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

29/12/2022

Hazırlayan: Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Hukuk Direktörlüğü

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. GİRİŞ 2

2. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME 2

3. VKŞ HAKKINDA HUKUKİ BİLGİLER 3

3.1. KURULUŞ VE ORTAKLIK YAPISI 3

3.1.1. Kuruluş ve Hukuki Yapı 3

3.1.2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetleri 3

3.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı 4

3.2. YÖNETİM, TEMSİL VE İLZAM 5

3.2.1. Yönetim Kurulu 5

3.2.2. Temsil ve İlzam 6

3.3. Genel Kurul 6

3.4. TABİ OLUNAN MEVZUAT VE İZİNLER 7

3.4.1. Tabi Olunan Mevzuat 7

3.4.2. Alınan İzin ve Ruhsatlar 7

3.5. ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU SÖZLEŞMELER 7

3.6. ŞİRKETİN MALVARLIĞI ÜZERİNDEKİ SINIRLAMALAR 7

3.7. UYUŞMAZLIKLAR 7

3.8. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ 8

4. KİRA SERTİFİKASI İHRACININ YAPISI 8

4.1. YATIRIM VEKÂLETİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI OLARAK YAPILACAK İHRAÇ 8

4.2. YÖNETİM SÖZLEŞMESİNE DAYALI OLARAK YAPILACAK İHRAÇ 9

5. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ 10

5.1. ŞİRKET'İN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER 10

5.2. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ 19

5.2.1. Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer malvarlığı değerleri veya Banka'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır. 19

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. Yatırım Varlıkları/Yatırım Sukuklarına İlişkin Risk Faktörleri 19

5.2.5. İhraç Tutarının Değerlendirilmesine ve Varlık Portföyünün Devrine İlişkin Risk Faktörleri 20

5.3. KAYNAK KURULUŞ'UN KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME GÜCÜNÜ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER 20

SONUÇ 20

1. GİRİŞ

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi ("**VKŞ**", "**İhraççı**" veya "**Şirket**") tarafından, Emlak Katılım'ın Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, 20.000.000.000,00-TL'lik ihraç tavanı (İhraç Tavanı) içinde, Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III-61.1) öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası yapısında, yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, tertipler halinde, çeşitli vadelerde kira sertifikaları ("**Sertifikalar**") ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

2. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan III-61.1 numaralı Kira Sertifikaları Tebliği hükümleri uyarınca, Kaynak Kuruluş olarak Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin, Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi ile akdedeceği sözleşmeler tahtında kira sertifikası ihraç ve arzı kapsamında tarafımızdan hukuki inceleme yapılmış olup bu itibarla İhraççı'nın aşağıda yer alan ve tarafımıza sunulan belgeleri incelenmiştir.

A. Esas Sözleşmesi
B. Kira sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı
C. Pay defteri ve imza sirkülerleri
D. Ticaret merkezine dair kira sözleşmesi

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

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

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

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

Mevcut bilgi ve belgeler çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan hukuki tespit ve değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır. İşbu Rapor, ihraca dayanak oluşturan işlemlerin ilgili mevzuat açısından hukuki anlamda riskler içerip içermediğine ilişkin değerlendirmeleri haiz olup, herhangi bir mali ve ticari değerlendirme içermemektedir.

3. VKŞ HAKKINDA HUKUKİ BİLGİLER

3.1. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

3.1.1. Kuruluş ve Hukuki Yapı

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

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

3.1.2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetleri

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

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

a. Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,
b. Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
c. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve kullanıcısından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
d. Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,
e. Sahip olduğu veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlık ve hakları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yönetmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği ayni 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 sağlanmak,
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 kaynak kuruluş Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından kurulmuştur. Şirketin sermayesi 50.000,-TL (ELLİ BİN TÜRK LİRASI)'dır. Bu sermaye her biri 1 TL (BİR TÜRK LİRASI) kıymetinde 50.000 (ELLİ BİN) adet paya ayrılmıştır. Bu sermayenin; 50.000 paya isabet eden 50.000,-TL'sinin tamamı Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından, muvazaadan ari olarak nakden ve tamamen taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.

