

HALK VARLIK KİRALAMA A.Ş.
KİRA SERTİFİKASI İHRACINA
İLİŞKİN
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

26/06/2025



İÇİNDEKİLER

I. GİRİŞ	3
II. TANIMLAR	4
III. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	6
IV. HALKBANK'IN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ	9
V. İZİN VE LİSANSLAR	12
VI. RAPOR'UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE İŞLEM SÖZLEŞMELERİ	12
VII. SONUÇ	18
EK 1 – İNCELENEN BELGELER	19
EK 2 – HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI	20

I. GİRİŞ

Halk Varlık Kiralama A.Ş. ("VKŞ", "Şirket" veya "İhraççı") tarafından Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi'nin ("Fon Kullanıcısı", "Kaynak Kuruluş" veya "Halkbank") fon kullanıcısı olarak yer alacağı (buradan sonra birlikte "Şirketler" veya "Taraflar" olarak anılacaktır) 4.500.000.000-TL (Dört Milyar Beş Yüz Milyon Türk Lirası) ihraç tutarı ("İhraç Tutarı") ile sınırlı olarak ve tertipler halinde satılmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7/6/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-61.1 no.lu Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde çeşitli tür, vade ve koşullarda yurtiçinde Türk Lirası cinsinden halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere kira sertifikası ihraç edilmesi ("İhraç") planlanmaktadır.

İşbu hukuki durum değerlendirme raporu ("Rapor") Tebliğ Ek-1 madde 16 uyarınca yurt içinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından onaylanması için talep edilen ve ayrıca İhraç ve İhraç'a dayanak işlemlere ilişkin hukuki riskleri tanımlamak amacıyla sınırlı olarak hazırlanmıştır. Bu minvalde işbu Rapor İhraç'a dayanak oluşturan belgeler hakkında finansal, muhasebesel, vergisel veya hukuki olmayan konulara ilişkin herhangi bir bilgi içermemektedir. İşbu Rapor İşlem Sözleşmeleri'nin fiyatlandırma hükümlerine ilişkin özel bir değerlendirme içermemektedir. Tarafımızca hiçbir belgenin olası ticari veya finansal sonuçlarına ilişkin bir değerlendirme yapılmamıştır.

İşbu Rapor'un Ek 1'inde (*İncelenen Belgeler*) belirtildiği üzere, incelemelerimiz VKŞ ve Fon Kullanıcısı tarafından tarafımıza sunulan bilgi ve belgelerle sınırlı olup; işbu Rapor'da düzenlenen kısıtlamalar ve varsayımlara tâbidir.

İşbu Raporu verirken:

- İşlemin niteliği gereği işbu Hukukçu Raporu'nun hazırlanması için gerekli olduğu düşünülen ve İncelenen Belgeler listesinde yer verilen belge ve bilgiler dışında herhangi belge tarafımızca incelenmemiştir.
- İhraç kapsamında yer alan belgelerin imzalanmasına ilişkin olarak ilgili taraflarca sunulan yazılı bilgilerin doğru ve tam olduğu kabul edilmiş ve tarafımıza sağlanan belge, yazı veya bilgilere ilişkin olarak tarafımızca bağımsız bir araştırma ve soruşturma gerçekleştirilmemiştir.
- İhraç kapsamında imzalanmış olan belgeler altında yer alan yükümlülükleri batıl kılan veya kılabilen, icrasını engelleyen veya Taraflar'ın beyanlarındaki herhangi bir kısımda hile veya aldatma sebebi ile iptaline yol açabilecek veyahut Taraflar'ın yükümlülüklerini yerine getirmekten kaçınmasına sebep olan belirli şekil şartlarına uyulmasını gerektirenler dahil herhangi bir durumun mevcut olmadığı veya herhangi bir olayın gerçekleşmediği kabul edilmiştir.

İşbu Rapor düzenlendiği tarih itibarıyla yürürlükteki Türk hukuk mevzuatına ve bunun mahkemelerce Rapor'un düzenleme tarihindeki yorumlarına ilişkin olup, Türk hukuku dışında herhangi sair bir yargı alanının kanunlarına ilişkin olarak herhangi bir görüş içermemektedir.

Özok Hukuk Bürosu

A. M. Özgenç Özok

II. TANIMLAR

BDDK

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nu ifade eder.

BİAŞ

Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ni ifade eder.

Gayrimenkul

Ankara Çankaya Söğütözü Mah. 27591 Ada 2 Parsel'de bulunan, A, B, C ve D Bloklar'dan oluşan, Ticaret Bakanlığı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve Halk Bankası Ek Hizmet Binası'nı ifade eder.

Getiri Oranı

İhraç belgesi ve ilgili diğer dokümanlarda detayları ile belirtilen, ihraç tutarı ile çarpılıp ihraç edilen Sertifikaların vade gün sayısına göre hesaplanarak bulunan ödeme tutarının hesaplanmasında kullanılan yıllık gelir oranını ifade eder.

Hazine Kira Sertifikaları

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çeşitli vade ve türlerde Türk Lirası cinsinden ihraç edilmiş olan ve farklı zamanlarda Kaynak Kuruluş tarafından edinilmiş, ISIN numaraları Varlık Portföyü Devir Sözleşmesi'nde gösterilmiş olan kira sertifikalarını (ve itfa edilmeleri halinde bunlar yerine edinilerek Portföye dahil edilecek kira sertifikaları ile T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ileriki zamanlarda ihraç edilerek Portföye dahil edilebilecek kira sertifikalarını). (Bu tavan kapsamında kullanılacak olan T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Kira Sertifikaları başka bir tavan için Kurul'a başvurulması durumunda dayanak varlık olarak kullanılmayacaktır.)

İlgili Tebliğ(ler)

Kira Sertifikaları Tebliği'ni (III – 61.1), ve sınırlı olmamak üzere İhraç ile ilgili olabilecek diğer SPK tebliğlerini ifade eder.

İslami Finans Prensipleri

Dünyada ve ülkemizde genel kabul görmüş hizmetleri bakımından faizden kaçınan ve İslam hukuku prensiplerine uygun davranmayı ilke edinen katılım bankacılığı ve İslami finans işlemleri prensiplerini ifade eder. Ayrıca, işletmelerin ya da bireylerin de tercihleri doğrultusunda kaynaklarını ya da fonlarını İslami finans prensiplerine aykırı olmayan finansal ve ticari faaliyetlerde kullanılması da bu kapsamda değerlendirilir.

İş Günü

Türkiye'de bankaların ve borsaların açık olduğu ve işlem yaptığı hafta içi günleri ifade eder.

İşlem Sözleşmeleri

- (i) Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları,
- (ii) Sertifika Hüküm ve Şartları,
- (iii) Gider Sözleşmesi,
- (iv) Varlık Portföyü Devir Sözleşmesi,
- (v) Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi, ve
- (vi) Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi'ni

ve zaman zaman VKŞ ile Fon Kullanıcısı / Kaynak Kuruluş arasında İhraç'a ilişkin olarak imzalanacak veya düzenlenecek olan tüm sözleşme ve taahhütleri ifade eder.

