MUTLU
AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul 0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

MUTLU AVUKATLIK ORTAKLIĞI

22/06/2026

Giriş

Dayanak:

İşbu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu, Mutlu Avukatlık Ortaklığı tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07/06/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî 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 Durum Değerlendirme Raporu, ihraca dayanak oluşturacak işlemlerin Türk Hukuku açısından ve sadece hukuki anlamda riskler içerip içermediğine ilişkin değerlendirmeleri havi olup, bunun dışında 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. Bu anlamda ihraca dair hiçbir belgenin olası ticari ya da finansal neticelerine dair öngörü ya da değerlendirme yapılmamıştır. İşbu raporumuz hazırlanırken tarafımıza sunulan belge ve bilgilerin tam ve doğru olduğu varsayılmış, bunlara ilişkin olarak bağımsız bir araştırma, soruşturma veya denetim yapılmamıştır. Yine Raporumuz hazırlanırken; ihraç işleminin ve bu işlemdeki sözleşme ve taahhütleri imzalayan bütün taraflarının bu sözleşme ve taahhütleri imzalama konusunda gerekli hukuki işlem ehliyetine sahip olduğu ve bunlar adına imza atanların da usulünce yetkilendirilmiş olduğu ve ihraca ilişkin işlem taraflarının, bu işlemleri gerçekleştirmesini ya da sözleşme ve taahhütleri imzalamasını engelleyecek ya da bunları geçersiz kılacak herhangi bir fiili ya da hukuki durum bulunmadığı varsayılmıştır.

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

Tanımlar

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

Tahmini Getir Oranı: Varlık Portföyünden elde edilmesi ve Kira Sertifikası Sahiplerine net olarak ödeneceği tahmin edilen (beklenen), ihraç tarihinden önce taraflar arasında yazılı bir şekilde mutabık kalınarak belirlenecek olan yıllık olarak belirlenmiş orandır.

Dayanak Varlıklar: Tarafların mutabakatına göre gerek Karaca'nın stoklarında yer alan ve Devir Sözleşmesi ile DK VKŞ'ye inançlı mülkiyet esasına göre devredilen varlıkları ve gerekse Karaca'nın DK VKŞ hesabına piyasadan tedarik ederek stoklarına alacağı (katılım finans prensiplerine uygun olarak yürüttüğü distribütörlük, imalat, ithalat, ihracat ve toptan/perakende alım-satım faaliyetleri kapsamında ticarete konu ettiği züccaciye, mutfak ve pişirme grubu, küçük

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

ev aletleri, ev tekstil ürünleri, züccaciye hammaddeleri, ticarete konu züccaciye ile ilişkin mamul maddeler vb.) DK VKŞ lehine yönettiği varlıkları ifade eder.

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

Fon Kullanıcısı/ Karaca: Karaca Züccaciye Ticaret ve Sanayi A.Ş.'yi ifade eder.

İtfa Bedeli: İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca Karaca tarafından DK VKŞ'ye ödenecek olan Karaca'nın vade tarihine kadar muaccel olmuş ve fakat ödenmemiş borçlarıyla birlikte, Sertifika Hüküm ve Şartlarında kararlaştırılan Periyodik Ödeme tarihleri ve tutarlarına göre DK VKŞ tarafından hesaplanarak Karaca'ya bildirilen tutarı ifade eder.

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

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

İlgili Tebliğ(ler): Kira sertifikası ihracının tabi olacağı SPK tebliğlerini ifade eder.

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

Periyodik Ödeme Tarihi: Kira Sertifikası Sahiplerine DK VKŞ tarafından Periyodik Ödeme Tutarının ödeneceği, ihraç belgesi ve/veya tertip ihraç belgesi ve/veya Kira Sertifikası Hüküm ve Şartları'nda yer alabilecek esaslar çerçevesinde belirlenen ve ilgili kira sertifikası ihracına ilişkin olarak ihraç tarihinden en geç bir gün önce tespit edilerek yatırımcılara uygun iletişim araçlarıyla yazılı olarak bildirilen tarihlerden her biridir.

