



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

07/09/2022

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 isteyen 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.

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

BDDK: Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu

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

Devir Sözleşmesi: QUA ile Değer VKŞ arasında Dayanak Varlıkların Değer VKŞ'ye devrine ilişkin olarak akdedilmiş olan temlik/devir sözleşmesidir.



Dayanak Varlıklar/Portföy Varlıkları: İşlem sözleşmelerinde özellikleri belirtilen hammaddeler ile bunlardan üretilcek mamulleri (teknik granit ürünlerini) ve bu varlıkların satışından elde edilen getirilerini ifade eder.

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

Getiri: Varlık Portföyünden elde edilen gelirlerdir.

İade/İtfa Bedeli: Kira Sertifikasının itfa tarihinde QUA tarafından kira sertifikası ihracına konu Varlık Portföyünün Değer VKŞ'den geri devir alınması için Değer VKŞ'ye ödeyeceği (Değer VKŞ'nin ödediği ihraç bedeli) ve Varlık Portföyünden elde edilen gelirlerin tutarı toplamıdır.

İhraca İlişkin Belgeler: Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları, Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi, Devralma Taahhüdü, Garanti Taahhüdü, Devir Sözleşmesi ve ihraca ilişkin ilgili taraflar arasında akdedilecek sair sözleşme ve dokümanları ifade eder.

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

İhraç Belgesi: İhraca İlişkin Belgeler tahtında, 22/6/2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlan II-5.1 no'lu İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği uyarınca İhraççı tarafından düzenlenen, söz konusu tebliğin 4. maddesi 1.ğ bendinde tanımlanan, çıkarılacak sermaye piyasası araçlarının niteliği ve satış şartları hakkındaki bilgileri içeren Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış belgeyi ifade eder.

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

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

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

Periyodik Ödeme Tutarı: İhraç belgesi ve/veya tertip ihraç belgesinde ya da bu ihraca ilişkin belgelerde 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 Değer VKŞ tarafından, işlem belgelerindeki şartlara göre ödenmesi planlanan periyodik ödeme tutarlarının ödeneceği tarihlerden her biridir.

Satış Sözleşmeleri: QUA'nın, Dayanak Varlıklar olarak Değer VKŞ'ye devrettiği hammaddelerden elde edilecek mamullerin (teknik granitin) satışı için üçüncü şahıslar ile akdedeceği satış sözleşmeleridir.

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

AP 64



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

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

Varlık Portföyü: Değer VKŞ'nin ihraç edeceği kira sertifikalarına Dayanak Varlık olarak seçilen hammaddeler ile bunlardan üretilecek teknik granit ürünleri ve bunların satışından elde edilen getirileridir.

Vekâlet Teşvik Ücreti: QUA'nın, Varlık Portföyünü Değer 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

Değer 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, Kaynak Kuruluş olarak Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.'nin, Değer Varlık Kiralama A.Ş. (Şirket) ile akdedeceği sözleşmeler tahtında, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraç ve arzı kapsamında tarafımızdan hukuki inceleme yapılmıştır.

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

- (1) Esas Sözleşmesi'nin tescil ve ilanına dair ticaret sicil belge ve bilgileri
- (2) Sukuk İhracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı

Söz konusu bilgi ve belgeler Şirket tarafından tarafımıza sunulmuştur.

Yine bu çerçevede Kaynak Kuruluşa ait olarak da aşağıdaki belgeler incelenmiştir:

- (1) Esas Sözleşme
- (2) Kira Sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı,



Söz konusu bilgi ve belgeler Kaynak Kuruluş tarafından tarafımıza sunulmuştur.

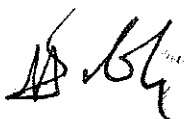
İhraca ilişkin taraflar arasında akdedilmek üzere hazırlanmış bulunan;