İzin	Faaliyetler üzerinde esaslı etkiye sahip veya Fon Kullanıcısı'nın faaliyetini sürdürmesi için sahip olması gereken zorunlu izin, onay, lisans, muafiyet veya kaydı ifade eder.
Kira Sertifikası / Sukuk veya Sertifikalar	İhraç Programı çerçevesinde Varlık Portföyü'ne dayalı olarak VKŞ tarafından Tebliğ çerçevesinde ihraç edilen sertifikaları ifade eder.
Kira Sertifikası Sahipleri veya Sertifika Sahipleri	Sertifikalar'ı satın alan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ifade eder.
Portföy veya Varlık Portföyü	Gayrimenkul ve / veya Hazine Kira Sertifikaları portföyünün birlikte veya ayrı ayrı tamamının veya ihraç büyüklüğü dikkate alınarak yalnızca Hazine Kira Sertifikalarının bir kısmının veya Hazine Kira Sertifikalarının bir kısmı ile Gayrimenkulün birlikte bir araya gelmesinden oluşturulacak portföyü ifade eder.
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
SPKn	30 Aralık 2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'yi ifade eder.
Takyidat	İntifa, rehin, ipotek dahil olmak üzere sınırlı ayni hak, ihtiyati tedbir, muhafaza, haciz, şerh, beyan ve sair her türlü ayni ve şahsi kısıtlamayı ifade eder.
TBK	4 Şubat 2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
Tebliğ	7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği'ni (III-61.1) (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
TMK	8 Aralık 2001 tarih ve 24607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
TTK	14 Şubat 2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
Varlık ve Haklar	İşbu İhracın dayanak varlığını oluşturan, üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmayan, İslâmi Finans Prensipleri açısından uygun bulunan faaliyetler yürüten kiracıların kullandığı Gayrimenkul ve / veya Hazine Kira Sertifikalarını ve bunların, Kaynak Kuruluş tarafından VKŞ lehine yönetiminden elde edilmesi beklenen hak, menfaat ve gelirleri ifade eder.

III. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

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

Tebliğ madde 3(1)(h) uyarınca ise, 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 kıymeti” ifade etmektedir.

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

2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler

2.1. Kuruluş

VKŞ, Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından yapılan başvuru üzerine, BDDK'nın 17/08/2017 tarih ve 7466 sayılı kararı ile “Bankaların İzne Tabi İşlemleri ve Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Yönetmelik” uyarınca verilen izin ve SPK'nın 21/09/2017 tarih ve 34/1168 toplantısında kuruluş talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olması üzerine münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla ve Tebliğ hükümlerine uygun bir şekilde faaliyette bulunmak üzere 09/10/2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 101271-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir varlık kiralama şirkettir.

Şirket merkezi Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak WBC İş Merkezi No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir / İstanbul adresine kayıtlıdır.

2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'ye ait ana sözleşmenin “Amaç ve Konu” başlıklı 3'üncü maddesi çerçevesinde, VKŞ'nin başlıca amaç ve konuları (bunlarla sınırlı olmamak üzere) aşağıdakilerdir:

- SPKn kapsamında kira sertifikası ihraç etmek,
- Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,
- Kaynak kuruluşa ait varlık ve hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcılarından yapılan tahsilatları, payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan konularda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek, ve
- Sahip olduğu varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi

adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıkları üzerindeki hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişileri lehine SPK'nın ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek.

2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

VKŞ'nin sermayesi halihazırda 500.000 TL (Beş yüz bin Türk Lirası) olup, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerindeki 500.000 (Beş yüz bin) adet tamamı nakden ödenmiş nama yazılı hisseye bölünmüştür.

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

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1,00	100	500.000	500.000,00
TOPLAM		100	500.000	500.000,00

2.4. Yönetim ve Temsil

(a) Yönetim Kurulu

(i) Oluşumu

VKŞ'nin ana sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Süresi” başlıklı madde 14 altında belirtildiği üzere; VKŞ'nin yönetim ve idaresi en az 3 (üç) ve en çok 10 (on) üyeden oluşmakta olan yönetim kurulu tarafından yerine getirilmektedir. Her bir yönetim kurulu üyesinin görev süresi azami 1 (bir) – 3 (üç) yıl arası olarak belirlenmiştir.

VKŞ'nin 05/05/2025 tarihli Genel Kurulu'nda, 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere aşağıdaki yönetim kurulu üyeleri seçilmiş olup, Kadıköy 32. Noterliği'nin 20/05/2025 tarih ve 11277 Yevmiye nosu ile tasdikli bu genel kurul kararı, 12/06/2025 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır:

Adı/Soyadı	Görev	Göreve Başlama Tarihi	Görev Süresi
Mihrimah Belma Sekmen	Yönetim Kurulu Başkanı /Bağımsız Üye	08/05/2025	3 Yıl (08/05/2028 tarihine kadar)
Uğur Deniz Şahin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08/05/2025	3 Yıl (08/05/2028 tarihine kadar)
Süleyman Baran Koyuncu	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2025	3 Yıl (08/05/2028 tarihine kadar)
Tuba Tunç Yeter	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2025	3 Yıl (08/05/2028 tarihine kadar)
Nurdan Meyvalı	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2025	3 Yıl (08/05/2028 tarihine kadar)

(ii) Toplantı ve Karar Nisabı ve Temsil ve İlzamu

VKŞ ana sözleşmesi “Yönetim Kurulu Toplantıları ve Nisap” başlıklı madde 18 uyarınca, yönetim kurulu, üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınır. 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 de dahil ihraca dayanak oluşturan önemli işlemlerin gerçekleştirilmesine ilişkin kararlarda Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi veya üyelerinin olumlu oy kullanması şarttır.

VKŞ ana sözleşmesi uyarınca, VKŞ’nin temsil ve ilzam yetkileri yönetim kuruluna ait olup, VKŞ’nin yönetim kurulunun 02/05/2025 tarih ve 11 sayılı kararı uyarınca, 16/05/2025 tarihinde tescil olunan ve 22/05/2025 tarihli ve 11336 sayılı TTSG’de yayınlanan Yönetim İç Yönergesi uyarınca üyelerinden (icrai faaliyetler için Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi hariç olmak üzere) herhangi ikisinin müştereken atacakları imzalar ile temsil ve ilzam edileceği düzenlenmiştir.

2.5. VKŞ Yetkili Organ Kararı

Tebliğ’in “Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler” başlıklı 1 numaralı eki madde 3 uyarınca; “VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği” yurt içinde kira sertifikası ihracı için SPK’ya iletilmesi öngörülen başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, VKŞ yönetim kurulu tarafından katılanların oy birliği ile alınmış ve Kadıköy 32. Noterliği tarafından 11/06/2025 tarihinde 12959 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş 03/06/2025 tarihli ve 2025-14 numaralı yönetim kurulu kararı uyarınca;

“.....SPK tarafından Tebliğ’in 10(3) maddesinin çerçevesinde, Türkiye Halk Bankası A.Ş. 'nin Kaynak Kuruluş ve/veya Fon Kullanıcısı. Şirketimizin ihraççı olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1 yıl içinde, çeşitli vadelerde; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve / veya nitelikli yatırımcılara 15.000.000.000 TL 'na kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere kira sertifikaları ihraç edilmesine....” karar verilmiştir.