Şirket pay defterine göre Şirket sermayesini oluşturan hisselerin ortaklar arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

Unvanı	Toplam Paylar	Toplam Hisse Tutarı (TL)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	50.000
Toplam	50.000	50.000

3.2. Yönetim, Temsil ve İlzam

3.2.1. Yönetim Kurulu

Şirket'in işleri ve idaresi Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak seçilecek en az üç (3) en fazla dokuz (9) adet üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. En az bir yönetim kurulu üyesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur.

Yönetim kurulu süresi 1-3 yıl arasıdır. Seçim süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. İlk yönetim kurulu üyeleri üç (3) yıl için seçilmişlerdir.

Yönetim kurulu, başkanı veya varsa başkan vekilinin daveti üzerine gerekli görünen her zaman toplanır. Her yönetim kurulu üyesi başkandan, yönetim kurulunu toplantıya çağırmasını isteyebilir.

Yönetim kurulu toplantıları, Şirket merkezinde yapılır. Ancak üyelerin çoğunluğunun tasvibi ile Türkiye'de herhangi bir yerde veya yurt dışında yönetim kurulu toplantısı yapılabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile alır. Fon kullanıcısı ile Şirket kurucusunun aynı olduğu kira sertifikası ihraçlarında, varlık ve hakların satılması veya kira sertifikası sahipleri lehine rehnedilen varlık ve hakların paraya çevrilmesi dâhil ihraca dayanak oluşturan önemli işlemlerin gerçekleştirilmesine ilişkin kararlarda tüm bağımsız yönetim kurulu üyesinin olumlu oy vermesi gerekmektedir.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Madde 390 doğrultusunda içlerinden birinin belirli bir konuda yaptığı öneriye, üye tam sayısının en az çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de alınabilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün Yönetim Kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği yönünden gereklidir.

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

Yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı çerçevesinde gerekli tüm sözleşmeleri imzalar.

Yönetim kurulu, her bir tertip kira sertifikası ihracından elde edilen gelirlerin kira sertifikası sahiplerine ödenmesinden sorumludur.

Şirket tarafından emsallerine uygun olmayan harcamalar yapılamaz. Yapılacak bu harcamalarda sorumluluk yönetim kuruluna aittir.

Kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerin vadeleri yönetim kurulu tarafından belirlenir ve buna ilişkin bilgilere izahnamede veya nitelikli yatırımcılara yapılacak duyurularda yer verilir. Ödemeler Şirket'in devraldığı, yönettiği veya alıp-sattığı varlık ve haklardan kaynaklanan gelirlerden ve kar paylarından karşılanır.

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

Şirket Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden kurulmuştur:

1. Abdullah Erdem CANTİMUR (Yönetim Kurulu Başkanı)
2. Mehmet Nuri YAZICI (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)
3. İlker SIRTKAYA (Yönetim Kurulu Üyesi)
4. Bayram GÜRBÜZ (Yönetim Kurulu Üyesi)
5. Esma KARABULUT (Yönetim Kurulu Üyesi)
6. Murat YİĞİT (Yönetim Kurulu Üyesi)
7. 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	27.09.2019	Süresiz

3.5. Şirketin Taraf Olduğu Sözleşmeler

Şirketin taraf olduğu sözleşmelerin bir listesi şu şekildedir:

Karşı Taraf	Konu	Tarih
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	Kira Sözleşmesidir.	14.01.2022
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Denetim Hizmetleri Sözleşmesidir.	06.04.2022
Nurullah Horoz Serbest Mali Müşavir Bürosu	Mali Müşavirlik Hizmet Sözleşmesidir.	27.01.2022

3.6. Şirketin Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar

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

3.7. Uyuşmazlıklar

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

3.8. Kaynak Kuruluşun Tebliğ Uyarınca Hak ve Fiil Ehliyeti

Kaynak Kuruluş;