- (1) **Devir Sözleşmesi:** Bu Sözleşme ile QUA, ihraca dayanak olan varlıklarını, devir bedeli karşılığında, inançlı mülkiyet esaslarına göre Değer VKŞ'ye devretmektedir.
- (2) **Vekâlet ve Yönetim Sözleşmesi:** Bu Sözleşme ile Değer VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi ve Dayanak Varlıklardan elde edilecek gelirlerin tahsili için QUA'yı vekil ve yönetici tayin etmektedir.
- (3) **Devralma Taahhüdü:** Bu Taahhütname ile Değer VKŞ, Taahhütnamede yazılı şartların tahakkuku halinde Varlık Portföyünü geri devir ve temlik almayı taahhüt etmektedir.
- (4) **Qua Granite Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi:** Bu Sözleşmede QUA'nın, Değer VKŞ'nin vereceği kira sertifikası ihraç hizmetlerinin koşulları ile tarafların hak ve yükümlülükleri belirlenmektedir.
- (5) **Garanti Taahhüdü:** Bu Taahhütname, QUA'nın, ihraca ilişkin edimlerini zamanında ve eksiksiz ifa edeceğine dair Türk Borçlar Kanunu'nun 128. maddesi anlamında Sayın Ali ERCAN tarafından verilecek garanti taahhüdüdür.

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

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

- a) Değer VKŞ, Dayanak Varlıkları devralmak amacıyla ve Varlık Portföyünden elde edilecek gelirler üzerinde Kira Sertifika Sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde Kira Sertifikası ihraç eder.
- b) Değer VKŞ, Kira Sertifikası İhracı neticesinde Kira Sertifikalarını satın alan Kira Sertifikası Sahipleri'nden Dayanak Varlıkların bedelini tahsil eder.
- c) QUA, nitelikleri ilgili sözleşmelerde yer alan Dayanak Varlıkları, Değer VKŞ lehine yönetmek üzere, Devir Sözleşmesi ile inançlı mülkiyet esaslarına göre Taraflar arasında mutabık kalınan bedel ile Değer VKŞ'ye devreder.
- d) Değer VKŞ, Kira Sertifika Sahiplerinden tahsil ettiği bedeli, Dayanak Varlıkların devir bedeli olarak QUA'ya öder.
- e) Değer VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için akdedilecek Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi ile QUA'ya vekâlet verir. QUA, bu vekâlet çerçevesinde Varlık Portföyündeki varlıkların muhafazası ile Dayanak Varlıkları oluşturan hammadde, masrafları kendisine ait olmak üzere kendi fabrikalarında işleyerek satışa hazır mamul (teknik granit) haline getirir.



Ortaya çıkan teknik granit, QUA tarafından kendi kaynakları kullanılarak ve tüm masrafları kendisine ait olmak üzere alıcılara satılır ve teslim edilir. QUA, bahse konu teknik granitin satış bedellerini de tahsil eder ve tahsil ettiği tutarları kira sertifikalarının periyodik ödeme ve itfa tarihlerinde kira sertifikalarının beklenen getiri tutarını karşılayacak şekilde ve herhangi bir Vergi kesintisi olmadan DEĞER VKŞ'ye aktarır.

- f) Teknik granitin satış bedelleri, Periyodik Ödeme ya da İtfa Tarihinden önce tahsil edilirse QUA, bu gelirlerle Değer VKŞ hesabına yeni hammadde alabilecek ya da toplam varlıkların en az %33'ünün hammadde ya da teknik granitten oluşması şartıyla gelirleri faizsiz finans prensiplerine uygun olarak değerlendirebilecektir.
- g) Vade sonunda QUA, Varlık Portföyünü taraflar arasında belirlenen Beklenen Getiriden az olmayacak bir bedelden piyasaya satar ve bedelini Değer VKŞ'ye öder. Varlık Portföyünün piyasaya satılamaması durumunda ise QUA İade/İtfa Bedeli'nden ilgili tarihe kadar -varsa- yapılmış Periyodik Ödeme Tutarlarının çıkarılması ile elde edilen bedeli ödeyerek, Varlık Portföyündeki varlıkları geri alır. QUA'nın geri alım taahhüdünü ifa etmemesi halinde QUA'nın ortağı Ali ERCAN (Garanti Eden), Varlık Portföyünü İade/İtfa Bedeli'nden -varsa- ilgili tarihe kadar yapılmış Periyodik Ödeme Tutarlarının çıkarılması ile elde edilen bedel üzerinden Değer VKŞ'den satın alır. Değer VKŞ de, QUA'nın ya da Garanti Edenin ödeyeceği İade/İtfa Bedelini Kira Sertifikası Sahiplerine payları oranında ödeyerek itfa işlemini gerçekleştirecektir.
- h) Varlık Portföyü, QUA ile Değer VKŞ arasında akdedilecek sözleşme hükümleri tahtında İtfa Tarihine kadar inançlı işlem ve dolaylı temsil hükümlerine göre görünürde QUA nezdinde bulunacak; İtfa Tarihinde ise QUA, Vekil sıfatıyla Varlık Portföyünü ya da Varlık Portföyü'nden elde ettiği bedelleri iç ilişkide Değer VKŞ'ye devretme yükümlülüğünü aşağıdaki sıralama ile ifa edecektir:
- Söz konusu Varlık Portföyünü üçüncü şahıslara satıp, bedelini Değer VKŞ'ye ödeyerek,
 - Şayet QUA, Varlık Portföyünü devretme yükümlülüğünü bu varlıkları kendisi satın almak suretiyle ifa etmek isterse, satın aldığı varlık bedellerini Değer VKŞ'ye ödeyerek;
 - Yukarıdaki işlemler yapılamazsa, varlıkları, Değer VKŞ tarafından gösterilecek bir kişi, kurum ya da yedimeine teslim etmek suretiyle.
- i) İtfa tarihinde Varlık Portföyünden elde edilen gelir, taraflarca belirlenen "Beklenen Getiri Oranı"nın üzerinde olursa, bu fark Vekalet Teşvik Ücreti olarak QUA'ya ait olacaktır. (Taraflar arasındaki sözleşme hükümlerine göre, kira sertifikalarının itfası ya da nihai ödeme dönemi sonunda, yapılacak ödemeler ve varsa buna bağlı ek ödeme ve masraflar



