesi uyarınca inançlı mülkiyet esaslarına göre devir/temlik alınan Dayanak Varlıkların, bu taahhütname uyarınca Ulusoy Un tarafından geri devir ve temlik alınmasını düzenlemektedir.

(4) **Ulusoy Un Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi:** Bu Sözleşmede Ulusoy Un'un ve Emlak VKŞ'nin vereceği kira sertifikası ihraç hizmetlerinin koşulları ile tarafların hak ve yükümlülükleri belirlenmektedir.

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

a) Emlak VKŞ, Varlık Portföyü ve 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 tahsil eder.

c) Emlak VKŞ, İhraç Bedeli'ni aşağıdaki şekillerde Ulusoy Un'a öder:
   i. Taraflar arasında akdedilen Devir Sözleşmesi kapsamında Emlak VKŞ'ye inançlı mülkiyet esasına göre devredilen Dayanak Varlıkların Devir Bedeli olarak, veya
   ii. Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi ile Ulusoy Un'a verilen yetki kapsamında, Ulusoy Un'un Emlak VKŞ hesabına piyasadan tedarik edeceği Dayanak Varlıkların tedarik ücreti olarak, veya
   iii. Taraflar arasında mutabık kalınacak bir kısmı ile Ulusoy Un tarafından Emlak VKŞ hesabına piyasadan varlık tedarik edilmesi için, diğer kısmı ile Devir Sözleşmesi kapsamında Emlak VKŞ'ye devredilen varlıkların Devir Bedeli olarak.

d) Gerek Ulusoy Un'un hali hazırda stoklarında yer alan ve Devir Sözleşmesi ile Emlak VKŞ'ye inançlı mülkiyet esasına göre devredilen varlıklar, gerekse Emlak VKŞ hesabına piyasadan tedarik edilen ürünler, hep birlikte Varlık Portföyüne dahil olur.

e) Emlak VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi ile Ulusoy Un'a vekâlet verir. Ulusoy Un, bu vekâlet çerçevesinde Varlık Portföyündeki varlıkları muhafazası ile Dayanak Varlıkları oluşturan hububatı masrafları kendisine ait olmak üzere kendi fabrikalarında işleyerek satışa hazır un haline getirir. Hububatların işlenmesiyle ortaya çıkan unlar yine Ulusoy Un tarafından kendi kaynakları kullanılarak ve masrafları kendisine ait olmak üzere alıcılara satılır

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

ve teslim edilir. Ulusoy Un bahse konu unların satış bedellerini de tahsil eder ve tahsil ettiği tutarları kira sertifikalarının Periyodik ödeme ve İtfa tarihlerinde kira sertifikalarının Beklenen Getiri Tutarını karşılayacak şekilde ve herhangi bir Vergi kesintisi olmadan kira sertifikası yatırımcılarına ödenmek üzere Emlak VKŞ'ye aktarır.

f) Unların satış bedellerinin Periyodik Ödeme Tarihi ya da İtfa Tarihinden önce tahsil edilmesi halinde Ulusoy Un, bu gelirleri, Emlak VKŞ adına işleyerek un haline getirip satmak üzere yeni hububatlar (Dayanak Varlıklar) almak için kullanabilir ya da faizsiz finans prensiplerine uygun olarak değerlendirebilir.

g) Vade sonunda Ulusoy Un, Varlık Portföyünü piyasaya satar ve satış bedelini kira sertifikası yatırımcılarına ödenmek üzere Emlak VKŞ'ye öder. Varlık Portföyünün tamamının veya bir kısmının piyasaya satılamaması durumunda ise Ulusoy Un, kalan Varlık Portföyünün İade/İtfa Bedelini ödeyerek, Varlık Portföyündeki varlıkları tek taraflı devralma taahhüdü ile Tarafların üzerinde mutabık kalacakları güncel piyasa fiyatı üzerinden Emlak VKŞ'den geri devralır. Emlak VKŞ de, Ulusoy Un'un 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 Ulusoy Un'a ait olacaktır.

i) Bütün bu süreçte Kira Sertifikalarına ilişkin olarak Ulusoy Un tarafından Emlak VKŞ'ye ya da Kira Sertifikası Sahiplerine anapara ve getiri garantisi verilmeyecektir.

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

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

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 A.Ş. tarafından kurulmuştur. Şirketin sermayesi 50.000,00-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.

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.

