

HAYAT VARLIK KİRALAMA A.Ş.
KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMI
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

Hazırlayan: Av. Özlem YÜCEL

05.01.2026



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	1
GİRİŞ.....	2
1 İNCELENEN BELGELER.....	2
2 VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME.....	2
3 HKFB'NİN FON KULLANICISI SIFATINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME.....	6
4 İHRACA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN TASLAK METİNLERİ.....	8
5 İHRACA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN VE KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN DİĞER BELGELERİ İMZALAYACAK KİŞİLER.....	9
6 KİRA SERTİFİKALARININ YAPISI.....	9
SONUÇ.....	11

GİRİŞ

Hayat Varlık Kiralama A.Ş. (“VKŞ”) tarafından, Hayat Finans Katılım Bankası A.Ş.’nin (“HFKB” veya “Banka”) fon kullanıcısı olarak yer alacağı, 20,000,000,000 TL’lik (Yirmi Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı (“İhraç Tavanı”) çerçevesinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara veya tahsisli olarak satılmak üzere, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının çeşitli vadelerde ve tertipler halinde ihraç edilmesi amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK” veya “Kurul”) ihraççı bilgi dokümanının (“İBD”) onaylanması için başvuruda bulunulacağı tarafıma bildirilmiştir.

Bu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu (“Rapor”) SPK tarafından düzenlenen ve 07/06/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği (“Kira Sertifikaları Tebliği”) EK-1 m. 16 uyarınca yurt içinde ihraç edilecek kira sertifikası ihraç belgelerinin onaylanması için gerekli belgeler kapsamında hazırlanmıştır.

1. İNCELENEN BELGELER

Bu Rapor kapsamında:

- (a) VKŞ’nin esas sözleşmesi,
- (b) HFKB’nin esas sözleşmesi,
- (c) VKŞ’nin 31.12.2025 tarihli 2025-12-31/010 sayılı Yönetim Kurulu kararı,
- (d) HFKB’nin 10.12.2025 tarihli 2025-12-02/230 sayılı Yönelim Kurulu kararı,
- (e) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (“BDDK”) Uygulama III Daire Başkanlığı’nın HFKB’ye hitaben yazdığı 30/12/2025 tarih ve E-43890421-101.99-176951 sayılı ve “Kira Sertifikası İhracı Hk.” konulu yazısı,
- (f) HFKB’nin 12.03.2025 tarihli İmza Yetkililerinin Yetkilerinin Belirlenmesi Hakkında İç Yönergesi ,
- (g) HFKB’den Özgür Bilgili ve Birol Örer’in imza sirküleri,
- (h) VKŞ’den İsmail Hakkı Yeşilyurt, Özlem Yücel ve Birol Örer’in imza sirküleri,
- (i) İhraca İlişkin Sözleşmelerin taslak metinleri

incelenmiştir.

2. VKŞ’ NİN İHRAÇÇI SIFATINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

2.1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”) m. 61 (1) hükmüne göre; “Kira sertifikaları, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan, nitelikleri Kurulca belirlenen sermaye piyasası araçlarıdır.”

SPKn m. 61 (2) hükmüne göre ise; “Varlık kiralama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır.”

Kira Sertifikaları Tebliği m. 3 (1) (h) hükmüne göre kira sertifikası “Her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymet” ifade etmektedir.

Kira Sertifikaları Tebliğ m. 3 (1) (ö) hükmüne göre ise; “Varlık kiralama şirketi (VKŞ): Kanununun 61 inci maddesi çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere anonim şirket şeklinde kurulmuş olan sermaye piyasası kurumunu” ifade etmektedir.

Yukarıda yer alan ilgili mevzuat hükümleri uyarınca, kira sertifikaları sadece varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilebilir.

VKŞ'nin esas sözleşmenin 1'inci ve 3'üncü maddelerine göre; VKŞ, BDDK'nın 29/02/2024 tarihli E-43890421-101.04.02-112065 sayılı görüşü ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29/11/2024 tarihli ve E-29833736-120.02.02-63602 sayılı izni doğrultusunda münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.

Bu kapsamda, VKŞ kira sertifikası ihraçlarında "ihraççı" statüsünü haiz olabilir ve kira sertifikalarına ilişkin sözleşme ve belgeleri düzenleyebilir.