ödendikten sonra arta kalan meblağ olursa, vekalet teşvik ücreti olarak QUA'ya ait olacaktır.)

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

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

I. Şirket Hakkında Genel Hukuki Bilgiler

A. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

1. Kuruluş ve Şirket'in Hukuki Yapısı

Şirket, 05/11/2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 275323-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi, Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. Albaraka Türk Sit. 1. Blok Apt No: 6/16 Ümraniye/İSTANBUL adresindedir.

2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetler

Şirket'in amaç ve konusu, Esas Sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3.ncü maddesinde belirtilmiş olup başlıca şunlardır:

- (1) Şirket 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Kira Sertifikaları Tebliği hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.
- (2) Şirket, amacı doğrultusunda sınırlayıcı olmamak üzere başlıca aşağıdaki faaliyetleri yürütür:
 - a) 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) Varlık ve hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satılması yoluyla varlık veya hak alımının finansmanının sağlanması,
 - d) Tek başına veya başka ortaklarla birlikte yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,



- e) Şirket'in iş sahibi sıfatıyla taraf olduğu eser sözleşmesi veya amaca uygun sair sözleşmeler kapsamında eserin meydana getirilmesi, kiralanması veya satılması suretiyle eserin finansmanı sağlamak veya eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeleri düzenlemek
- f) Her türde kira sertifikası ihraç etmek,
- g) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak,
- h) İhraca dayanak varlıklardan veya haklardan elde edilen gelirleri veya yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- i) Sahip olduğu varlık ve hakları, yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin ifası amacıyla yönetmek, işletmek ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak,
- j) Doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminatlandırmak için her türlü ipotek, rehin ve sair ayni ve şahsi teminatları almak; bu amaçla sair bilcümle hukuki muamelelerde bulunmak,
- k) 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 almak 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, verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,
- l) Kira sertifikası ihraç edebilmek için, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatta tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları; devralmak, satın almak, kiralamak, yönetmek, yine ortak girişim kurmak, ortak girişimlere ortak olmak, eser sözleşmesi kapsamında eser meydana getirilmesini sağlamak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,
- m) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatta tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere satmak, devretmek, kiralamak, ihraca dayanak gayrimenkul üzerinde kaynak kuruluş lehine tapu siciline geri alım hakkı tesis etmek, varlık veya hakkı Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatta belirlenen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak, meydana getirilecek eseri önce kiralarak veya kiralanmaksızın doğrudan satmak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,