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

Yönetim kurulu, kira sertifikalarının ihracı ve ihraç edilen sertifikalarla ilgili ödemelerin yapılması ve sertifikaların itfası için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılması gerekli bütün iş ve işlemleri yürütür. Yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı çerçevesinde gerekli tüm sözleşmeleri imzalar. Yönetim kurulu, her bir tertip kira sertifikası ihracından elde edilen gelirlerin kira sertifikası sahiplerine ödenmesinden sorumludur.

Şirket tarafından emsallerine uygun olmayan harcamalar yapılamaz. Yapılacak bu harcamalarda sorumluluk yönetim kuruluna aittir. Kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerin vadeleri yönetim kurulu tarafından belirlenir ve buna ilişkin bilgilere izahnamede veya nitelikli yatırımcılara yapılacak duyurularda yer verilir. Ödemeler, Şirket'in devraldığı, yönettiği veya alıp-sattığı, varlık ve haklardan kaynaklanan gelirlerden ve kar paylarından karşılanır.

Yönetim kurulu, fon kullanıcıları veya üçüncü kişilerin Şirket'e karşı olan ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumunda, dayanak varlık veya hakkın satılarak kira sertifikası sahiplerinin olası zararlarının tazmin edilmesi dâhil olmak üzere, yatırımcıların menfaatlerinin korunmasına yönelik tedbirleri almaya yetkilidir.

Şirket Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır:

İlker 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.

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.

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

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 Anonim Şirketi	Denetim Hizmetleri Sözleşmesidir.	14/03/2023
Nurullah Horuz SMMM Bürosu	Mali Müşavirlik Sözleşmesidir.	09/02/2023

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.

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

VI. 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 08.05.2023 tarihli karar tesis edilmiş olup, anılan karar çerçevesinde gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir.

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'nin 28/11/2022 tarihli raporunda, Ulusoy Un San. Ve Tic. A.Ş. yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, **Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "A (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-e hükmüne göre Şirket'in, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında **fon kullanıcısı olma** niteliğini haiz olduğu değerlendirilmektedir.

Ulusoy Un'dan alınan beyana göre şirketin malvarlığı değerleri, üretim yaptığı makine ve teçhizatın bulunduğu fabrika binası üzerinde Kira Sertifikası ihracında kaynaklanan edimlerini ifa etmesini engelleyecek ve akdettiği sözleşmeler dışında tasarrufu sınırlayacak herhangi bir takyidat (haciz, rehin, ipotek, tedbir, ayni/şahsi haklara ilişkin şerhler gibi), 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 mülkiyete dayalı devir ve yönetimine ilişkin sözleşmeler akdedilmiştir. Bu kapsamda Dayanak Varlıklar Ulusoy Un'un bilançosundan çıkarılmaksızın, taraflar arasındaki sözleşmeler ile inançlı devir yapısına dayalı bir ihraç gerçekleştirilmektedir.

Şirket tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin, Ulusoy Un'un Kira Sertifikası Sahiplerine karşı olan ödeme yükümlülüğü, Ulusoy Un tarafından imzalanan Devralma Taahhüdü dışında 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 Ulusoy Un'un finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

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

VI. 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 08.05.2023 tarihli karar tesis edilmiş olup, anılan karar çerçevesinde gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir.

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'nin 28/11/2022 tarihli raporunda, Ulusoy Un San. Ve Tic. A.Ş. yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, **Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "A (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-e hükmüne göre Şirket'in, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında **fon kullanıcısı olma** niteliğini haiz olduğu değerlendirilmektedir.

Ulusoy Un'dan alınan beyana göre şirketin malvarlığı değerleri, üretim yaptığı makine ve teçhizatın bulunduğu fabrika binası üzerinde Kira Sertifikası ihracında kaynaklanan edimlerini ifa etmesini engelleyecek ve akdettiği sözleşmeler dışında tasarrufu sınırlayacak herhangi bir takyidat (haciz, rehin, ipotek, tedbir, ayni/şahsi haklara ilişkin şerhler gibi), 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 mülkiyete dayalı devir ve yönetimine ilişkin sözleşmeler akdedilmiştir. Bu kapsamda Dayanak Varlıklar Ulusoy Un'un bilançosundan çıkarılmaksızın, taraflar arasındaki sözleşmeler ile inançlı devir yapısına dayalı bir ihraç gerçekleştirilmektedir.