Periyodik Ödeme Tutarı: İhraç belgesi ve/veya tertip ihraç belgesinde ya da bu Sözleşme veya Kira Sertifikası Hüküm ve Şartlarında belirtilen Tahmini Getiri Oranı ve hesaplama yöntemi uygulanarak, ihraç tutarı üzerinden hesaplanan ve Varlık Portföyü gelirlerinden elde edilerek Kira Sertifikası Sahiplerine ödenmesi beklenen (tahmin edilen) ve Varlık Portföyünden elde edilen net gelirler toplamının, ödeneceği tahmin edilen bu tutara eşit veya bu tutarın üzerinde olması kaydıyla Periyodik Ödeme Tarihleri'nde Kira Sertifikası Sahiplerine dağıtılacak olan tutarı ifade eder.

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

Varlık Portföyü: Dayanak Varlıklar ile bunların üçüncü şahıslara satılmasından veya sair surette yönetilmesinden elde edilen getirilerdir.

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

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

İnceleme ve Değerlendirme

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

Bu çerçevede DK VKŞ'nin aşağıda belirtilen bilgi ve belgeleri incelenmiştir.

(1) Esas Sözleşme

(2) Sukuk İhracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı

Söz konusu bilgi ve belgeler Şirket tarafından tarafımıza sunulmuştur.

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

(1) Esas Sözleşme

(2) Kira Sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı,

Söz konusu bilgi ve belgeler Fon Kullanıcısı tarafından tarafımıza sunulmuştur.

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

(1) Karaca Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi: İhraca ilişkin koşulların, DK VKŞ'nin vereceği ihraç hizmetlerinin ve tarafların karşılıklı hak, yükümlülük ve sorumluluklarının belirlendiği sözleşmeyi ifade eder.

(2) Devir Sözleşmesi: DK VKŞ ile Karaca arasında akdedilen, Kira Sertifikalarına konu olacak Dayanak Varlıkların DK VKŞ lehine yönetilmek üzere Karaca tarafından inançlı mülkiyet esaslarına göre DK VKŞ'ye devrine ilişkin koşullarının belirlendiği sözleşmeyi ifade eder.

(3) Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi: Varlık Portföyünün Karaca tarafından DK VKŞ lehine yönetilmesine ve Varlık Portföyünden doğan gelirlerin/alacakların tahsilatına ve bazı hizmetlerin sunulmasına ilişkin olarak Karaca ile DK VKŞ arasında imzalanan vekalet ve yönetim sözleşmesidir.

(4) Devralma Taahhüdü: DK VKŞ tarafından ihraç edilen Kira Sertifikalarına konu olan ve DK VKŞ tarafından Karaca'dan Devir Sözleşmesi uyarınca devir alınan Dayanak Varlıkların, DK VKŞ'den geri devir alınmasına ilişkin Karaca tarafından imzalanan taahhütnameyi ifade eder.

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

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

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

a) **DK VKŞ**, Varlık Portföyü ve Varlık Portföyünden elde edilecek gelirler üzerinde Kira Sertifika Sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde Kira Sertifikası ihraç eder.

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

c) **DK VKŞ**, İhraç Bedeli'ni aşağıdaki şekillerde Karaca'ya öder:

(i) Taraflar arasında akdedilen Devir Sözleşmesi kapsamında **DK VKŞ**'ye devredilen ve DK VKŞ lehine yönetilen Dayanak Varlıkların Devir Bedeli olarak veya

(ii) Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi ile Karaca'ya verilen yetki kapsamında, Karaca'nın **DK VKŞ** lehine yönetmek üzere piyasadan tedarik edeceği Dayanak Varlıkların tedarik bedeli olarak veya

(iii)Taraflar arasında mutabık kalınacak bir kısmı ile Karaca tarafından **DK VKŞ** lehine piyasadan varlık tedarik edilmesi için, diğer kısmı ile Devir Sözleşmesi kapsamında **DK VKŞ**'ye devredilen ve DK VKŞ lehine yönetilen varlıkların Devir Bedeli olarak.

d) Gerek Karaca'nın hali hazırda stoklarında yer alan ve Devir Sözleşmesi ile **DK VKŞ**'ye devredilen varlıklar, gerekse **DK VKŞ** hesabına piyasadan tedarik edilen ve ve DK VKŞ lehine yönetilen ürünler, hep birlikte Varlık Portföyüne dahil olur.