VKŞ’nin Esas Sözleşmesi’nin 18. Maddesi ve Tebliğ’in 13. Maddesi 6. Fıkrası uyarınca kira sertifikası ihracı işleminde fon kullanıcısı ile VKŞ kurucusunun aynı olması durumunda, Varlık ve Hakların satılması veya kira sertifikası sahipleri lehine rehnedilen varlık ve hakların paraya çevrilmesi dahil “ihraca dayanak oluşturan önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi” bağımsız yönetim kurulu üyesi veya üyelerinin alınacak kararda olumlu oy vermesine bağlıdır. Tebliğ uyarınca, bu kararlarda sorumluluk yönetim kuruluna aittir.

VKŞ tarafından alınan karar oy birliği ile alınmış olup, VKŞ genel kurulu tarafından bağımsız üye olarak seçilmiş Mihrimah Belma Sekmen tarafından bu yönde olumlu oy kullanıldığı görülmüştür. Mihrimah Belma Sekmen aynı zamanda VKŞ’nin kurucusu olan fon kullanıcısı sıfatını haiz Türkiye Halk Bankası A.Ş. nezdinde bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta iken, VKŞ’nin 08/05/2025 tarihli genel kurulunda bağımsız üye olarak görev yapmak üzere, VKŞ’nin de yönetim kuruluna seçilmiştir. Yönetim kurulunun görev dağılımına ilişkin 08/05/2025 tarih ve 2025/12 sayılı kararı uyarınca, Mihrimah Belma Sekmen ayrıca yönetim kurulu başkanı olarak seçilmiştir. Bağımsız Üye olarak seçilmiş Yönetim Kurulu Üyesi’nin 16/05/2025 tarihinde tescil edilmiş VKŞ iç yönergesi uyarınca icrai herhangi bir görev almadığı görülmüş olup, kendisinin Yönetim Kurulu Başkanı olarak atanmış olmasının, bağımsız üyelik sıfatını ortadan kaldırmadığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, kendisi tarafından 20/05/2025 tarihli

beyanında da kendisinin bağımsız üyeliği kabul etmiş olduğu ve bağımsızlık kriterlerini karşıladığı beyan edilmiştir.

Sonuç olarak, söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK'nın ilgili hükümleri, VKŞ'nin ana sözleşmesi ve Tebliğ hükümlerine uygun olarak alınmıştır.

IV. HALKBANK'IN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Genel

Tebliğ madde 3 (1) (ç) hükmüne göre fon kullanıcıları; “*Sahipliğe ve yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında kaynak kuruluşları, alım-satım 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.

İhraçlar, Tebliğ madde 4 ve 5'te öngörölmüş olan sahipliğe dayalı olarak gerçekleştirilecektir.

1.1. Kuruluş

Halkbank, 18/06/1933 tarihli ve 2430 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 2284 sayılı “*Halk Bankası ve Halk Sandıkları Kanunu*” uyarınca bir anonim şirket olarak kurulmuştur.

Halkbank, hâlihazırda İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 862070-0 ticaret sicil numarası ile kayıtlı süresiz şekilde kurulmuş bir anonim şirket olup, şirket merkezi Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No:42/1 34760 Ümraniye/İstanbul adresinde kayıtlıdır.

1.2. Faaliyet Alanı

Halkbank'a ait ana sözleşmenin “*Amaç ve Konu*” başlıklı 4'üncü maddesi tahtında, Halkbank'ın amaç ve konusunu teşkil eden iş ve işlemlerin çeşit ve kapsamı genel anlamda düzenlenmiş olup, diğerlerinin yanı sıra “*Bankacılık Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, Türk Lirası ve döviz üzerinden her türlü nakdi ve gayrinakdi krediler açmak, yerel ve uluslararası finans piyasalarında kullanılan finansal ürünlerin ihracına, alınmasına, satılmasına aracılık etmek, yatırım bankacılığı işlemleri yapmak, kredileri toptan veya perakende almak, satmak, devretmek, yurtiçi ve yurtdışı vadeli piyasalarda alım ve satım işlemi yapmak, bankalar arası para piyasasından, yurtiçi ve yurtdışından fon sağlamak, sermaye piyasası işlemleri yapmak, ithalat ve ihracat işlemlerine aracılık etmek, sigorta ve diğer finans kuruluşları acenteliği yapmak, yurtiçi ve yurtdışında bankaların kurabilecekleri veya ortak olabilecekleri her türlü ortaklığa, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklı kalmak kaydıyla iştirak etmek ya da bu amaçla yeni ortaklıklar kurmak veya oluşmuş ortaklıklardan çıkmak*” olarak belirtilmiştir.

1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halkbank'ın kayıtlı sermaye tavanı 30.000.000.000,00 TL (Otuz milyar Türk Lirası)'dır. Bu sermaye her biri 1(bir) Kuruş kıymetinde 3.000.000.000.000 (üç trilyon) adet paya ayrılmıştır. Halkbank'ın çıkarılmış sermayesi ise 7.184.778.041,96 TL (Yedi Milyar Yüz Seksen Dört Milyon Yedi Yüz Yetmiş Sekiz Bin Kırk Bir Lira Doksan Altı Kuruş)'dir.

Halkbank'ın sermayede doğrudan %5 veya daha fazla paya ve oy hakkına sahip pay sahiplerini gösteren güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir¹:

¹ <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/genel/2423-turkiye-halk-bankasi-a-s>

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Toplam Pay Değeri (TL)
Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş.	0,01	91,49	6.573.603.541,963
Diğer	0,01	8,51	611.177,500
TOPLAM		100	7.184.778.041,96

1.4. Yönetim ve Temsil

(a) Yönetim Kurulu

(i) Oluşumu

Halkbank ana sözleşmesinin “Yönetim Kurulu” başlıklı 19’uncu maddesi uyarınca “Yönetim Kurulu dokuz (9) üyeden oluşur. Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından seçilir...” Bununla beraber, ana sözleşmenin “Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Süreleri ve Üyeliğin Sona Ermesi” başlıklı 21’inci maddesi uyarınca “Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul tarafından verilecek karara göre en fazla üç yıl süre için seçilebilirler.” Bu minvalde, Halkbank’ın yönetim ve idaresi genel kurul tarafından TTK hükümleri doğrultusunda seçilecek 9 (dokuz) üyeden oluşan yönetim kurulu tarafından yerine getirilir. Halkbank yönetim kurulu üyeleri 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilebilmekte olup, görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri ise tekrar seçilebilmektedirler.

Halkbank’ın yönetim kurulu üyeleri; 25/04/2025 tarihli genel kurul kararı uyarınca 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere genel kurul tarafından seçilmişlerdir. İlgili Genel Kurul kararı 2 Mayıs 2025 tarih ve 11323 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanmış olup, buna göre Halkbank’ın güncel yönetim kurulu üyeleri, görevleri ve görev süreleri aşağıda belirtilmektedir:

Adı/Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Recep Süleyman Özdil	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl - 25/04/2028 tarihine kadar
Mevlüt Uysal	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl - 25/04/2028 tarihine kadar
Osman Arslan	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 25/04/2028 tarihine kadar
Şeref Aksaç	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 25/04/2028 tarihine kadar
Meltem Taylan Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 25/04/2028 tarihine kadar
Mihrimah Belma Sekmen	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 25/04/2028 tarihine kadar
Maksut Serim	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 25/04/2028 tarihine kadar
Ebubekir Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 25/04/2028 tarihine kadar

Adı/Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Sezai Uçarmak	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 25/04/2028 tarihine kadar

(ii) Toplantı ve Karar Nisabı

Halkbank'ın ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 22'inci maddesi uyarınca "Yönetim Kurulu, üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır." Bu minvalde, Halkbank'ın kararları, yönetim kurulu toplantısında hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmaktadır.

(iii) Yetkileri

Halkbank'ın ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulunun Görev ve Yetkileri" başlıklı 20'nci maddesi uyarınca "Banka, Yönetim Kurulu tarafından idare ve temsil edilir." Bu çerçevede, yukarıda açıklandığı üzere yönetim kurulu, Halkbank'ın yönetimi ve dışarıya karşı temsiline yetkilidir. İlgili madde uyarınca, "Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Mevzuatı, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat uyarınca kendisine verilen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak ile yükümlüdür. Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi kısmen veya tamamen devretmeye yetkilidir. Banka adına düzenlenecek sözleşme, senet, vekâletname ve diğer belgelerin Bankayı bağlayabilmesi için, bunların Bankanın unvanı altına konulmuş ve Yönetim Kurulunca hazırlanarak ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmış olan imza sirkülerinde belirtilen koşullara uygun olarak en az iki yetkilinin imzasını taşıması şarttır."

1.5. Halkbank Yetkili Organ Kararı

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı eki madde 3 uyarınca; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için SPK'ya iletilmesi öngörülen başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, Halkbank yönetim kurulu tarafından alınmış 03/06/2025 tarihli 16 karar numaralı yönetim kurulu kararı uyarınca "(...) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.06.2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği ("III-61.1") çerçevesinde, planlanan kira Sertifikası İhraç Programı kapsamında Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin "İhraççı Varlık Kiralama Şirketi" olarak yetkilendirilmesi, Halk Varlık Kiralama Şirketi'nin ihraççı olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen Kira Sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak; halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara, 15 Milyar Türk Lirası nominal değere kadar, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan Kira Sertifikaları ihraç edilmesi ve Kira Sertifikası ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesi, Bankamızın "Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş" olacağı yapıda, Kira Sertifikası/Sertifikaları ihracı amacıyla Bankamız ile Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi arasında sözleşme imzalanması,

Kira sertifikalarının türünün belirlenmesi, kira sertifikalarıyla ilgili her türlü sözleşmesinin imzalanması, ihraçların gerçekleştirilmesi, getiri oranının tespiti, dağıtım ve tahsisat esasları da dâhil olmak üzere, ihraçlarla ilgili tüm şart ve hükümlerin belirlenmesi, kira sertifikaları ile ilgili ihtiyaç duyulan her türlü danışmanlık hizmetlerinin alınması ve sözleşmelerinin imzalanması, Sermaye Piyasası Kurulu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve diğer merciler

nezdinde gerekli başvuruların yapılması da dâhil olmak üzere ihraçlarla ilgili tüm husus. harcama ve başvurular için Genel Müdürlük Makamı'nın yetkilendirilmesi ve bu yetkinin Genel Müdürlük Makamı tarafından uygun görülmesi halinde Hazine ve Kaynak Yönetimi Genel Müdür Yardımcılığı ile Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcılığı ve/veya bağlı Daire Başkanlıklarına devredilebilmesi hususlarını içeren 02/06/2025 tarih ve 4/34 sayılı müsterek önergesinin aynen kabulüne, oy birliği ile...." karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, Halkbank esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 4. maddesi ve "Yönetim Kurulunun Görev ve Yetkileri" başlıklı 20. maddesine ve TTK hükümlerine uygun şekilde alınmıştır.

V. İZİN VE LİSANSLAR

VKŞ İzin ve Lisansları

VKŞ'nin yukarıda belirtilen faaliyetlerine ilişkin alınmış bulunan izin ve ruhsatlar aşağıda listelenmektedir:

İZİN / LİSANS	İLGİLİ KURULUŞ	BELGE TARİHİ	BELGE NUMARASI
Kuruluş Onay Yazısı	BDDK	22/08/2017	20008792-101.04.02-E.12055
Kuruluş İzni	SPK	22/09/2017	29833736-1010.03.02-E.10773
Şirket Kuruluşu	Gümrük ve Ticaret Bakanlığı (Ticaret Bakanlığı)	27/09/2017	50035491-432.01

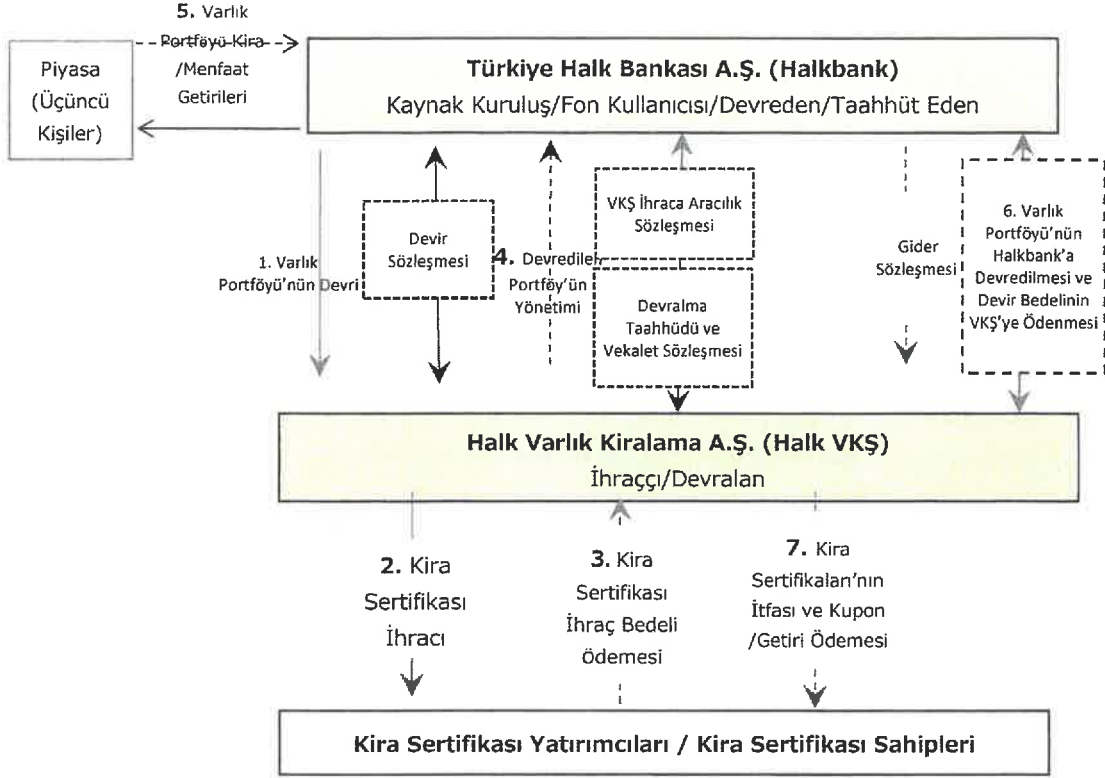
Halkbank tarafından, Tebliğ uyarınca SPK'ya sunulacak belgeler kapsamında, kira sertifikası ihracı ile ilgili olarak gözetim ve denetimine tabi olduğu BDDK'ya başvuruda bulunulmuş; BDDK tarafından 16/06/2025 tarih ve E-20008792-101.02.02-157297 sayılı yazısı ile planlanan kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri açısından bir sakınca bulunmadığı Halkbank'a bildirilmiştir.

VI. RAPOR'UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE İŞLEM SÖZLEŞMELERİ

1. İşlem Yapısı

İşbu Rapor'un konusu kira sertifika yapısı, Tebliğ madde 4 ve 5 tahtında düzenlenmekte olan sahipliğe dayalı kira sertifikası çerçevesinde, yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere düzenlenmiş bulunmaktadır.

Kira sertifika yapısı ve işleyişi aşağıdaki şema vasıtası ile açıklanmaktadır:



Yapının işleyişi aşağıdaki belirtildiği şekilde planlanmıştır:

Halk VKŞ ile Halkbank arasında İhraca Aracılık, Temel Hüküm ve Şartlar, Sertifika Hüküm ve Şartları, Varlık Portföyü Devir Sözleşmesi, Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi ve Gider Sözleşmesi dokümanları düzenlenir.

- (i) Halkbank ile Halk VKŞ arasında Varlık ve Haklar'ın Halk VKŞ'ye devrine ve devir tarihi öncesi de dahil olmak üzere Varlık ve Haklar'ın yönetimine ilişkin Varlık Portföyü Devir Sözleşmesi imzalanır. Halk VKŞ, Varlık ve Hakların tamamı veya bir kısmını içerecek olan Portföy'ü inanch mülkiyet esaslarına göre gerekli işlemleri gerçekleştirerek devralır ve Kira Sertifika ihraç eder. Devre konu Varlık ve Haklar'ın yönetimi ise, Halk VKŞ'nin vekili sıfatıyla Halkbank'a bırakılır.
- (ii) Halk VKŞ, Kira Sertifika İhraç'ından sağlanan geliri, Kira Sertifika Sahipleri'nden tahsil eder.
- (iii) Halk VKŞ, Kira Sertifika Sahipleri'nden tahsil ettiği İhraç Tutarı'nı, Varlık Portföyü'nün Devir Bedeli olarak Halkbank'a öder.
- (iv) Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi uyarınca, Halkbank, Gayrimenkul'ü Halk VKŞ lehine kiraya verir ve/veya Halk VKŞ lehine menfaat ve gelir elde etmek üzere yönetir; Hazine Kira Sertifikaları'nı Halk VKŞ adına sertifika geliri elde etmek üzere yönetir. Halkbank, bu yöneticilik çerçevesinde Kira Sertifika Sahipleri hesabına, söz konusu Varlık Portföyü'nü

inançlı mülkiyet esaslarına göre yönetme, Varlık Portföyü'nde İslâmi Finans Prensipleri açısından uygun bulunan faaliyetler yürüten kiracıların kullandığı Gayrimenkul'den kira getirisi ve sair maddi menfaat ile Hazine Kira Sertifikaları'ndan sair maddi menfaat tahsil etme ve tahsil edilen getirilerin sözleşme hükümlerinde belirlenen kısmını, Kira Sertifikası Sahipleri'ne ödenmesini teminen, Halk VKŞ'ye ödeme yetkisi kazanır.

- (v) Halkbank, Varlık Portföy'ünden kira gelirlerini ve/veya diğer menfaat ve gelirleri tahsil eder. Halkbank, tahsil ettiği bu gelirleri, Kira Sertifikaları'nın vadelerinin sonunda veya herhangi bir erken İtfa halinde VKŞ'nin bu yönde yapacağı bildirim üzerine Kira Sertifikası Sahipleri'ne ödenmesini teminen, Halk VKŞ'ye öder.
- (vi) Halk VKŞ, İade Bedeli karşılığında, Varlık ve Haklar'dan oluşan Portföy'ü Halkbank'a geri devreder.
- (vii) Halk VKŞ, Halkbank'tan tahsil ettiği Varlık Portföyü geri devir bedelinin anapara ve getiri ödemesi olarak payları oranında Kira Sertifikası Sahipleri'ne ödenmesini sağlar (İtfa).

Bununla beraber, Tebliğ'in 5/5. maddesine uygun olarak Varlık ve Haklar üzerinde Kira Sertifikası Sahipleri'nin menfaatine aykırı olarak üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni veya şahsi hak tesis edilmediği ve Varlık ve Haklar üzerinde haciz veya tedbir bulunmadığı, ayrıca Tebliğ'in 5/4. maddesi uyarınca İhraç'a dayanak Varlık ve Haklar'ı geri alım hakkının tapu kütüğüne işbu Rapor tarihi itibarıyla şerh ettirilmediği Varlık ve Haklar'a konu olan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi'ne 27591 Ada 2 Parselde konumlu ticari binaya ilişkin olarak Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 02/05/2025 tarihli ve 2025-HLK-1005 numaralı Piyasa Rayiç Değerinin Tespiti Raporu'ndan teyit edilmektedir.

2. İşlem Sözleşmeleri

Taraflarca akdedilen, İhraç yapısının hüküm ve koşulları ile İhraç kapsamında Taraflar'ın hak ve yükümlülüklerini düzenlenmekte olan sözleşmelere ilişkin hukuki değerlendirmelerimizi aşağıda bilgilerinize sunarız:

2.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları

VKŞ ile Halkbank arasında akdedilmiş bulunan Temel Hüküm ve Koşullar kapsamında, SPK tarafından onaylanmış olan İhraç belgesi kapsamında İhraç Tutarı ile sınırlı olacak şekilde çeşitli tür, vade ve koşullarda İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin oluşturulacak İhraç programına dair temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir.

Temel Hüküm ve Koşullar madde 7 uyarınca, İhraca esas olan Varlık ve Haklar ile bunlardan elde edilecek gelirlerin ve katlanılacak giderlerin Sertifikalar bazında VKŞ'nin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izleneceği ve aynı zamanda söz konusu Varlık ve Haklar'ın bu şekilde izlenebilmesi için gerekli bilgi ve belgelerin düzenli olarak VKŞ'ye sunulacağı açık bir şekilde düzenlenmektedir.

Temel Hüküm ve Koşullar altında, aşağıdaki haller erken itfa halleri olarak düzenlenmiş olup; bu hallerden herhangi birinin varlığı halinde, Sertifikalar'dan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan tüm hak ve alacaklar, herhangi başkaca bir ihtara ve ihbara gerek olmaksızın, kendiliğinden VKŞ lehine muaccel hale gelir:

- a) Sertifikalar'dan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan ödemelerden herhangi birinin, ödeme sistemlerinde ortaya çıkabilecek teknik aksaklıklar haricinde, gününde ve eksiksiz olarak ödenmemesi; teknik aksaklık halinde ise teknik aksaklığın giderilmesini takip eden ilk İş Günü'nde yapılmaması,

- b) Kaynak Kuruluş'un, İşlem Sözleşmeleri'nde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden ([erken itfa hallerinin düzenlendiği Temel Hüküm ve Koşullar madde 8'de] ayrıca ve özel olarak belirtilmiş olanlar hariç olmak üzere) herhangi birini kısmen veya tamamen ihlal etmesi ve bu ihlalin, hangisi daha önce ise, ihlalin öğrenildiği veya ihlalin kendisine bildirilmiş olduğu tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde tüm sonuçları ile ortadan kaldırılmaması,
- c) Kaynak Kuruluş'un ödemelerini tatil etmesi, ödeme güclüğü içerisine düşmesi, alacaklıları ile temdit anlaşması yapması, iflas, konkordato, yeniden yapılandırma, konsolidasyon ve benzeri anlaşmalar için girişimde bulunması, bankacılık lisansının kaldırılması, faaliyetlerinin kısıtlanması, yönetiminin Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmesi (şu kadar ki, konkordato talep edilmiş olması halinde, Kaynak Kuruluş, Sertifika ödemelerini Erken İtfa Halleri kapsamında öncelikle gerçekleştirecek ve Sertifika ödemelerinin konkordato koşullarına tabi olmasına müsaade etmeyecektir),
- d) Kaynak Kuruluş'un, VKŞ tarafından mali durumuna ilişkin olarak talep edilecek finansal tablo ve raporlarını ve diğer bilgi ve belgeleri zamanında ve eksiksiz olarak vermemesi, vermekten imtina etmesi,
- e) Kaynak Kuruluş'un hak/fiil ehliyetini kaybetmesi veya sınırlandırılması, kayyum atanması, ticari faaliyetlerini durdurması veya faaliyet konularını değiştirmesi, mali durumunu olumsuz yönde etkileyecek ölçüde malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunması, sınırlaması, Varlık ve Haklar üzerinde herhangi bir Takyidat tesis etmesi ve tesis edilmiş bir Takyidat'ı VKŞ'nin talebinin kendisine tebliğinden itibaren 1 (bir) İş Günü içerisinde kaldırmamış olması,
- f) Kaynak Kuruluş'un malvarlığı üzerine, mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek veya İşlem Sözleşmeleri ve Sertifikalar'dan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini önemli derecede etkileyecek miktar veya mahiyette haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir kararı alınması veya benzeri hallerden herhangi birisinin varlığı ve söz konusu hallerin ortaya çıktığı tarihten itibaren 1 (bir) İş Günü içerisinde ortadan kaldırılamaması,
- g) Varlık ve Haklar'a ilişkin sigortaların, kısmen veya tamamen yapılmaması/yenilenmemesi, primlerinin kısmen de olsa ödenmemesi ve bu ihlalin hangisi daha önce ise, ihlalin öğrenildiği veya ihlalin kendisine bildirilmiş olduğu tarihten itibaren 2 (iki) İş Günü içerisinde giderilmemesi,
- h) Kaynak Kuruluş'un faaliyetini sürdürmesi için sahip olması gereken İzinlerin iptal edilmesi, yenilenmemesi ve bunların alınmasının ve durumun düzeltilmesinin hukuken imkânsız hale geldiğinin VKŞ tarafından anlaşılması ve bu durumun yazılı olarak VKŞ tarafından Kaynak Kuruluş'a bildirilmiş olması,
- i) Kaynak Kuruluş'un Sertifikalar'dan ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'den kaynaklanan edimlerin ifası için gerekli İzinlerin iptal edilmesi, yenilenmemesi veya bunların alınmasının ve durumun düzeltilmesinin hukuken imkânsız hale geldiğinin VKŞ tarafından anlaşılması ve bu durumun yazılı olarak VKŞ tarafından Kaynak Kuruluş'a bildirilmiş olması, (şu kadar ki, söz konusu izinlerin eksikliği Kaynak Kuruluş'un faaliyetlerinde Esaslı Olumsuz Etki'ye yol açmalıdır).

Yukarıda belirtilen erken itfa hallerinin meydana gelmesi veya Kaynak Kuruluş'un İşlem Sözleşmeleri'ndeki taahhütlerinden herhangi birini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi halinde, Kaynak Kuruluş'un temerrüt etmiş olacağı Temel Hüküm ve Koşullar tahtında açıkça düzenlenmektedir.

Bu halde, VKŞ'nin Varlık ve Haklar üzerinde doğrudan tasarruf edebileceği ve bu kapsamda Varlık ve Haklar'ı Tebliğ hükümleri uyarınca yapılacak değerlendirme çerçevesinde ve piyasa koşullarında, yasal yollara başvurmaksızın satarak veya (herhalde yasal olarak söz konusu Varlık ve Haklar'ı devralma

ehliyetine sahip olması kaydıyla) Sertifika Sahipleri'ne alacaklarına mahsuben devretmek suretiyle Sertifika Sahipleri'nin zararlarının tazmin edilebileceği, Sertifika Sahipleri'nin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm hukuki ve cezai tedbirlerin alınmasını talep edilebileceği açıklığa kavuşturulmuştur.

2.2. Sertifika Hüküm ve Şartları

VKŞ ile Halkbank arasında akdedilmiş olan Sertifika Hüküm ve Şartları tahtında, işbu Rapor'un konusu Kira Sertifikaları'na ilişkin sertifika türü, ihraç türü, ihraç tutarı, vade ve sair hususlar düzenlenmektedir.

2.3. Gider Sözleşmesi

VKŞ ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmiş olan Gider Sözleşmesi çerçevesinde, başta danışmanlık ve aracılık hizmetleri, mahkeme ve dava masrafları, SPK, BİAŞ, MKK, Takasbank ve diğer kurum ve kuruluşlarda ortaya çıkan ve çıkabilecek her türlü masraflar, vergi, resim, harçlar da dahil olmak üzere İşlem Sözleşmeleri ve diğer sözleşmelerin imzası veya ifasından kaynaklanan tüm vergi, gider ve masraflara ilişkin yükümlülükler ile Varlık ve Haklar'ın değerlemesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dahil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin mutabık kalınmış hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

2.4. Varlık Portföyü Devir Sözleşmesi

VKŞ ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmiş olan Varlık Portföyü Devir Sözleşmesi'nin konusu, Tebliğ kapsamında ihraç edilecek Kira Sertifikaları'na konu olacak Varlık ve Haklar'ın, Tebliğ ve sözleşmede yer alan şartlarla Kaynak Kuruluş tarafından VKŞ'ye devrine ilişkin koşulların belirlenmesidir.