Şirket tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin, Ulusoy Un'un Kira Sertifikası Sahiplerine karşı olan ödeme yükümlülüğü, Ulusoy Un tarafından imzalanan Devralma Taahhüdü dışında 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 Ulusoy Un'un finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

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

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; sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.
Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve Şirket esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve haklar, Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

b- 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.

c- Fon Kullanıcısı, anılan sözleşmelerle, bu Sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekeffüllerinin ihlali nedeniyle Şirket veya Kira Sertifikası Sahiplerinin herhangi bir zarara uğraması halinde, söz konusu zararları derhal 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 tahsiline 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

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

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.

e- Şirket, Fon Kullanıcısı'nın temerrüdü nedeniyle uğrayacağı tüm zararlarını Fon Kullanıcısından talep ve tahsil etmek amacıyla her türlü yasal yola başvurma hakkına sahiptir.

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 kullanıcısının 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 Ulusoy Un'un rücu olanağı da Varlık Portföyü ile sınırlıdır. Diğer ifadeyle Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile bu Varlık Portföyünün satışından elde edilecek gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine yapılacak tek ödeme kaynağıdır. Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle feshedilmesi halinde, Şirket aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Fon Kullanıcısından sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır.

b- Kira Sertifikası Sahipleri'nin, Emlak VKŞ aracılığıyla Ulusoy Un'dan sözleşme ve taahhütlere uyulmasını istemek ve aksi halde bunlara aykırılıktan kaynaklanan zararları talep hakları bulunmakla birlikte, Varlık Portföyü dışında Emlak VKŞ'nin diğer varlıkları veya Ulusoy Un'un mal varlıkları üzerinde doğrudan hak iddia edemezler. Varlık Portföyünün paraya çevrilmesi, doğmuş alacaklar ve diğer gelirler ve sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanabilecek diğer haklar

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

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 karşı herhangi başvuru 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- Ulusoy Un, Dayanak Varlık olarak kullanılacak hububatların kendi tesisinde depo edileceği ve hammaddelerin yine bu tesiste işlenerek satışa hazır un halinde getirileceği bilgisini vermiştir. Ulusoy Un'dan alınan beyana göre şirketin malvarlığı değerleri, üretim yaptığı makine ve teçhizatın bulunduğu fabrika binası üzerinde Kira Sertifikası ihracında kaynaklanan edimlerini ifa etmesini engelleyecek ve akdettiği sözleşmeler dışında tasarrufu sınırlayacak herhangi bir takyidat (haciz, rehin, ipotek, tedbir, ayni/şahsi haklara ilişkin şerhler gibi) bulunmamaktadır. Bu tesis 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 Ulusoy Un tarafından sigorta şirketinden bir sigorta tazminatı alınması halinde bu tutarın Emlak VKŞ'ye ödeneceği düzenlenmiştir.

b- Varlık Portföyünde yer alan varlıkların Ulusoy Un'un kastı, kusuru, ihmali, sözleşmeye, mevzuata veya idari makam kararlarına aykırılığından dolayı zarar görmesi veya zayi olması durumunda, Ulusoy Un yönetici sıfatıyla bundan kaynaklanacak zararlardan sorumlu olacaktır.

c- Ayrıca Fon Kullanıcısı, Satış Belgelerinin hüküm ve şartlarına uyulması ve Varlık Portföyündeki varlıkların değerinin azalmaması için gerekli tüm önlemleri almayı, Satış Belgelerindeki 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

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

gerçekleştirilecektir. Bahse konu süreçlerde yer alan Dayanak Varlıkların depolandıkları alanlar ile bunların üretim, dağıtım veya nakliyelerinde kullanılacak teçhizat, araç ve gerecin de hasar ya da ziya nedeniyle kullanılamaması söz konusu olabilir. Bu durumlar da ihraçtan beklenen getirilerin elde edilememesine yol açabilecektir. Taraflar arasındaki sözleşmelerde 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

Ulusoy Un'un 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. Kira Sertifikası Sahiplerinin alacaklarının tahsili için yegâne 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 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.

Aynı şekilde Ulusoy Un'un 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:

"*Ulusoy Un, 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*

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

Emlak VKŞ olduğunu derhal ilgili kişi ve kurumlara bildirerek, bahse konu işlemleri önleyecek ve Takyidatların kaldırılmasını sağlayacaktır. Ulusoy Un 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 Ulusoy Un 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 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 olup, sözleşmeler tahtında karşılaşılabilecek hukuki riskler yukarıda izah edilmiştir. Fon Kullanıcısı'nın ve Şirket'in de ihraççı konumuyla işbu 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