e) **DK VKŞ**, Varlık Portföyünü yönetmesi için Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi ile Karaca'ya vekâlet verir. Karaca bu vekâlet çerçevesinde Varlık Portföyündeki varlıkların muhafazası ile Varlık Portföyüne dahil olan varlıkları işleyerek ve kendi satış, pazarlama ve nakliye ağını kullanmak suretiyle ve bu işlemlere dair her türlü masraflar da kendisine ait olmak üzere, taraflar arasında anlaşılan getiri oranının altında kalmamak kaydıyla piyasaya satar. Karaca varlıkların satış bedellerini de tahsil eder ve tahsil ettiği tutarları kira sertifikalarının Periyodik Ödeme ve İtfa Tarihlerinde kira sertifikalarının beklenen getiri tutarını karşılayacak şekilde ve herhangi bir Vergi kesintisi olmadan **DK VKŞ**'ye aktarır.

f) Varlık Portföyünün satış bedellerinin Periyodik Ödeme Tarihi ya da İtfa Tarihinden önce tahsil edilmesi halinde elde edilen nakit, Karaca tarafından Dayanak Varlıkların, Varlık Portföyündeki oranının %33'ün altına düşmeyecek şekilde katılım finans prensiplerine uygun olarak işletilir ve yeni varlık alım-satımında tekrar kullanılır.

h) Vade sonunda Karaca, İtfa Bedelini **DK VKŞ**'ye öder ve İtfa Tarihinde **DK VKŞ**'ye ait olan varlıkları geri devralır. **DK VKŞ** de, Karaca'nın ödeyeceği İtfa Bedelini Kira Sertifikası Sahiplerine payları oranında ödeyerek itfa işlemini gerçekleştirecektir.

i) Tarafların mutabakatı üzerine ve gerekli tüm ödemeler masraflar yapıldıktan ve düşüldükten sonra İtfa Tarihinde Varlık Portföyünden elde edilen gelir Tahmini Getir Oranının üzerinde olursa, bu fark vekalet teşvik ücreti olarak Karaca'ya ait olacaktır.

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

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

I. DK VKŞ Hakkında Genel Hukuki Bilgiler

A. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

1. Kuruluş ve Şirket'in Hukuki Yapısı

Şirket, 01/04/2026 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 1133734 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. Şirketin merkezi, Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No: 22-26 İç Kapı No: 53 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetler

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

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 esas sözleşmede ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz.

b. Sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde işbu esas sözleşmede izin verilenler ve Şirket faaliyet konusunun gerekli kıldıkları hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez.

c. Sahip olduğu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.

d. Kira sertifikaları itfa edilinceye kadar, Şirket portföyünde yer alan varlık ve haklar üzerinde, Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil 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 Dünya Katılım Bankası A.Ş. tarafından kurulmuştur. Şirketin sermayesi 250.000-TL (İKİ YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI)'dır. Bu sermaye her biri 1 TL (BİR TÜRK LİRASI) kıymetinde 250.000 (İKİ YÜZ ELLİ BİN) adet paya ayrılmıştır. Bu sermayenin; 250.000 paya isabet eden 250.000-TL'sinin tamamı Dünya Katılım Bankası A.Ş. tarafından, nakden ve tamamen taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

3.2 Şirket sermayesini oluşturan hisselerin ortaklar arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

ADI-SOYADI/ UNVAN	TOPLAM PAYLAR	TOPLAM HİSSE TUTARI (TL)
Dünya Katılım Bankası A.Ş.	250.000	250.000
TOPLAM	250.000	250.000

B. Yönetim, Temsil ve İlzam

1.Yönetim Kurulu:

Şirket'in işleri ve idaresi Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak seçilecek en az üç (3) adet üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. 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 vekaleten yönetim sözleşmesine konu ettiği, 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'ten alınan bilgiye göre Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır:

Kamil KİBAR (Yönetim Kurulu Üyesi)
Hüseyin Berat BULUT (Yönetim Kurulu Üyesi)
Esma KARABULUT (Yönetim Kurulu Üyesi)
Harun DUMAN (Yönetim Kurulu Üyesi)
Burak ABANOZ (Yönetim Kurulu Üyesi)
Bahaddin YOLCU (Yönetim Kurulu Üyesi)
Ahmet ÇORUMLUGİL (Yönetim Kurulu Üyesi)

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

2. Temsil ve İlzam:

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Şirket'in yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, Şirket'in yönetimini, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

C. Genel Kurul

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

a) Toplantı Vakti: Genel Kurul, olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır, olağanüstü toplantı ise, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

b) Karar Nisabı: Genel kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.