2.2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler

2.2.1. Kuruluş

VKŞ, Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunmak üzere 03.01.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 1061401 ticaret sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

2.2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'ye ait esas sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi çerçevesinde VKŞ, SPKn ve ilgili Tebliğ hükümleri gereğince münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. VKŞ; kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda başlıca 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 varlık veya haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcılarından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- d. Kira sertifikası ihracının vade sonunda, başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek veya satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,
- e. Sahip olduğu veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip olduğu varlık ve hakları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin olağan ifası amacıyla yönetmek, işletmek ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı 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 sağlamak,
- 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 eseri satmak veya kiralamak suretiyle eserin finansmanını sağlamak,

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 her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri kabul etmek, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,

k. Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulundan gerekli izinleri almak suretiyle, amaç ve konusuna uygun olarak veya mevzuatın ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun izin verdiği ölçüde esas sözleşmede gerekli değişiklikler yapmak suretiyle faydalı ve lüzumlu görülebilecek her türlü tasarruf ve faaliyette bulunabilecektir.

2.2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

VKŞ'nin sermayesi 250000,00 Türk Lirası olup, beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 250000 adet tamamı nakden ödenmiş nama yazılı paya bölünmüştür.

VKŞ'nin pay defteri uyarınca güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklık Yapısı		
Pay Sahibi	Sermayedeki Payı	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Hayat Finans Katılım Bankası A.Ş.	250,000.00	100
Toplam	250,000.00	100,00

2.2.4. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlzam

VKŞ'nin Esas Sözleşmesinin "Yönetim Kurulu" başlıklı 12. maddesine göre şirketin işleri ve idaresi; genel kurul tarafından 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 üyeleri 1-3 yıl için seçilebilirler.

Aynı zamanda işbu madde uyarınca en az bir yönetim kurulu üyesinin Sermaye Piyasası Kurulunun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur.

Rapor tarihi itibarıyla VKŞ'nin mevcut yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı-Soyadı	Görevi	Seçildiği GK Tarihi	Görev Süresi
İsmail Hakkı Yeşilyurt	Yönetim Kurulu Başkanı	03.01.2025	03.01.2025-03.01.2028
Özlem Yücel	Yönetim Kurulu Üyesi	03.01.2025	03.01.2025-03.01.2028

Biol Örer	Yönetim Kurulu Üyesi	21.03.2025*	21.04.2025-03.01.2028
Ayşe Irmak Alkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2025**	08.10.2025-03.01.2028

* VKŞ'nin 21.03.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Biol Örer Yönetim Kurulu üyesi olarak, mevcut yönetim kurulunun görev süresi ile sınırlı sürede atanmıştır. Biol Örer'in Yönetim Kurulu üyesi seçilmesine ilişkin genel kurul tutanağı 21.04. 2025 tarihinde tescil ve ilan edilmiş olup, tescil tarihi itibarıyla göreve başlamıştır.

** VKŞ'nin 12.09.2025 tarihli ve 2025-07-01/009 sayılı Yönetim Kurulu Kararıyla Haldun Karaman'dan boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğine Ayşe Irmak Alkan, mevcut yönetim kurulunun görev süresi ile sınırlı sürede görev yapmak üzere atanmıştır. Ayşe Irmak Alkan'ın Bağımsız Yönetim Kurulu üyesine seçilmesine ilişkin yönetim kurulu kararı 08.10.2025 tarihinde tescil ve ilan edilmiş olup, tescil tarihi itibarıyla göreve başlamıştır.

VKŞ'nin esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu" başlıklı 12. maddesine göre 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 bağımsız yönetim kurulu üyesinin olumlu oy vermesi gerekmektedir.

2.2.5. VKŞ'nin Yönetim Kurulu Kararı

Kira Sertifikaları Tebliği'nin "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikası İzahnamelerinin veya İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı ekinin 3'üncü maddesine göre: "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarıncı ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için Kurula iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almalıdır.