Bu sözleşmede, Kaynak Kuruluş, Varlık ve Haklar'ı, Tebliğ hükümleri uyarınca VKŞ lehine, İşlem Sözleşmeleri'nden biri olan Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yönetilmek üzere bu sözleşmede yer alan koşul ve şartlarla ve her türlü Takyidat'tan ari olarak devir bedeli üzerinden inançlı mülkiyet esaslarına göre devretmektedir. Devir bedeli, ihraç tutarı olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda, Varlık ve Haklar'ı oluşturan gayrimenkullerin devir işlemlerinin tamamlanması resmi şekil şartlarının yerine getirilmesi sonrasında gerçekleşecek olup, Kaynak Kuruluş Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi hüküm ve koşulları çerçevesinde ilgili Varlık ve Haklar'ın yönetimini VKŞ lehine gerçekleştirecektir. Bu surette İhraç Tarihi'nden itibaren Varlık ve Haklar'dan elde edilecek olan kira gelirlerinin ve Hazine Kira Sertifikası getirilerinin Kira Sertifikası sahiplerine Ödeme (İtfâ) Tarihi'nde ödenebilmesine ilişkin sözleşmesel düzenlemelerin İşlem Sözleşmeleri içerisinde yer aldığı değerlendirilmektedir.

2.5. Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi

VKŞ ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmiş olan Devralma Taahhüdü ve Yönetim Sözleşmesi'nin konusu, Tebliğ kapsamında ihraç edilen sahipliğe dayalı Kira Sertifikaları'na konu olan ve VKŞ tarafından Kaynak Kuruluş'tan Varlık Portföyü Devir Sözleşmesi kapsamında inançlı mülkiyet esaslarına uygun olarak devralınan Varlık ve Haklar'ı, Kaynak Kuruluş'un VKŞ'den geri devralması ve geri devralacağı tarihe kadar söz konusu Varlık ve Hakları VKŞ lehine ve hesabına yönetmesine ilişkin hükümlerin belirlenmesidir. Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi kapsamında, Kaynak Kuruluş:

- (a) Ödeme tarihinde, Varlık Portföyü Devir Sözleşmesi kapsamında VKŞ tarafından inançlı mülkiyet esaslarına uygun olarak devralınmış olan Varlık ve Haklar'ı, iade bedelini ödemek suretiyle VKŞ'den devralacağını,
- (b) Hesaplanacak iade bedelinin, Varlık ve Haklar'ın Kaynak Kuruluş'a devri için makul, yeterli ve her halükârda ödeme tutarını karşılayacak bir bedel olduğunu,

- (c) Varlık ve Haklar'ın Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi'nde belirlenen koşul ve şartlarla Kaynak Kuruluş'a devrinin, Kaynak Kuruluş'tan kaynaklı hukuki nedenler de dahil herhangi bir nedenle mümkün olmaması ve icra edilememesi halinde, VKŞ'ye uğramış/uğrayacak olduğu zarar miktarınca nakdi tazminat ödeyeceğini, bu takdirde Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi'ne konu olan gayrimenkullerin tüm bakım, onarım, vergi vb. masraf ve giderleri dahil her türlü harcamalarından ve Hazine Kira Sertifikaları'nın saklanması ve yönetiminden dolayı sorumlu olacağını, ve
- (d) Varlık ve Haklar'ın mevcut ve ilerleyen süreçteki durumlarından, Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi uyarınca Kaynak Kuruluş'un sorumlu olup Varlık ve Haklar'ın geri devir tarihine kadar ortaya çıkabilecek eskime ve yıpranmasından, değerinde meydana gelebilecek değişikliklerden ve dahi geri devir tarihinde Varlık ve Haklar'ın fiziki ve hukuksal durumundan VKŞ'nin hiçbir sorumluluğunun bulunmadığını

kabul ve teyit eder.

Yukarıdaki hükümlere ilâveten, Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi çerçevesinde Kaynak Kuruluş tarafından temin edilecek hizmetler aşağıda listelenmiştir. Bu kapsamda Kaynak Kuruluş:

- (a) Varlık ve Haklar'ı Devralma Taahhüdü ve Vekalet Sözleşmesi süresince devam ettirmeyi,
- (b) Varlık ve Haklar'ı bu Sözleşme şartlarında kendisi adına VKŞ lehine bu sözleşme hüküm ve şartlarına uygun olarak yönetmeyi,
- (c) Varlık ve Haklar'a ilişkin gelirlerin, Sertifika Gelirleri'ne tekabül eden kısmını Temel Hüküm ve Koşullar'da ve Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirlenen bedel, vade ve şartlarda Kira Sertifikası Sahiplerine ödenmek üzere VKŞ'ye ödemeyi,
- (d) Ödeme (İtfa) Bedeli'ni, Ödeme Tarihi'nde, Temel Hüküm ve Koşulları'nda ve Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen şartlarda gerçekleştirmeyi ve işbu Sözleşme uyarınca devralma taahhüdünü yerine getirmeyi,
- (e) Varlık ve Haklar ile ilgili olarak, VKŞ'nin talep edeceği her türlü bilgi, belge ve raporları hukuki veya ticari bir engel olmaması şartıyla mümkün olan en kısa süre içinde temin etmeyi,
- (f) Varlık ve Haklar kapsamında bulunan müşterilere olan esaslı yükümlülüklerini müşteriler ile arasında belirlemiş olduğu sözleşmelerdeki kriterlere uygun olarak mümkün olduğu ölçüde yerine getirmeyi,
- (g) İhraca ilişkin yükümlülüklerini İşlem Sözleşmeleri ve yasalara uygun olarak yerine getirmeyi,
- (h) Vekâlet hizmetini asgari kendi işlerinde gösterdiği özen ile ve basiretli bir tacir gibi yerine getirmeyi, ve
- (i) Yukarıda yer alan işlemlerin yerine getirilmesi sırasında, her türlü doğrudan veya dolaylı olarak uygulanabilir tüm kanunî yükümlülükleri yerine getirmeyi,

kabul, beyan ve taahhüt eder.