II Tabi Olunan Mevzuat ve İzinler

A. Tabi Olunan Mevzuat

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

B. Alınan İzin ve Ruhsatlar

Şirketin yukarıda sayılan konularda faaliyet gösterdiği işyerlerine ait belge ve ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in faaliyetleri için aşağıda belirtilenler dışında başka bir belge ve ruhsata ihtiyacı bulunmamaktadır.

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

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

IV. DK VKŞ'nin Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar

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

V. Uyuşmazlıklar

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

VI. Fon Kullanıcısının Tebliğ Uyarınca Hak ve Fiil Ehliyeti

Fon Kullanıcısı;

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

-Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihraç etmek üzere DK VKŞ ile kira sertifikası ihracı için Yönetim Kurulunca 14.04.2026 tarih ve 17 sayılı kararı almıştır.

Kredi derecelendirme kuruluşunun 8.7.2025 tarihli raporunda Karaca'nın Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu "A (tr)"dir. Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu "J1 (tr)" ve görünümü de "Durağan" olarak, yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirilmiştir. Dolayısıyla Tebliğ'in 12/1-e hükmüne göre Şirket'in, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olma niteliğini haiz olduğu değerlendirilmektedir.

Karaca'dan alınan bilgiye göre şirketin, işbu kira sertifikasına dayanak olacak varlıkları üzerinde herhangi bir takyidat 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.

VII. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri ve Yatırımcıları Koruyan Hükümler

1- Genel Değerlendirme

Hukuki Durum Değerlendirme Raporumuza konu kira sertifikası ihracı, Tebliğ'in 6.ıncı maddesi tahtında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı hükümlerine tabi olacaktır. Anılan Tebliğ hükmüne göre, bu madde kapsamında yapılacak ihraçlarda 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 inançlı mülkiyet esasına dayalı mülkiyet, dolaylı temsil ve yönetimine ilişkin sözleşmeler akdedilmiştir. Buna göre Karaca, Dayanak Varlıkları DK VKŞ ve dolayısıyla Kira Sertifikası Sahiplerinin vekili olarak yönetecek beklenen getirilerin ödenmesini sağlayacaktır. Bu kapsamda Dayanak Varlıklar, Karaca'nın bilançosundan çıkarılmaksızın, taraflar arasındaki sözleşmeler ile inançlı devir yapısına dayalı bir ihraç gerçekleştirilmektedir.

Şirket tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin, Karaca'nın Kira Sertifikası Sahiplerine karşı olan ödeme yükümlülüğü herhangi bir özel hukuk gerçek ve tüzel kişisi ya da

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamış olup yatırım kararının, Kira Sertifikası Sahipleri ve sair ilgililer tarafından Karaca'nın finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

2- DK VKŞ'nin kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler ve bunlara dair düzenlemeler

a- Şirket, kira sertifikası ihracı amacıyla 2026 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. Buna göre DK Yıldız VKŞ'nin, herhangi bir nedenle iflası, yönetim ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi gibi durumlarda, DK Yıldız VKŞ'nin daha önce ihraç ettiği kira sertifikalarının dayanak varlıkları ile işbu yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının Dayanak Varlıkları birleştirilmeyecek, Dayanak Varlıklar iflas masasına dâhil edilmeyecek ve bunların paraya çevrilmesinden elde edilecek tutarlar öncelikle Sertifika Sahiplerine ödenecektir.

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

c- Karaca, İhraca İlişkin Sözleşmelerde belirtilen yükümlülük ve taahhütlerini ihlal etmesi halinde veya muacceliyet nedenlerinin gerçekleşmesi halinde; hiçbir ihtara veya ihbar keşidesinde veya hüküm tahsiline lüzum olmaksızın bu durumu derhal düzeltecektir. İhlale veya muacceliyete neden olan durumun derhal düzeltilememesi veya düzeltilemeyecek mahiyette olması halinde ise Karaca, başkaca bir ihtar, ihbar, protesto keşidesine ve hiçbir kanuni takip işlemi yapılmasına gerek olmaksızın temerrüde düşmüş sayılacaktır. Bu halde Karaca, İhraç Bedeli ile temerrüt anına kadar ödenmemiş sair borçlarını ve temerrüt nedeniyle DK VKŞ'nin maruz kalacağı zararları derhal, nakden ve defaten DK VKŞ'ye ödemekle yükümlüdür. Herhangi bir muacceliyet ve temerrüt halinde DK VKŞ, Dayanak Varlıkları talep etmeksizin veya herhangi bir satış, takip vs. işlemler yapılmaksızın doğrudan İtfa Bedeli'ni ve maruz kalacağı zararları Karaca'dan talep