Bu kapsamda, VKŞ'nin 31.12.2025 tarihli 2025-12-31/010 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile birlikte; "Şirket ana sözleşmesinin 3. Maddesi uyarınca, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") 7 Haziran 2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde, Hayat Finans Katılım Bankası A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Hayat Varlık Kiralama A.Ş. tarafından 20,000,000,000 TL (Yirmi Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak, tertipler halinde, çeşitli vadelerde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle yurtiçinde kira sertifikaları ihraç edilmesine ve buna ilişkin olarak SPK ve diğer ilgili makamlara başvurularak gerekli izinlerin alınmasına, ve

İhraca ilişkin gerekli tüm hazırlıkların yapılmasına; ihracın gerçekleştirilmesine yönelik olarak Hayat Finans Katılım Bankası A.Ş. ile gerekli tüm sözleşmelerin imzalanmasına; kira sertifikası ihracına ilişkin ihraç belgesi, sözleşme ve gerekli olabilecek tüm diğer belgelerin ve formların ve bunlarda yapılabilecek değişikliklerin tanzim ve imzasına; kira sertifikası ihracına ilişkin esasların tespitine; ihraca ilişkin Kurul ve diğer ilgili makamlara başvurularak gerekli izinlerin alınmasına; kira sertifikalarının Borsa İstanbul' a kote edilmesi için gerekli başvuruların yapılmasına, sukuk gelirlerinin kira sertifikası sahiplerine ödenmesi de dahil olmak üzere ihraca ilişkin diğer tüm şartlara ve detaylara karar vermek ve ihraca ilişkin tüm işlemleri yürütmek için biri Yönetim Kurulu Başkanı olmak üzere Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisinin birlikte yetkilendirilmesine oybirliğiyle" karar verilmiştir.

Söz konusu Yönetim Kurulu kararı, Sermaye Piyasası Kanunu, VKŞ'nin Esas Sözleşmesi ve Kira Sertifikaları Tebliği'ne uygun olarak alınmıştır. Bu kapsamda, VKŞ, İhraç Tavanı çerçevesinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikası ihracı için gerekli Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

3. HFKB' NİN FON KULLANICISI SIFATINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

3.1. Genel Olarak

Kira Sertifikaları Tebliği m. 3 (1) (ç) hükmüne göre fon kullanıcıları; "Sahipliğe ve yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında kaynak kuruluşları, alım-satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık kiralama şirketinin vadeli olarak sattığı varlık veya hakkı alan kurucu niteliğini haiz şirketleri, ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraçlarında girişimciyi ve ortak girişimin varlık kiralama şirketi dışındaki ortaklarını, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında meydana getirilecek eseri satın alan kişiyi veya yükleniciyi" ifade etmektedir.

İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikası ihraçlarının yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirileceği tarafıma bildirilmiştir.

Bu nedenle, HFKB'nin yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olarak yer alıp alamayacağının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Keza, Kira Sertifikaları Tebliği'nin "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikası İzahnamelerinin veya İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı ekinin 3'üncü maddesine göre; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için Kurula iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almalıdır. Bu kapsamda HFKB'nin kira sertifikası ihracı için gerekli kararları alıp almadığının da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, Kira Sertifikaları Tebliğinin "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikası İzahnamelerinin veya İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı ekinin 4'üncü maddesine göre; "Özel mevzuatları uyarınca başka bir kamu kuruluşunun gözetim ve denetimine tabi olan fon kullanıcılarının, Kurula yapılacak onay başvurusu öncesinde, ihraca engel teşkil edecek herhangi bir husus olup olmadığına dair ilgili kamu kuruluşundan alınmış görüş yazısı ve/veya ilgili mevzuatta kira sertifikası ihracı için başka mercilerin karar veya onayının gerekmesi durumunda bu karar veya onaya ilişkin belge; gerekmemesi durumunda ise buna ilişkin beyan" yurt içinde kira sertifikası ihracı için Kurula iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almalıdır.

HFKB; 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ("Bankacılık Kanunu") gereğince BDDK'nın denetim ve gözetimine tabi bir katılım bankasıdır. Bu nedenle, Kira Sertifikaları Tebliği EK/1 m. 4'de yer alan şartın gerçekleşip gerçekleşmediği hususunun yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçları açısından değerlendirmesi gerekmektedir.

3.2. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhraçları

Kira Sertifikaları Tebliği m. 3 (1) (ç) hükmüne göre, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı "kaynak kuruluşları" ifade etmektedir. Kira Sertifikaları Tebliği m. 3 (1) (ğ) hükmüne göre kaynak kuruluş; "...yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten 12 nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketleri" ifade etmektedir. Kira Sertifikaları Tebliği m. 12 (1) hükmünde bahsi geçen şirketler arasında bankalar da bulunmaktadır. HFKB; banka niteliğini haiz bir anonim şirket olduğundan, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer alabilir.

3.4. Kuruluş

Fon Kullanıcısı HFKB, 10.08.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 398720-5 ticaret sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

3.5. Esas Sözleşme

HFKB'nin esas sözleşmesinde, HFKB'nin İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olmasını engelleyebilecek herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

3.6. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

Fon Kullanıcısı'nın güncel durum itibariyle ödenmiş sermayesi 4.500.000.000 TL değerindedir. Bu sermaye her biri 1,00 TL değerinde 4.500.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Rapor tarihi itibariyle ortaklık yapısı TTSG ilanından edinilen bilgiler ışığında aşağıdaki gibidir:

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Hayat Kimya Sanayi A.Ş.	2,475,000,000	55,00000
Kastamonu Entegre Ağaç Sanayi Ticaret A.Ş.	1,124,993,250	24,99985
Hayat Holding A.Ş.	900,002,250	20,00005
AS Tüketim Malları Ticaret A.Ş.	2,250	0,00005
Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş.	2,250	0,00005
Toplam	4.500.000.000	100,00

3.7. Yönetim Kurulu Kararı

HFKB'nin 10.12.2025 tarih, 2025-12-02/230 sayılı Yönelim Kurulu kararı ile birlikte; "Bankamız, Hayat Varlık Kiralama A.Ş tarafından gerçekleştirilecek, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından düzenlenen III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") madde 10 (3) çerçevesinde, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, çeşitli vadelerde, itibari değerlerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle; tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle 20.000.000.000 TL'lik (Yirmi Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olarak yer alınmasına" karar verilmiştir.

Bu kapsamda, HFKB, İhraç Tavanı çerçevesinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olabilmek için gerekli Yönetim Kurulu kararını almıştır.

3.8. BDDK Görüşü Açısından Değerlendirme

BDDK Uygulama III Daire Başkanlığı'nın HFKB'ye hitaben yazdığı 30/12/2025 tarih ve E-43890421-101.99-176951 sayılı ve "Kira Sertifikası İhracı Hk." konulu yazısının ikinci paragrafında; "Bankanızın fon kullanıcısı olarak yer alacağı bahse konu kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır." ifadeleri ile uygunluk vermiştir.

Bu kapsamda, Kira Sertifikaları Tebliği EK-1/m. 4 hükmü kapsamında, HFKB'nin düzenleyici ve gözetleyici otoritesi olan BDDK'dan, HFKB'nin kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir.

4. İHRACA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN TASLAK METİNLERİ

4.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları (“Temel Hüküm ve Koşullar”)

VKŞ ile HFKB arasındaki bu sözleşme ile İhraç Tavanı içerisinde yapılacak olan yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarına ilişkin temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir. Bu sözleşme ile İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek tertip ihraçlarında imzalanacak sözleşmelerin şekil ve içeriği, ödemelerin ne şekilde yapılacağı, erken itfa halleri, temerrüt halinde VKŞ'nin yetkileri, VKŞ ve Fon Kullanıcısı'nın beyan ve tekefülleri, tazmin yükümlülüğü ve benzeri tüm tertip ihraçlarına uygulanacak genel hususlar düzenlenmektedir.

Bu sözleşme, İhraç tavanı kapsamında gerçekleştirilecek ilk kira sertifikası ihracı öncesinde akdedilecek olup, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçları çerçevesinde VKŞ'nin ve HFKB'nin tüm borçları tasfiye edilene kadar geçerliliğini koruyacaktır.

4.2. Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi

Temel Hüküm ve Koşullar kapsamında Tebliğ'in 4/1 ile 6. maddesi hükümleri çerçevesinde VKŞ ve HFKB arasındaki Yönetim ve Vekalet Sözleşmesinde, yönetim sözleşmesine dayalı ihraç edilecek kira sertifikalarına esas varlık ve hakların, işbu sözleşme ile VKŞ'ye tahsis edilmesi/VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

Bu sözleşme sadece yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında akdedilecektir. Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında dayanak varlık ve hakların hukuki mülkiyeti VKŞ'ye devredilmez ve dayanak varlık ve haklar VKŞ'nin ve dolayısıyla yatırımcıların teminatını teşkil etmez. Dayanak varlık ve hakların VKŞ'ye tahsis edilmesi hiçbir şekilde dayanak varlık ve hakların hukuki mülkiyetinin VKŞ'ye geçtiği şeklinde yorumlanamaz.

4.4. Sertifika Hüküm ve Şartları

VKŞ ve HFKB arasındaki bu sözleşme ile İhraç Tavanı çerçevesinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin kira sertifikası türü, ihraç türü, dayanak varlık ve hak, sertifikaların nominal değeri, ihraç tarihi, ihraç tutarı, sertifika adedi, gelir dağıtım tarihi, itfa tarihi ve benzeri konular düzenlenmektedir.

Bu sözleşme, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarının tamamında düzenlenecektir.

4.5. Gider Sözleşmesi

Gider Sözleşmesi; İhraca İlişkin Sözleşmeler'den veya ifasından kaynaklanan tüm Vergi, SPK ve Yatırımcı Tazmin Merkezi ücreti ve diğer yükümlülükler ile dayanak varlık ve hakların değerlendirilmesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dâhil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin koşulların belirlenmesine ilişkindir. Bu doğrultuda İhraca İlişkin Sözleşmeler ve İhraç Programı'na ilişkin giderler, danışmanlık hizmetleri giderleri, mahkeme ve dava masrafları ile cezalara ilişkin giderler, VKŞ çalışanları ve temsilcisi tarafından yapılan giderler ve vergilere ilişkin giderler bakımından düzenlemeler getirilmiştir.

5. İHRACA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİ VE KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN DİĞER BELGERİ İMZALAYACAK KİŞİLER

5.1. VKŞ Açısından

VKŞ'nin 31.12.2025 tarihli 2025-12-31/010 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kira sertifikaların ihracı ile ilgili gerekli sözleşmelerin imzalanıp, gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi konusunda en az biri Yönetim Kurulu Başkanı olmak üzere Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisinin birlikte hareket etmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

VKŞ'nin imza yetkililerinin isim ve unvanları aşağıdaki gibidir:

İsmail Hakkı Yeşilyurt :Yönetim Kurulu Başkanı ve imza yetkilisi

Özlem Yücel :Yönetim Kurulu Üyesi ve imza yetkilisi

Birol Örer :Yönetim Kurulu Üyesi ve imza yetkilisi

Bu kapsamda, Yönetim Kurulu Başkanı, yukarıda belirtilen diğer iki yönetim kurulu üyelerinden biri ile birlikte İhraca İlişkin Sözleşmeleri ve kira sertifikalarına ilişkin diğer belgeleri (ihraç belgesi dâhil) imzalayabilir.

5.2. HFKB Açısından

HFKB'nin 10.12.2025 tarih, 2025-12-02/230 sayılı Yönelim Kurulu kararı ile kira sertifikalarının ihracında fon kullanıcısı olarak yer alınması ile ilgili gerekli sözleşmelerin imzalanıp, gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi konusunda Genel Müdürlük teşkilatı yetkilendirmiştir.

HFKB'nin Yönetim Kurulu tarafından 12/03/2025 tarih ve 2025-03-22/061 nolu karar ile alınan ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 17/04/2025 tarih ve 11314 sayılı nüshasının 1354. Sayfasında yayınlanan İç Yönergesinin "Bankanın Fon Kullanıcısı Olduğu Kira Sertifikalarına İlişkin Temsil Yetkisi" başlıklı 18. maddesine göre; "**Bankanın yetkili kurul/komiteleri tarafından alınmış olan kararın eklenmesi kaydıyla Bankanın fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ile ilgili her türlü sözleşme ve evrakın imzalanması, taşınır, taşınmaz, hak ve alacakların mülkiyetinin varlık kiralama şirketine devredilmesi, bunlar üzerinde her türlü ayni ve şahsi hakkın tesis edilmesi, her türlü garantinin verilmesi vb. kira sertifikasına ilişkin tüm işlemler için, biri Bankanın Hazine Yönetimi Bölümünde çalışan birinci derece imza yetkilisi olmak kaydı ile iki Sınırlı Yetkilinin birlikte imzası gerekir.**"