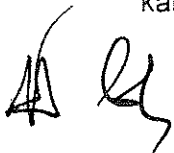


- n) Sahip olduğu varlık veya hakları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin ifasını yürütmek, bunları yönetmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlık veya haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, yukarıda sayılan varlıklar veya haklar üzerinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinin ve mevzuatın izin verdiği aynı hakları tesis etmek, yine üçüncü kişilerden aynı haklar kabul etmek,
- o) Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,
- p) Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatın izin verdiği her türlü 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 kararlaştırılincaya kadar, aşağıdaki faaliyetlerde de bulunamaz:

- a. Her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları Esas Sözleşmesinde belirtilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz.
- b. Sahip olduğu varlıklar ve haklar üzerinde Esas Sözleşmesinde izin verilenler ve Şirket faaliyet konusunun gerekli kıldıkları hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir aynı hak tesis edemez.
- c. Sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.
- d. 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 Albaraka Türk Katılım Bankası 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 Albaraka Türk 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)
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	50.000	50.000
TOPLAM	50.000	50.000

B. Yönetim, Temsil ve İlam

1.Yönetim Kurulu:

Şirket'in işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 3 (üç) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütölür. Yönetim Kurulu süresi 1-3 yıl arasındır. Süresi sona eren üye yeniden seçilebilir.

Yönetim Kurulu'na seçilecek üyeler, Türk Ticaret Kanunu'nda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nda belirlenen nitelikleri taşımalıdır. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. En az bir Yönetim Kurulu üyesinin Kurulun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur.

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

Yönetim Kurulu, kira sertifikası ihraç etme kararı almaya yetkilidir. Yönetim Kurulu, kira sertifikası ihracı çerçevesinde, kaynak kuruluş, fon kullanıcıları, yetkili kuruluşlar ve üçüncü kişiler ile gerekli tüm sözleşmeleri imzalar.

9



Kira sertifikası ihraçlarında, söz konusu kira sertifikası itfa edilene kadar üçer aylık hesap dönemleri itibarıyla, ihraca dayanak varlık ve haklara ilişkin tahakkuk eden gelirler, bu varlık ve haklardan yapılan tahsilâtlar ve kira sertifikası sahiplerine yapılan ödemeleri içeren yatırımcı raporunu düzenler.

Yönetim Kurulu varlık ve haklardan tahsilât yapılması ve Şirket'in elde ettiği bu gelirlerin kira sertifikası sahiplerine ödenmesinden sorumludur.

Her bir tertip kira sertifikası ihracına ilişkin varlık ve haklar gerektiğinde satılmak suretiyle ilgili kira sertifikası sahiplerine ödenmesinden sorumludur.

Şirket'in Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak yapabileceği harcamalarda sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir.

Yönetim Kurulu'nun görev ve yetkileri yukarıda sayılanlarla sınırlı olmayıp, ayrıca Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve diğer mevzuat gereği sair görevleri de yerine getirir ve sair yetkileri de kullanır.

Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği zamanlarda başkanın daveti ile toplanır. Her üye, toplantı yapılmasını başkandan yazı ile isteyebilir.

Yönetim Kurulu toplantıları kural olarak Şirket merkezinde yapılır. Ancak toplam üye sayısının çoğunluğunun onayı ile başka herhangi bir yer, şehir veya ülkede Yönetim Kurulu toplantısı yapılabilir.

Şirket'in Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'inci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirlenen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesini sağlar.



Yönetim Kurulu, toplam üye sayısının çoğunluğu ile toplanır. Yönetim Kurulu'nun elektronik ortamda yapılması halinde de bu toplantı nisabı uygulanır. Yönetim Kurulu kararları, toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğuyla verilir.

Şirket Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır:

- **Melikşah UTKU** (Yönetim Kurulu Başkanı)
- **Tülay ŞALVA** (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
- **Hasan ALTUNDAĞ** (Yönetim Kurulu Üyesi)
- **Hasan GÜMÜŞTEKİN** (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- **Yasin YEREBAKAN** (Yönetim Kurulu Üyesi)*

* Şirket, 05.08.2022 tarihi itibarıyla Cihat KESKİN'in boşalan yönetim kurulu üyeliği görevi yerine 11.08.2022 tarihi itibarı ile Yasin YEREBAKAN'ın atanmış olduğunu ve tescil işlemlerinin devam ettiğini beyan etmiştir.