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

4. Kira Sertifikası İhracının Yapısı

4.1. Yatırım Vekâleti Sözleşmesine Dayalı Olarak Yapılacak İhraç

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

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

4.2. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Olarak Yapılacak İhraç

a. Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. (Emlak VKŞ), aşağıda yer alan varlık ve/veya hakları; İhraç bedeli ile kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına satın almak amacıyla ve söz konusu Varlık Portföyü ve bu Varlık Portföyünden elde edilecek gelirler üzerinde sertifika sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde kira sertifikası ihraç eder.
   I. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin (Emlak Katılım) finansal kiralama (leasing) işlemleri dolayısıyla mülkiyetinde bulunan makine, teçhizat ve gayrimenkul gibi leasinge konu varlıklarını,
   II. Emlak Katılım'ın, Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama A.Ş. tarafından sahipliğe dayalı kira sertifikası modeli kullanılarak gerçekleştirilen kira sertifikası ihracından aldığı veya diğer ihraççıların en az 1/3 oranında maddi varlığa dayalı kira sertifikası ihraçlarından edindiği yatırım amaçlı kira sertifikalarını ve/veya islami finans prensiplerine uygun gayrimenkul yatırım fonlarını,
b. Emlak VKŞ, kira sertifikası ihracı neticesinde sertifika sahiplerinden Varlık Portföyünün bedelini tahsil eder.
c. Varlık Portföyü devri ile ilgili olarak Satıcı/Emlak Katılım ile Alıcı/ Emlak VKŞ arasında Varlık Portföyünün devrine ilişkin Devir Sözleşmesi imzalanır.
d. Devir Sözleşmesi kapsamında Emlak Katılım, Emlak VKŞ' ye Varlık Portföyünü devreder.
e. Emlak Katılım, belirli bir süre (vade) sonunda Varlık Portföyünü 1. maddesinde belirtilen devir bedeli üzerinden tek taraflı olarak geri devralmayı taahhüt eder.
f. Emlak VKŞ, sertifika sahiplerinden Varlık Portföyünün alımı için tahsil ettiği bedeli Emlak Katılım'a öder.
g. Emlak VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için bir Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi ile Emlak Katılım'a vekalet verir. Yönetici Vekil olarak Emlak Katılım, bu vekalet çerçevesinde Varlık Portföyünden elde edilen gelirlerin tahsilatını Emlak VKŞ adına yapma, gelirlerin sözleşme hükümlerinde belirlenen kısmına Emlak VKŞ'ye dönemsel olarak ödeme, kalan tutarı ise bu hizmete mukabil vekalet ve yönetim ücreti olarak uhdesinde tutma hakkını elde eder.
h. Emlak Katılım, Varlık Portföyüne temel teşkil eden Leasing Sözleşmelerinin sona ermesi halinde, söz konusu varlıkların kısmen veya tamamen kaybı halinde veya Varlık

Portföyü gelirlerinin dönemsel getiri ödemelerini gerçekleştirmeye yetmemesi durumunda ya da kendi uygun gördüğü diğer durumlarda;

I. Emlak VKŞ'ye devrettiği varlıkları eşdeğer varlık/haklarla ikame ederek Emlak VKŞ'ye olan dönemsel getiri ödemelerini gerçekleştirir. Bu durumda Emlak VKŞ'ye daha önce devredilen varlıklar Emlak Katılım'a iade edilecek ve Emlak Katılım da ikame yeni varlıkları Emlak VKŞ'ye eşzamanlı olarak devredecektir.
II. Fon Kullanıcısı, Emlak VKŞ'ye veya işlem sözleşmelerine taraf olan diğer gerçek veya tüzel kişilerin işbu icazet belgesi kapsamındaki sukuk ihracına ilişkin dönemsel getiri veya anapara ödemeleri ile ilgili herhangi bir ödemeyi garanti etmediği gibi, adı geçen tarafların hukuki, ticari, finansal ve benzeri diğer hiçbir performansını da taahhüt etmemektedir.