2.6. Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi

VKŞ ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmiş olan Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi tahtında ise, Tebliğ kapsamında kira sertifikalarının ihraç edilmesine ilişkin koşullar ile VKŞ tarafından

sunulacak İhraç hizmetlerine ve Tarafların bu minvaldeki sorumluluklarına ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

VII. SONUÇ

İşbu Rapor, VKŞ ve Fon Kullanıcısı tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup işbu rapor tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

- (i) VKŞ, SPKn ve Tebliğ’de öngörülen kira sertifikaları ihracı için gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş ve faaliyet göstermekte olan bir varlık kiralama şirketi olup; VKŞ yönetim kurulu, işbu İhraç kapsamında gerekli kararların alınması, gerekli sözleşmelerin düzenlenip akdedilmesi ve bunların uygulanması hususlarında gereken yetkiyi haizdir.
- (ii) Fon Kullanıcısı / Kaynak Kuruluş usulüne uygun şekilde kurulmuş ve faaliyet göstermekte olan bir anonim şirket olup; Fon Kullanıcısı / Kaynak Kuruluş yönetim kurulu, işbu İhraç kapsamında gerekli kararların alınması, gerekli sözleşmelerin düzenlenip akdedilmesi ve bunların uygulanması hususlarında gereken yetkiyi haizdir.

Yukarıda paylaşılan bilgiler ve incelemelerimiz doğrultusunda, taslak İşlem Sözleşmeleri’nin başvuru dosyasında yer alan şekli şartlarına uygun olarak imzalanması ve söz konusu İşlem Sözleşmeleri’ne uygun hareket edilmesi durumunda ve ayrıca SPK’ca kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ’in 4 ve 5’inci maddelerinde düzenlenen sahipliğe dayalı olarak yurt içinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere 15.00.000.000 -TL (OnBeşMilyarBeş Türk Lirası) ile sınırlı kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde hukuki bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

Tarafımızca hiçbir surette İhraç’ın ekonomik sonuçlarına ilişkin herhangi bir görüş verilmemektedir.

Saygılarımızla,

Özok Hukuk Bürosu

Av. Mithat Özgün Özok

(Baro Sicil No: 30337)

EKLER

EK 1 – İNCELENEN BELGELER

EK 2 – HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

EK 1 – İNCELENEN BELGELER

İhraç ile ilgili olarak hazırlanan Rapor kapsamında aşağıdaki bilgi ve belgeler incelenmiştir:

- VKŞ'nin 03/06/2025 tarihli ve 2025/14 sayılı İhraca İlişkin Yönetim Kurulu Kararı (Kadıköy 32. Noterliği, 11/06/2025 tarih ve 12959 Yevmiye Nolu) sureti
- VKŞ'nin 08/05/2025 tarihli ve 2025/12 sayılı Görev Dağılımına İlişkin Yönetim Kurulu Kararı sureti
- VKŞ'nin Yönetim Kurulu üyelerinin tesciline ilişkin 12/06/2025 tarih ve 11349 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 22/05/2025 tarih ve 11153 sayılı İç Yönerge'nin İlanına ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 25/07/2024 tarih ve 11129 sayılı Sermaye Artırımına İlişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
- Mihrimah Belma Sekmen tarafından imzalanmış 20/05/2025 tarihli Bağımsız Beyanı'nın sureti
- VKŞ'nin BDDK tarafından verilen 17/08/2017 tarih ve 12055 sayılı Uygun Görüşü
- VKŞ'nin SPK tarafından verilen 22/09/2017 tarih ve 10773 sayılı Kuruluş İzni
- VKŞ'nin Gümrük ve Ticaret Bakanlığı (Ticaret Bakanlığı) tarafından verilen 27/09/2017 tarihli ve 50035491-432.01 belge numaralı Şirket Kuruluş Belgesi
- Halkbank'ın 03/06/2025 tarihli 16 sayılı İhraca ilişkin Yönetim Kurulu Kararı
- Halkbank'ın Esas Sözleşmesi
(<https://www.kap.org.tr/tr/api/file/download/4028328d89555d7f018a3c9e92d0767a>)
- Halkbank'ın 25/04/2025 tarihli Genel Kurul Tutanağı
(<https://www.kap.org.tr/tr/api/file/download/4028328c96289c7401966d1b18a71e66>)
- BDDK'nın Halkbank'a hitaben düzenlenmiş E-20008792-101.02.02-157297 Sayılı Yazısı
- Varlık ve Haklar'a konu olan Ankara Çankaya Söğütözü Mah. 27591 Ada 2 Parsel'de bulunan, A, B, C ve D Bloklar'dan oluşan, Ticaret Bakanlığı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve Halk Bankası Ek Hizmet Binası'nın 13.01.2025 tarihinde Web Tapu portalı üzerinden alınmış tapu kaydı
- Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 02/05/2025 tarihli ve 2025-HLK-1005 numaralı Piyasa Rayıç Değerinin Tespiti Raporu
- İşlem Sözleşmeleri'nin taslak metinleri

EK – 2 HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

Özok Hukuk Bürosu'nun kurucu ortağı Mithat Özgün Özok olarak ben, kira sertifikası ihracı konusunda aşağıda belirtilen projelerde çalıştığımı ve kira sertifikası ihracı konusunda uzman ve deneyim sahibi olduğumu beyan ederim.

- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 18/04/2025 tarih ve 24/681 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2025)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 12/09/2024 tarih ve 52/1425 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.250.000.000 (bir milyon iki yüz elli bin) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2024)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 04/07/2024 tarih ve 35/286 sayılı kararı ile onaylanmış olan 600.000.000 (altı yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2024)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 27/10/2023 tarih ve 64/1394 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı yeşil kira sertifikası ihracı (2023)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 27/10/2023 tarih ve 64/1402 sayılı kararı ile onaylanmış olan 500.000.000 (beş yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2023)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 28/09/2023 tarih ve 57/1237 sayılı kararı ile onaylanmış olan 10.000.000.000 (on milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2023)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 14/09/2023 tarih ve 53/1115 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2023)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 13/07/2023 tarih ve 38/812 sayılı kararı ile onaylanmış olan 400.000.000 (dört yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2023)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 13/07/2023 tarih ve 38/812 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2023)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 21/06/2023 tarih ve 35/747 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2023)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 02/02/2023 tarih ve 5/147 sayılı kararı ile onaylanmış olan 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2023)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 13/10/2022 tarih ve 59/1564 sayılı kararı ile onaylanmış olan 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 29/09/2022 tarih ve 54/1416 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 26/08/2022 tarih ve 45/1246 sayılı kararı ile onaylanmış olan 800.000.000- (sekiz yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 10/02/2022 tarih ve 7/180 sayılı kararı ile onaylanmış olan 200.000.000- (iki yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 27/01/2022 tarih ve 5/126 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000- (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 30 Eylül 2021 tarih ve 50/1432 sayılı kararı ile onaylanmış olan 600.000.000 (altı yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2021)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 02 Ocak 2020 tarih ve 1/14 sayılı kararı ile onaylanmış olan 500.000.000 (beş yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2020)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 19 Aralık 2019 tarih ve 75/1652 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2019)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 19 Eylül 2019 tarih ve 52/1213 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2019)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 14 Nisan 2018 tarih ve 2018/511 sayılı kararı ile onaylanmış olan 400.000.000 (dört yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2018)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nın 16 Ağustos 2018 tarih ve 38/955 sayılı kararı ile onaylanmış olan 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2018)

Özok Hukuk Bürosu
Av. Mithat Özgün Özok
(Baro Sicil No: 30337)