2. Temsil ve İlam:

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

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 375'inci maddesi hükmü saklı kalmak kaydıyla, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

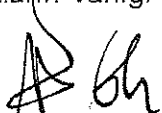
Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerine veya Şirket'e hizmet akdi ile bağlı olanlara ve sair üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu tarafından bir temsil süresi belirtilmemiş ise kendisine temsil yetkisi verilen yönetim kurulu üyeleri dışındaki temsilcilerin imza yetkileri, yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri ile sınırlı değildir. Bu kişilerin imza yetkileri yönetim kurulunca kaldırılıncaya kadar geçerlidir.

C. Genel Kurul

Şirket Esas Sözleşmesine göre; Genel kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar. Genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır.

a) Toplantıya Davet: Genel Kurul'u toplantıya Yönetim Kurulu çağırır. İlgili mevzuatta yazılı şartların varlığı halinde ve mevzuattaki usul ve esaslar çerçevesinde; pay sahibi veya Şirket



sermayesinin en az onda birini oluşturan azlık pay sahipleri Genel Kurul'u toplantıya çağırabilir. Genel Kurul, toplantıya, ilgili mevzuata uygun yapılacak ilanla çağrılır. Bütün pay sahipleri veya temsilcileri, aralarından biri itirazda bulunmadığı takdirde, çağrı usulüne uyulmaksızın Genel Kurul olarak toplanabilir ve bu toplantı nisabı var olduğu sürece karar alabilirler. Genel kurul toplantılarının yapılmasına ilişkin hükümler saklıdır.

b) Toplantı Vakti: Olağan genel kurul şirketin hesap dönemi sonundan itibaren mevzuatta öngörülen süre içerisinde ve yılda en az bir defa, olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirketin işleri icap ettiği hallerde ve zamanda yapılır.

c) Toplantı Yeri: Genel kurul Şirket'in merkezinin adresinde toplanır. Toplantılar Yönetim Kurulu'nun kararı ile; Şirket'in merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları içindeki başka bir yerde yapılabilir.

d) Oy Hakkı: Ortaklar, Genel Kurul'da sahip oldukları her bir pay için bir oy kullanırlar. Ortaklar oylarını bizzat veya vekâlet ile kullanabilirler. Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetinde ise oy hakkı, içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanmak suretiyle kullanılır. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır.

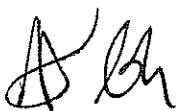
e) Toplantı ve Karar Nisabı: Genel kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu veya Esas Sözleşme'de aksine daha ağır nisap öngörülmüş olan haller hariç, Şirket'in sermayesinin en az dörtte birini karşılayan payların sahiplerinin veya temsilcilerinin varlığıyla toplanır. Genel Kurul'da kararlar, Türk Ticaret Kanunu, ilgili mevzuat veya Esas Sözleşme'de aksine daha ağır nisap öngörülmüş bulunan haller hariç, toplantıda hazır bulunanların oy çoğunluğu ile verilir.

f) Gündem: Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat ve Esas Sözleşme gereği Genel Kurul'un görev ve yetkisinde olan her türlü konu Genel Kurul toplantı gündemine yazılabilir. Gündem, Genel Kurul'u toplantıya çağırان tarafından belirlenir. İlgili mevzuattaki istisnalar dışında, Genel Kurul toplantı gündeminde yer almayan konular görüşülemez ve karara bağlanamaz.

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
Kuruluş Onay Yazısı	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu	10.08.2020
Kuruluş Uygunluk Yazısı	Sermaye Piyasası Kurulu	14.08.2020
Süre Uzatım Onayı	Sermaye Piyasası Kurulu	08.04.2022

III. Şirket Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar

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

IV. Uyuşmazlıklar

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

V. Kaynak Kuruluşun Tebliğ Uyarınca Hak ve Fiil Ehliyeti

Kaynak Kuruluş;

-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 Değer VKŞ ile kira sertifikası ihracı için Yönetim Kurulunca 23/08/2022 tarihli karar tesis edilmiş olup, anılan karar çerçevesinde gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'nin 20/04/2022 tarihli raporunda, Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.'yi 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 '**Kararlı**'



olarak belirlemiştir. Dolayısıyla Tebliğ'in 12/1-d hükmüne göre Şirket'in, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında **fon kullanıcısı olma** niteliğini haiz olduğu değerlendirilmektedir.