i. Emlak Katılım, kira sözleşmesi sona eren leasing varlıkları ile vadesi dolan yatırım varlıklarından elde edilen getirileri ve ihraç edilen kira sertifikasının vadesinden önce tahsil edilen kira gelirlerini Emlak VKŞ'nin Yönetici Vekili olarak katılım bankacılığı prensiplerine uygun yatırımlara yönlendirebilir.
j. Emlak Katılım, Yönetim ve Vekalet Sözleşmesindeki hükümler çerçevesinde, kira sertifikası ihracına ilişkin İhraç Belgesinde/Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirlenen tahmini/beklenen dönemsel gelir tutarını ilgili dönemlerde Emlak VKŞ'ye öder.
k. Emlak VKŞ, yukarıda belirtilen dönemsel ödeme tutarını, kira sertifikasındaki payları oranında sertifika sahiplerine dağıtır.
l. Emlak Katılım, kira sertifikalarının vade bitiminde Varlık Portföyünü, Devralma Taahhüdü kapsamında kira sertifikalarının nominal değeri ile kira sertifikasına ilişkin sözleşmeler tahtında muaccel hale gelmiş, ancak ödenmemiş diğer ödeme yükümlülüklerinin (varsa) toplamı üzerinden hesaplanan bir devir bedeli mukabilinde geri alır.
m. Emlak Katılım, geri aldığı Varlık Portföyünün bedelini Emlak VKŞ'ye öder.
n. Emlak VKŞ, Varlık Portföyünün Emlak Katılım'a devredilmesinden elde ettiği tutarı, sertifika sahiplerine vade bitiminde payları oranında öder. Bu işlemle birlikte kira sertifikaları itfa edilmiş olur.

5. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

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

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

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

Tertip	Kaynak Kuruluş	ISIN Kod	İhraç Tutarı (TL)	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Vade (Gün)	İhracın Türü	Satış Türü
1	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72017	200.000.000	30/04/2020	02/07/2020	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
2	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62117	100.000.000	25/06/2020	29/06/2021	369	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
3	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2012	400.000.000	02/07/2020	24/11/2020	145	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
4	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72116	100.000.000	23/07/2020	27/07/2021	369	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
5	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2014	210.000.000	24/07/2020	31/12/2020	160	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli
6	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22111	100.500.000	07/08/2020	03/02/2021	180	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
7	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22129	200.000.000	19/08/2020	16/02/2021	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
8	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2022	250.000.000	01/09/2020	01/12/2020	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
9	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2030	154.000.000	08/09/2020	29/12/2020	112	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
10	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS32110	80.000.000	08/09/2020	05/03/2021	178	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
11	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2048	100,000,000	17/09/2020	16/12/2020	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
12	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12112	200,040,000	23/09/2020	05/01/2021	104	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
13	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş	TRDEVKS12120	62,910,000	28/09/2020	05/01/2021	99	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
14	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş	TRDEVKSK2020	104,605,000	02/10/2020	16/11/2020	45	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
15	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş	TRDEVKS12138	200,000,000	06/10/2020	12/01/2021	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
16	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş	TRDEVKSA2055	100,000,000	07/10/2020	11/12/2020	65	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
17	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12146	145.000.000	14/10/2020	29/01/2021	107	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
18	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2038	119.800.000	14/10/2020	30/11/2020	47	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
19	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22137	200.000.000	30/10/2020	02/02/2021	95	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
20	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2063	96,895,000	30/10/2020	31/12/2020	62	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
21	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22145	250.000.000	03/11/2020	02/02/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
22	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2210	50.000.000	04/11/2020	03/11/2022	729	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli
23	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS52118	80,000,000	11/11/2020	20/05/2021	190	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
24	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22152	181,976,000	18/11/2020	23/02/2021	97	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
25	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2113	100,000,000	18/11/2020	01/12/2021	378	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
26	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22160	320,000,000	24/11/2020	26/02/2021	94	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
27	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş	TRDEVKS12153	75,514,000	27/11/2020	29/01/2021	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
28	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş	TRDEVKS12161	105,083,000	30/11/2020	14/01/2021	45	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
29	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş	TRDEVKS22178	51,000,000	04/12/2020	02/02/2021	60	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