Bu kapsamda 3.7. maddede izah edildiği üzere, 12.03.2025 tarih, 2025-03-16/055 sayılı Yönelim Kurulu kararı alındığı tespit edilmiştir. Yetkili organ kararı olan söz konusu yönetim kurulu kararı eklenmek kaydı ile imza sirkülerini incelediğimiz HFKB'nin imzaya yetkili kişiler ve ünvanları aşağıdaki gibidir:

Özgür Bilgili : Hazine ve Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı ve imza yetkilisi

Birol Örer : Hazine Yönetimi Müdürü ve imza yetkilisi

Bu kapsamda, yukarıda ismi geçen kişilerden herhangi ikisi kira sertifikası ihracına ilişkin sözleşmeleri ve kira sertifikalarına ilişkin diğer belgeleri (ihraç belgesi dâhil) imzalayabilir.

6. KİRA SERTİFİKALARININ YAPISI

6.1. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikalarının Yapısı

6.1.1. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikalarının İhraç Yapısı

Yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında:

- (a) VKŞ tarafından yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracı gerçekleştirilecektir.
- (b) VKŞ ihracı gerçekleştirilecek kira sertifikalarını, kira sertifikalarını satın alan yatırımcılara, kira sertifikalarının bedeli karşılığında aktaracaktır.
- (c) VKŞ yatırımcılardan topladığı ihraç tutarını HFKB'ye aktaracaktır.
- (d) HFKB, ihraç tutarı ile dayanak varlık ve hakları VKŞ 'ye tahsis edecektir.
- (e) Dayanak varlık ve hakların ihraç anı itibarı ile belirlenmediği durumlarda HFKB, Faizsiz Bankacılık İlke ve Standartları doğrultusunda, dayanak varlık ve hak portföyünü oluşturacaktır.
- (f) Dayanak varlık ve haklar, Yönetim Sözleşmesine istinaden, VKŞ'nin vekili sıfatı ile HFKB tarafından yönetilecektir.
- (g) HFKB, dilerse, dayanak varlık ve hakları, ikame varlık ve haklar ile VKŞ'nin vekili olarak değiştirebilir.
- (h) HFKB, dayanak varlık ve haklardan elde ettiği geliri, sermaye piyasası aracı notunda veya Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen tarihlerde VKŞ'ye aktarmadan önce katılım bankacılığı ilkelerine uygun yatırımlarda değerlendirilecektir.
- (i) HFKB, dayanak varlık ve haklardan elde ettiği geliri, sermaye piyasası aracı notunda veya Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen tarihlerde VKŞ'ye aktaracaktır. Dayanak varlık ve haklardan elde edilen gelir, sermaye piyasası aracı notunda veya Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirlenen beklenen kar tutarını geçerse, söz konusu tutar vekâlet ücreti olarak HFKB'ye ait olacaktır.
- (j) HFKB, Portföy'de yer alan varlık ve haklarla ilgili doğrudan ve/veya dolaylı olarak borçlanan kişilerin borçlarını zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödeyeceğini, TBK m. 128 anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla üstlenecektir. Bu kapsamda, ilgili borçlular borçlarını zamanında, gereği gibi, tam ve eksiksiz olarak ifa etmemesi neticesinde, HFKB:
- i) Portföyden sermaye piyasası aracı notunda veya Sertifika Hüküm ve Şartları kapsamında belirtilen beklenen karı elde edemez ise, elde ettiği kar ile beklenen kar arasındaki farkı,
- ii) Portföyden hiç kar etmez veya zarar ederse, zarar edilen tutarı ve sermaye piyasası aracı notunda veya Sertifika Hüküm ve Şartları kapsamında belirtilen beklenen karı, VKŞ'ye ödeyecektir. Bu kapsamda, VKŞ ve yatırımcılar, dayanak varlık ve haklar ilgili olarak herhangi bir nedenle borçlanan kişilere ilişkin risklere maruz kalmayacaktır.
- (k) HFKB, itfada tek seferde kupon ödemesi yapılacak ve sadece dayanak varlık ve hakların oluşturduğu portföyün tasfiyesinden elde edilen gelirin VKŞ'ye aktarılacağı yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında, tasfiyeden elde edilen ve ihraç tutarına ek olan geliri VKŞ'ye aktaracaktır. Böyle bir durumda portföy gelirleri vekâlet ücreti olarak HFKB'de kalacaktır.
- (l) VKŞ gelir dağıtım tarihlerinde, HFKB'den yapmış olduğu tahsilatı yatırımcılara aktaracaktır.
- (n) Portföy tasfiye edildikten sonra, portföyün tasfiyesinden elde edilen gelir VKŞ tarafından yatırımcılara aktarılacak ve kira sertifikaları itfa edilecektir.

Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında dayanak varlık ve hakların hukuki mülkiyeti VKŞ'ye devredilmez ve dayanak varlık ve haklar VKŞ'nin ve dolayısıyla yatırımcıların teminatını teşkil etmez. Dayanak varlık ve hakların VKŞ'ye tahsis edilmesi hiçbir şekilde dayanak varlık ve hakların hukuki mülkiyetinin VKŞ'ye geçtiği şeklinde yorumlanamaz.

SONUÇ

Bu Rapor, VKŞ ve HFKB tarafından hazırlanan ve tarafıma sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 05.01.2026 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

Bu Rapor kapsamında sonuç olarak;

1. VKŞ'nin kira sertifikası ihracı için Tebliğ'de öngörülen gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş bir şirket olduğu, VKŞ Yönetim Kurulu'nun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararı aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetmeye yetkili olduğu;
2. Fon Kullanıcısı HFKB'nin Türk Ticaret Kanunu ve Bankacılık Kanunu'nda öngörülen şartlar gerçekleştirilerek kurulmuş bir katılım bankası ve anonim şirket olduğu; Türk Ticaret Kanunu ve SPKnu ve ilgili sair mevzuat hükümleri uyarınca Fon Kullanıcısı'nın kira sertifikası ihraç etmesinde herhangi bir engel bulunmadığı, Yönetim Kurulu'nun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararları aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetme ve uygulama hususunda gereken yetkiyi haiz olduğu;
3. Bu Rapor'da belirtilen açıklamalara tabi olarak, taslak kira sertifikası ihracına ilişkin sözleşmelerin tarafıma sunulan şekilde ve içerikte imzalanması ve söz konusu ihraca ilişkin sözleşmelere uygun hareket edilmesi durumunda VKŞ'nin tabi olduğu mevzuat uyarınca yukarıda belirtilen yapıda kira sertifikası ihraç etmesi açısından **hukuki bir sakınca olmadığı** değerlendirilmektedir.

Saygılarımla,

Av. Özlem YÜCEL

EK- HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

İstanbul, 5 Ocak 2026

Özlem Yücel, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1998 yılında mezun olmuştur. Yücel Faisal Finans Özel Finans Kurumu A.Ş. Hukuk Müşavirliğinde stajyer avukat olarak kariyerine başlamış, avukat olduktan sonra da, Family Finans Kurumu A.Ş.'ye ve sonrasında da Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.ye dönüşen aynı kurumda 2022 yılına kadar avukat, müşavir yardımcısı ve Hukuk Danışmanlık Müdürü olarak devam etmiş, bu süreçte birçok kira sertifikası ihracına hukuki destek vermiştir.

Özlem Yücel 2000 yılından bu yana 23901 sicil numarası ile İstanbul Barosuna kayıtlı olarak avukatlık yapmaktadır. 2022 Temmuz ayında ise Hayat Finans Katılım Bankası'nda Hukuk Müşaviri olarak başlayan Özlem Yücel, Hayat Finans Katılım Bankası'nın kuruluş ve faaliyete geçiş süresinde hukukçu olarak görev almış olup, halen Hukuk Direktörü olarak katılım bankacılığı ve dijital bankacılık alanında çalışmalarına devam etmektedir. Yücel, bankacılık, katılım bankacılığı, ticaret hukuku ve borçlar hukuku alanlarında yirmi yedi yılı aşan bir çalışma tecrübesine sahip olup bu alanlarda hukuki danışmanlık ve avukatlık faaliyetlerini sürdürmektedir.

Saygılarımla,

Av. Özlem YÜCEL