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

VI. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

1-Genel Değerlendirme

Hukuki İnceleme Raporumuza konu kira sertifikası ihracı, Tebliğ'in 6'ncı maddesi tahtında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı hükümlerine tabi olacaktır. Anılan Tebliğ hükmüne göre, bu madde kapsamında yapılacak ihraçlarda kaynak kuruluş ile VKŞ arasında, kaynak kuruluşa ait varlık veya hakların mülkiyeti devredilmeksizin, VKŞ lehine yönetilmesini konu alan sözleşme düzenlenir. Dolayısıyla, taraflar arasında bu ihraca konu Dayanak Varlıkların inancılı mülkiyete dayalı devir ve yönetimine ilişkin sözleşmeler akdedilmiştir. Bu kapsamda Dayanak Varlıklar QUA'nın bilançosundan çıkarılmaksızın, taraflar arasındaki sözleşmeler ile inancılı devir yapısına dayalı bir ihraç gerçekleştirilmektedir.

Şirket tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin, QUA'nın Kira Sertifikası Sahiplerine karşı olan ödeme yükümlülüğü, QUA'nın ortağı olan Ali ERCAN 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 QUA'nın finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

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

a- DEĞER VKŞ, kira sertifikası ihracı amacıyla 2020 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, Kaynak Kuruluş'un Şirket'e yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olduğundan, Kaynak Kuruluş'un bu edimlerini ifa etmemesi ya da edememesi halinde Şirket de kira sertifikası sahiplerine ödeme yapamayacaktır. Dolayısıyla Şirket doğrudan, İhraç ise dolaylı olarak Kaynak Kuruluş'a ilişkin risklere de maruz kalacaktır.

c- Kaynak Kuruluş, 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- Kaynak Kuruluş, İhraca İlişkin Belgelerde 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 düzeltereğini, 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 Kaynak Kuruluş, Şirket'in Tebliğ'de ve İhraca İlişkin Sözleşmelerdeki her türlü hak ve alacakları saklı kalmak kaydıyla, Kaynak Kuruluş aleyhine kanuni yollara başvurulabileceğini kabul ve taahhüt etmiştir. Şirket, devraldığı Varlık Portföyü'nü satarak ve diğer teminatlarını paraya çevirerek alacaklarını tahsil edecektir. Kaynak Kuruluş, 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, Kaynak Kuruluş'un temerrüdü nedeniyle uğrayacağı tüm zararlarını Kaynak Kuruluş'tan talep ve tahsil etmek amacıyla her türlü yasal yola başvurma hakkına sahiptir. QUA, taraflar arasındaki sözleşme ile üstlendiği edimleri ihlal etmesi halinde Değer VKŞ ve sertifika sahiplerinin bundan kaynaklanan zararı tazmin etmeyi kabul etmiştir.



f- Nitekim Tebliğin 4. Maddesinin 6. Fıkrası ile Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları, Devir Sözleşmesi, Devralma Taahhüdü ve Yönetim Sözleşmesi uyarınca Şirket, Kaynak Kuruluşun 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 Kaynak Kuruluş 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 Kaynak Kuruluş'un mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır.

a- Kira Sertifikaları, Şirket'in borç yükümlülükleri değildir. Aksine, Kira Sertifikaları yalnızca Kira Sertifikası Sahipleri'nin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından QUA'ya rücu olanağı da Varlık Portföyü ile sınırlıdır. Diğer ifadeyle Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile bu Varlık Portföyünün satışından elde edilecek gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine yapılacak tek ödeme kaynağıdır. Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle feshedilmesi halinde, Şirket aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Kaynak Kuruluş'tan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır.

b- Kira Sertifikası Sahipleri'nin, Değer VKŞ aracılığıyla QUA'dan sözleşme ve taahhütlere uyulmasını istemek ve aksi halde bunlara aykırılıktan kaynaklanan zararları talep hakları bulunmakla birlikte, Varlık Portföyü dışında Değer VKŞ'nin diğer varlıkları veya QUA'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 Değer VKŞ'ye ve QUA'ya 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, Kaynak Kuruluş'un Şirket'e ve Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Kaynak Kuruluş bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, ona karşı yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için icra takipleri başlatılması ya da dava açılması söz konusu olabilecektir. Kira Sertifikası Sahiplerinin açacağı davalara ilişkin yargılama süreçleri uzun zaman gerektirecek ve masraflı olabilecektir.