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

60	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS621D8	150,000,000	28/04/2021	30/06/2021	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
61	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS82123	163,601,000	20/05/2021	19/08/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
62	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2111	60,000,000	24/05/2021	25/11/2021	185	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
63	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2129	135,000,000	28/05/2021	16/11/2021	172	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
64	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS82131	300,000,000	01/06/2021	31/08/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
65	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS82149	50,000,000	01/06/2021	03/08/2021	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
66	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92114	162,000,000	07/06/2021	06/09/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
67	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92122	360,000,000	10/06/2021	14/09/2021	96	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
68	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92130	90,000,000	10/06/2021	08/09/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
69	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS82156	350,000,000	16/06/2021	31/08/2021	76	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
70	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2119	300,000,000	18/06/2021	05/10/2021	109	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
71	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2127	110,000,000	18/06/2021	05/10/2021	109	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
72	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2135	25,000,000	18/06/2021	05/10/2021	109	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
73	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2147	65,000,000	28/06/2021	27/12/2021	182	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
74	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2143	105,000,000	29/06/2021	26/10/2021	119	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
75	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72215	30,000,000	29/06/2021	05/07/2022	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
76	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92148	60,568,000	02/07/2021	30/09/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
77	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2154	100,000,000	02/07/2021	16/11/2021	137	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
78	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2162	234,729,000	08/07/2021	27/12/2021	172	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
79	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72223	40,000,000	14/07/2021	07/07/2022	358	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
80	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2150	90,000,000	14/07/2021	12/10/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
81	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS82214	82,774,000	29/07/2021	22/08/2022	389	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
82	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12211	75,000,000	03/08/2021	28/01/2022	178	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
83	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2137	70,000,000	03/08/2021	02/11/2021	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
84	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2145	300,000,000	31/08/2021	17/11/2021	78	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
85	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2152	350,000,000	31/08/2021	17/11/2021	78	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
86	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12229	120,709,000	07/09/2021	16/11/2021	70	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
87	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92213	27,800,000	08/09/2021	09/09/2022	366	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
88	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2170	50,000,000	08/09/2021	07/12/2021	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
89	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12237	63,221,000	08/09/2021	06/01/2022	120	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

90	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2160	300,000,000	09/09/2021	17/11/2021	69	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Niteli Yatırım
91	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2188	468,000,000	14/09/2021	21/12/2021	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Niteli Yatırım
92	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12245	50,000,000	30/09/2021	04/01/2022	96	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelil Yatırım
93	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2178	250,000,000	05/10/2021	17/11/2021	43	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelik Yatırım
94	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2186	200,000,000	05/10/2021	17/11/2021	43	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelik Yatırım
95	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12252	30,000,000	05/10/2021	13/01/2022	100	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli S
96	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS42218	20,000,000	06/10/2021	05/04/2022	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikl Yatırımcı
97	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12260	100,000,000	13/10/2021	16/11/2021	34	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikl Yatırımcı
98	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12278	62,497,000	21/10/2021	27/01/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Sa
99	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2194	250,000,000	22/10/2021	30/11/2021	39	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıy
100	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22210	106,100,000	26/10/2021	01/02/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıy
101	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22228	65,000,000	03/11/2021	01/02/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıy
102	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2196	250,000,000	04/11/2021	07/12/2021	33	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
103	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22236	71,000,000	08/11/2021	08/02/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
104	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2228	51,800,000	10/11/2021	16/11/2022	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
105	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22244	75,000,000	15/11/2021	01/02/2022	78	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
106	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12286	250,000,000	17/11/2021	04/01/2022	48	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
107	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22269	300,000,000	17/11/2021	01/02/2022	76	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
108	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22277	200,000,000	17/11/2021	08/02/2022	83	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
109	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22251	50,500,000	18/11/2021	16/02/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
110	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS52225	70,023,000	25/11/2021	25/05/2022	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
111	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22285	150,000,000	30/11/2021	01/02/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
112	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS52233	30,000,000	01/12/2021	05/05/2022	155	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
113	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS222A1	250,000,000	09/12/2021	08/02/2022	61	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
114	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62224	114,100,000	14/12/2021	13/06/2022	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
115	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS32227	350,000,000	16/12/2021	01/03/2022	75	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
116	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS32235	61,870,000	21/12/2021	23/03/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
117	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS32243	326,080,000	28/12/2021	29/03/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
118	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92221	35,004,000	28/12/2021	27/09/2022	273	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
119	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS32250	200,000,000	04/01/2022	01/03/2022	56	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

120	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS42226	74,298,000	06/01/2022	08/04/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
121	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS42234	52,195,000	11/01/2022	12/04/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
122	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS42242	400,000,000	24/01/2022	26/04/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
123	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS42259	500,000,000	31/01/2022	04/04/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
124	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS42267	215,000,000	31/01/2022	04/04/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
125	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS42275	250,000,000	01/02/2022	21/04/2022	79	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
126	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS42283	50,000,000	02/02/2022	05/04/2022	62	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
127	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS82222	60,000,000	03/02/2022	31/08/2022	209	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
128	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS42291	150,000,000	08/02/2022	14/04/2022	65	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
129	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS422A7	160,000,000	10/02/2022	15/04/2022	64	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
130	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62232	40,020,000	03/03/2022	13/06/2022	102	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
131	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62257	250,000,000	11/03/2022	31/05/2022	81	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
132	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62265	200,000,000	23/03/2022	28/06/2022	97	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
133	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62273	100,000,000	24/03/2022	28/06/2022	96	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
134	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72231	20,000,000	29/03/2022	05/07/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
135	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS52241	158,101,000	29/03/2022	05/05/2022	37	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
136	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62281	340,872,000	30/03/2022	02/06/2022	64	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
137	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62299	50,000,000	05/04/2022	07/06/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
138	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS52258	100,000,000	05/04/2022	25/05/2022	50	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
139	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72249	260,000,000	06/04/2022	05/07/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
140	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72256	500,000,000	06/04/2022	05/07/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
141	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2218	31,000,000	08/04/2022	06/10/2022	181	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
142	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72264	124,000,000	08/04/2022	18/07/2022	101	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
143	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72272	50,000,000	12/04/2022	19/07/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
144	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72280	54,316,000	14/04/2022	19/07/2022	96	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
145	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72298	200,000,000	15/04/2022	18/07/2022	94	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
146	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS722A0	350,000,000	21/04/2022	28/07/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
147	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS722B8	416,000,000	26/04/2022	27/07/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
148	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS52316	250,000,000	05/05/2022	23/05/2023	383	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
149	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS52324	60,000,000	25/05/2022	31/05/2023	371	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

150	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62315	110,350,000	26/05/2022	15/06/2023	385	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
151	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS82230	100,000,000	26/05/2022	26/08/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
152	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92247	50,000,000	03/06/2022	01/09/2022	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
153	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92254	100,000,000	06/06/2022	06/09/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
154	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS82248	351,024,000	06/06/2022	04/08/2022	59	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
155	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92262	52,000,000	07/06/2022	06/09/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
156	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62323	169,550,000	14/06/2022	16/06/2023	367	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
157	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS72314	50,000,000	17/06/2022	07/07/2023	385	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
158	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2226	70,000,000	05/07/2022	05/10/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
159	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2234	600,000,000	07/07/2022	07/10/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
160	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2242	65,000,000	07/07/2022	07/10/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
161	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92270	47,250,000	07/07/2022	07/09/2022	62	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
162	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2259	50,000,000	20/07/2022	27/10/2022	99	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
163	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92288	340,000,000	20/07/2022	20/09/2022	62	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
164	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2267	56,790,000	25/07/2022	25/10/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
165	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92296	200,000,000	27/07/2022	28/09/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
166	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2236	400,000,000	28/07/2022	03/11/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
167	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22319	79,000,000	03/08/2022	01/02/2023	182	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
168	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2244	50,000,000	04/08/2022	10/11/2022	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
169	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2275	361,570,000	05/08/2022	10/10/2022	66	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
170	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2251	150,000,000	23/08/2022	22/11/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
171	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2212	130,000,000	29/08/2022	07/12/2022	100	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
172	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS92312	100,000,000	31/08/2022	01/09/2023	366	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
173	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2220	100,000,000	06/09/2022	06/12/2022	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
174	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2269	150,000,000	06/09/2022	10/11/2022	65	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
175	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2277	100,000,000	08/09/2022	10/11/2022	63	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
176	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS62331	45,000,000	12/09/2022	09/06/2023	270	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
177	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12328	150,000,000	15/09/2022	03/01/2023	110	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
178	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12336	101,500,000	20/09/2022	03/01/2023	105	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
179	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSA2238	353,323,000	21/09/2022	22/12/2022	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya

180	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12344	450,000,000	22/09/2022	04/01/2023	104	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
181	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12351	110,000,000	29/09/2022	03/01/2023	96	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
182	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSE2317	97,000,000	06/10/2022	26/10/2023	385	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
183	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12369	70,000,000	07/10/2022	05/01/2023	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
184	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12377	60,000,000	11/10/2022	09/01/2023	90	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
185	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12385	377,230,000	12/10/2022	11/01/2023	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
186	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12393	50,000,000	19/10/2022	25/01/2023	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
187	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS123A1	59,245,000	25/10/2022	25/01/2023	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
188	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22327	55,000,000	27/10/2022	02/02/2023	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
189	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22335	525,000,000	03/11/2022	15/02/2023	104	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
190	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKSK2319	75,000,000	03/11/2022	15/11/2023	377	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Tahsisli Satış
191	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22350	110,000,000	10/11/2022	16/02/2023	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
192	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22343	300,000,000	10/11/2022	09/02/2023	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
193	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22368	104,000,000	11/11/2022	10/02/2023	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
194	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12419	220,000,000	14/11/2022	18/01/2024	430	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
195	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12427	500,000,000	14/11/2022	18/01/2024	430	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
196	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22376	450,000,000	16/11/2022	15/02/2023	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
197	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22384	157,000,000	22/11/2022	22/02/2023	92	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
198	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS12435	100,000,000	06/12/2022	03/01/2024	393	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
199	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS32318	150,000,000	07/12/2022	15/03/2023	98	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
200	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS22392	50,000,000	19/12/2022	28/02/2023	71	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
201	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS32326	200,000,000	20/12/2022	21/03/2023	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
202	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS32334	430,950,000	23/12/2022	27/03/2023	94	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
203	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TRDEVKS32342	300,000,000	27/12/2022	28/03/2023	91	Yönetim Sözleşmesine Dayalı	Nitelikli Yatırımcıya
TOPLAM İHRAÇ TUTARI			**33,070,546,404 TL**					

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 gibil aksi SPK düzenlemeleri tarafından kararlaştırılıncaya kadar, her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları yukarıda ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz; sahip olduğu varlık

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

Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Kaynak Kuruluş'un Şirket'e yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, Şirket doğrudan, ihraç ise dolaylı olarak Kaynak Kuruluş'a ilişkin risklere de maruz kalacaktır. Söz konusu risklerin ne şekilde bertaraf edileceğinin ya da en aza indirileceğinin, Şirket ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmesi düşünülen sözleşme taslaklarında öngörülerek hüküm altına alınmış olduğu müşahede edilmiştir.

Varlık Portföyüne dâhil edilmesi planlanan Leasing Sözleşmeleri ve diğer Dayanak Varlıklar kapsamındaki üçüncü şahıslardan olan alacakların muacceliyet tarihinde ilgili borçlular tarafından vaktinde ve gereği gibi ödenmemesi sebebiyle, Şirket'e Kaynak Kuruluş'tan yapılacak olan ödemeler, Kira Sertifikası Sahiplerine verilen taahhütlerin yerine getirilmesi için yeterli olmayabilir. Bu durumun Şirket ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilecek sözleşmelerde öngörülerek, Varlık Portföyünden elde edilecek gelirlerin ödenebilmesini temin için Kaynak Kuruluş'un, geri alım taahhütlerinde bulunacağı ve yeni varlık portföyü satın almayı kabul edeceği müşahede edilmiştir.