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

edebilecektir. Ayrıca Karaca yatırımcılar hesabına elinde tuttuğu Varlık Portföyünü derhal DK VKŞ'ye veya göstereceği kişiler adına devredeceğini ve ihlale ve muacceliyete neden olan olay dolayısıyla DK VKŞ ve Kira Sertifikası Sahiplerinin herhangi bir zarara uğraması halinde söz konusu zararları a ilişkin işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde tazmin edeceğini, ayrıca kira sertifikalarına ilişkin itfa bedeli ve işbu Sözleşme kapsamındaki tüm ödemelerin DK VKŞ'ye yapılacağını aksi halde hukuki ve cezai sorumlulukları için aleyhine kanuni yollara başvurulabileceğini kabul ve taahhüt eder. DK VKŞ dilerse Varlık Portföyü'nü satma ve varsa diğer teminatlarını paraya çevirerek alacaklarını tahsil edecek, ayrıca bu alacakların tahsili için Karaca aleyhine her türlü yasal takip yollarında müracaat edebilecektir. Karaca, DK VKŞ'nin alacaklarını tahsil için yapmak zorunda kalacağı tüm masrafları (ücret, vergi, harç, dava, avukatlık ücreti, masraf ve sair) ve maruz kalacağı tüm zararları tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

ç- Varlık Portföyünde yer alan varlıkların Karaca'nın kastı, kusuru, ihmali, Sözleşmeye, mevzuata veya idari makam kararlarına aykırılığından dolayı olanlar başta olmak üzere her türlü zarar görmesi veya zayi olması durumunda, Karaca bundan kaynaklanacak zarardan sorumlu olacaktır.

d- Karaca bu taahhütlerini ifa etmezse DK VKŞ, tebliğ uyarınca da Karaca'ya müracaat etme hakkına sahiptir. DK VKŞ, sözleşmeler ve mevzuat kapsamında sahip olduğu bu hakları kullanarak taahhütlerin yerine getirilmesini sağlayabilecektir. Nitekim Tebliğin 4. Maddesinin 6. Fıkrası ile İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca DK VKŞ, Fon Kullanıcısı'nın ödeme yükümlülüğünü ve/veya anılan bu sözleşmelerdeki taahhüt ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, kira sertifikasına konu varlık veya hakkı üçüncü kişilere satıp devrederek elde edilecek geliri Kira Sertifikası Sahiplerinin zararlarını gidermede kullanabilecektir.

e- Bununla birlikte Varlık Portföyünün yukarıdaki şekilde Fon Kullanıcısı dışında üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, kira sertifikalarının tümünün itfasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir. Bu şekilde eksik kalan ödemeleri DK VKŞ 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 ve Bunlara Dair Düzenlemeler

3.1. Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında DK VKŞ'nin diğer malvarlığı değerleri üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır

a-Kira Sertifikaları, DK VKŞ'nin borç yükümlülükleri değildir. Aksine, Kira Sertifikaları, yalnızca Kira Sertifikası Sahipleri'nin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. 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, DK VKŞ aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Fon Kullanıcısı'ndan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır.

b- Kira Sertifikası Sahipleri, DK VKŞ aracılığıyla Karaca'dan sözleşme ve taahhütlere uyulmasını ve/veya bunlara aykırılıktan kaynaklanan sorumluluk ve yükümlülüklerin yerine

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

getirilmesini talep edebilir. İhraca İlişkin Sözleşmelerde bahsi geçen gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine ödendikten sonra, Kira Sertifikası Sahiplerinin DK VKŞ'ye karşı herhangi başvuru hakkı kalmayacaktır.