3.3 Dayanak Varlıklara İlişkin Riskler

a- QUA, Dayanak Varlık olarak kullanılacak hammaddelerin Söke Organize Sanayi Bölgesi Mah. 4. Sokak No: 1 Söke, Aydın adresinde bulunan tesisinde depo edileceği ve hammaddelerin yine bu tesiste işlenerek satışa hazır mamul (teknik granit) halinde getirileceği bilgisini vermiştir. QUA, bu tesisi üzerinde herhangi bir haciz, rehin, tedbir ve sair sınırlama olmadığını bildirmektedir. 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 QUA tarafından sigorta şirketinden bir sigorta tazminatı alınması halinde bu tutarın Değer VKŞ'ye ödeneceği düzenlenmiştir.

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

c- Ayrıca Kaynak Kuruluş, Satış Sözleşmelerinin hüküm ve şartlarına uyulması ve Varlık Portföyündeki varlıkların değerinin azalmaması için gerekli tüm önlemleri almayı, Satış Sözleşmelerindeki haklarını zamanında ve eksiksiz kullanmayı, bu sözleşmelerden kaynaklanan sorumluluklarını da zamanında ve eksiksiz ifa etmeyi taahhüt etmiştir. Bu kapsamda Dayanak Varlıkların satışı ve teslimine dair operasyonel süreçler Kaynak Kuruluş tarafından 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 ihrattan 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 Kaynak Kuruluş tarafından yapılacağı düzenlenmiştir.

4-Kaynak Kuruluş'un Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler

QUA'nın iflasının ilan edilmesi, hakkında konkordato talebinde bulunulması ve buna istinaden ilgili mahkeme tarafından verilebilecek geçici mühlet kararı, kesin mühlet kararı veya konkordato kararı, borçlarını ödemekten aciz hale gelmesi, yönetimine kayyum, ya da yasal temsilci atanması, ehliyetlerinin sınırlandırılması gibi durumlar, olağan iş ve işlemleriyle birlikte Kira Sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü de azaltabilecek ya da tamamen ortadan kaldıracabilecektir. Bu hallerde Kira Sertifikası Sahiplerinin alacaklarının tahsili için Garanti Eden'e müracaat edilerek Dayanak Varlıkları satın alması talep edilebilir. Garanti Eden'in ödeme gücüne göre alacakların tahsil edilmesi mümkün olabilecektir. Garanti Eden'in ödeme yapmaması/yapamaması halinde ise Kira Sertifikası Sahiplerinin alacaklarının tahsili için yegâne müracaat yolu Tebliğ hükümleri uyarınca Değer 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 QUA'nın diğer alacaklıları tarafından başlatılacak icra takip prosedürleri kapsamında Dayanak Varlıkların bulunduğu alanlarda ihtiyati haciz ya da haciz uygulamaları söz konusu olabilecektir. Bu tür bir durumda Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca Dayanak Varlıklar'ın haczi mümkün olmayacaksa da uygulamada Dayanak Varlıklar Kaynak Kuruluş'un depolarında, Kaynak Kuruluş'a ait diğer varlıklarla birlikte bulunacağı için haciz işlemi anında hacze engel olmak mümkün olmayabilecek, haciz sonrası itiraz prosedürleri kapsamında yargı yollarına müracaat etmek gerekebilecektir. Bu müracaatlar da kısa sürede sonuçlanmayabileceğinden, Dayanak Varlıkların satışı suretiyle gelir elde edilmesi ya da beklenen getirilerin elde edilmesi mümkün olmayabilecektir.

Bu durum hakkında sözleşmelerde aşağıdaki düzenleme yapılmıştır:

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



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

SONUÇ

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

Kaynak Kuruluş 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.

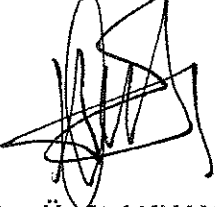
İhracın gerçekleştirilmesi için taraflar arasında akdedilecek olan sözleşmelerin, taraflar arasında imzalanmasında Türk hukuku açısından bir sakınca olmadığı tespit olup, sözleşmeler tahtında karşılaşılabilecek hukuki riskler yukarıda izah edilmiştir.

Kaynak Kuruluş'un fon kullanıcı 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