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

Ancak Kaynak Kuruluş bu taahhütlerini ifa etmezse Şirket; Kaynak Kuruluşa müracaat etme hakkına sahiptir. Şirket, sahip olduğu bu hakları kullanarak taahhütlerin yerine getirilmesini sağlayabilecektir. Nitekim Tebliğin 4. Maddesinin 6. Fıkrası uyarınca Şirket, Kaynak Kuruluşun ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda, kira sertifikasına konu varlık veya hakkı üçüncü kişilere devrederek elde edilecek geliri Kira Sertifikası Sahiplerinin zararlarını gidermede kullanabilecek ve buna dair sözleşmelerine hükümler dercetmek zorunda olacaktır. Varlık Portföyünün yukarıdaki şekilde Kaynak Kuruluş dışında üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, kira sertifikalarının tümünün itfasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir.

5.2. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

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

Kira Sertifikaları, Şirket'in borç yükümlülükleri değildir. Aksine, Kira Sertifikaları yalnızca Kira Sertifikası Sahipleri'nin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından Şirket'e rücu Varlık Portföyü ile sınırlıdır ve bu Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile bu Varlık Portföyünün satışından elde edilecek gelir Kira Sertifikası Sahiplerine yapılacak tek ödeme kaynağıdır. Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle feshedilmesi halinde, Şirket aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Banka'dan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır. Kira Sertifikası Sahipleri, Şirket'ten sözleşme ve taahhütlere uyumunun istenmesi ve bunlara aykırılıktan kaynaklanan hakları talep etme hakları bulunmakla birlikte, Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer mal varlıkları veya Banka'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan hak iddia edemezler. Varlık Portföyünün paraya çevrilmesi/ doğmuş alacaklar ve diğer gelirler ve sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanabilecek diğer haklar nedeniyle elde edilecek gelirlerin Kira Sertifikası Sahiplerine yapılması öngörülen ödemeleri karşılamaması mümkündür. Bahsi geçen gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine ödendikten sonra, Kira Sertifikası sahiplerinin Şirket'e ve Banka'ya karşı herhangi talep hakkı kalmayacaktır.

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

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Kaynak Kuruluş olan Banka'nın Şirket'e ve Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Banka veya Şirket bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, onlara karşı her birinin yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için dava açılması söz konusu olabilecektir. Kira Sertifikası Sahiplerinin açacağı davalara ilişkin yargılama süreçleri uzun zaman gerektirecek ve masraflı olabilecektir. Ancak Kaynak Kuruluş'un Banka 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 Katılım VKŞ'ye devir ve temlik ettiği Varlık Portföyünü eşdeğer Varlık Portföyü ile ikame edebilecektir. Dolayısıyla emtianın hasar ya da ziyaı halinde finansal kiralamaya konu yeni varlıkları ve bu varlıklara ilişkin Leasing Sözleşmelerinde belirlenen hakları Varlık Portföyüne dâhil edilebilecektir.

5.2.4. Yatırım Varlıkları/Yatırım Sukuklarına İlişkin Risk Faktörleri

Varlık Portföyünde yer alması planlananı leasing varlıkları dışında tamamen duran varlıklar kullanılarak yapılan kira sertifikası ihraçlarında ise, getiri ödemeleri Hazine ve Maliye

Bakanlığı tarafından ihraç ve Hazine ve Maliye Bakanlığınca taahhüt edilmiş olmakla, Türkiye Cumhuriyeti'nin genel bir borç ödememe hali dışında gerek anapara ve gerekse getiri ödemelerinde herhangi bir sorun olmayacağı düşünülmektedir.

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

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

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

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

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

SONUÇ

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

Banka da, Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracında Kaynak Kuruluş ve Fon Kullanıcısı olma yeterliliğini haiz olup, bu ihraca ilişkin Yönetim Kurulu kararını da tesis etmiştir. Aynı şekilde bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi de haizdir.

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

Bankanın fon kullanıcı ve Şirketin de ihraççı konumuyla işbu Rapora konu kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde hukuki bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

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

Saygılarımızla,

Türkiye Emlak Katılım Bankası Hukuk Direktörlüğü Adına

Av. Emre YEŞİLKAYA
Hukuki Danışmanlık Müşaviri

Av. Yalçın GÜDÜL
Hukuki Danışmanlık ve Takip Direktörü