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

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Fon Kullanıcısı'nın DK VKŞ'ye ve DK VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Fon Kullanıcısı bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, ona karşı yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için icra takipleri başlatılması ya da dava açılması söz konusu olabilecektir. Kira Sertifikası Sahiplerinin açacağı davalara ilişkin yargılama süreçleri uzun zaman gerektirecek ve masraflı olabilecektir. Kira Sertifikası Sahipleri'nin söz konusu zaman kaybı/gecikme dolayısıyla Karaca'ya karşı akdi ve kanuni hakları saklıdır.

3.3 Dayanak Varlıklara İlişkin Riskler

Karaca, Dayanak Varlıklar üzerinde herhangi bir haciz, rehin, tedbir ve sair sınırlama olmadığını bildirmektedir. Varlık Portföyünde yer alan 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. Bu hususla ilgili Karaca Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşullar Sözleşmesi'nde, Karaca'nın dayanak varlıkların muhafazasından sorumlu olduğu, bunların Karaca'nın kastı, kusuru veya ihmali nedeniyle zarar görmesi ya da zayi olması veya ekonomik değerlerini kaybetmesi hallerinde, **DK VKŞ**'nin ve Kira Sertifikası Sahiplerinin bu nedenle uğrayacakları her türlü zararı tazmin edeceği düzenlenmiştir. Hüküm kapsamında DK VKŞ'ye ödenecek olarak tazminat bedeli de Kira Sertifikası Sahipleri'ne yapılacak ödemelerde kullanılabilecektir.

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

Karaca'nın iflasının talep edilmesi ya da ilan edilmesi, hakkında konkordato talebinde bulunulması ve buna istinaden ilgili mahkeme tarafından verilebilecek geçici mühlet kararı, kesin mühlet kararı veya konkordato kararı, borçlarını ödemekten aciz hale gelmesi, yönetimine kayyum, ya da yasal temsilci atanması, ehliyetlerinin sınırlandırılması gibi durumlar, olağan iş ve işlemleriyle birlikte Kira Sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü de azaltabilecek ya da tamamen ortadan kaldırabilecektir. Bu hallerde Kira Sertifikası Sahipleri'nin, alacaklarının tahsili için müracaat yolu, Tebliğ hükümleri uyarınca DK VKŞ tarafından Dayanak Varlıkların satılarak paraya çevrilmesi olabilecektir. İhraç, yönetim sözleşmesine dayalı olarak yapılmakta olup, Tebliğ Hükümleri gereğince Dayanak Varlıklar üzerinde inançlı işlem esaslarına göre mülkiyet tesis edildiğinden, 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.

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr



Aynı şekilde Karaca'nın diğer alacaklıları tarafından başlatılacak icra takip prosedürleri kapsamında Dayanak Varlıkların bulunduğu alanlarda ihtiyati haciz ya da haciz uygulamaları söz konusu olabilecektir. Bu tür bir durumda Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca Dayanak Varlıklar'ın haczi mümkün olmayacaksa da uygulamada dayanak varlıklar Fon Kullanıcısı'na ait diğer varlıklarla birlikte bulunabileceği için haciz işlemi anında hacze engel olmak mümkün olamayabilecek, haciz sonrası itiraz prosedürleri kapsamında yargı yollarına müracaat etmek gerekebilecektir. Bu müracaatlar da kısa sürede sonuçlanmayabileceğinden, Dayanak Varlıkların satışı suretiyle gelir elde edilmesi ya da beklenen getirilerin elde edilmesi mümkün olmayabilecektir.

Bu durum hakkında sözleşmelerde Karaca'nın Dayanak Varlıklar üzerine herhangi bir takyidat işlenmesine engel olacağı, işlenen takyidatların kaldırılmasını sağlayacağı ve süreçler nedeniyle oluşacak zararı tazmin edeceğine dair düzenleme yer almaktadır.

SONUÇ

DK VKŞ, kira sertifikası ihracı için gerekli kararı almış olup bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir.

Fon Kullanıcısı da Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracında Fon Kullanıcısı olma yeterliliğini haiz olup, bu ihraca ilişkin Yönetim Kurulu kararını da tesis etmiştir.

İşbu Raporumuza konu kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde hukuki bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz. İhraç işlemine dair Türk Hukuku açısından karşılaşılabilecek hukuki riskler de işbu Raporumuzda arz edilmiştir.

Saygılarımızla,

MUTLU AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Av. Dr. Ümit AKKAYA **Av. Bekir HALAÇOĞLU**

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2-3 Üsküdar / İstanbul
0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr