

DK VARLIK KİRALAMA A.Ş.
KİRA SERTİFİKASI İHRACI
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

26.06.2025

Hazırlayan: Av. Enes ESER

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. İNCELENEN BELGELER	2
3. İHRACIN YAPISI.....	2
4. DÜNYA KATILIM'IN FON KULLANICISI VE KAYNAK KURULUŞ SIFATI	3
4.1. Genel Olarak.....	3
4.2. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Açısından	3
4.3. Tebliğ Ek-1/md. 4 Açısından Değerlendirme.....	3
4.4. Fon Kullanıcısının Esas Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu Kararı Açısından Değerlendirme.....	4
5. VKŞ'NİN HUKUKİ DURUMU	4
6. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER.....	4
6.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları ("Temel Hüküm ve Koşullar").....	4
6.2. Yönetim Sözleşmesi	5
6.3. Garanti Mektubu	5
6.4. Tasfiye Taahhüdü.....	5
6.5. Sertifika Hüküm ve Şartları.....	5
7. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE YATIRIMCILARI KORUYAN HÜKÜMLER.....	5
7.1. Temel Hüküm ve Koşullar	5
7.2. Garanti Mektubu.....	6
7.3. Tasfiye Taahhüdü.....	6
8. SONUÇ.....	6

ENES ESER
Attorney at Law
İstanbul Bar Reg. No.51030

1. GİRİŞ

DK Varlık Kiralama A.Ş. ("VKŞ" veya "İhraççı") tarafından, Dünya Katılım Bankası A.Ş.'nin ("Dünya Katılım", "Kaynak Kuruluş" veya "Fon Kullanıcısı") fon kullanıcısı olarak yer alacağı, 5.000.000.000.-TL'ye (Beş Milyar Türk Lirasına) kadar ihraç tavanı ("İhraç Tavanı") içinde, yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, tertipler halinde, çeşitli vadelerde kira sertifikaları ("Sertifikalar") ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin işbu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu ("Rapor") Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") EK-1'in 16'ncı maddesi uyarınca yurtiçinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin onaylanması için talep edilen ve İhraç ve İhraca dayanak işlemlere ilişkin hukuki riskleri tanımlamak amacıyla sınırlı olarak hazırlanmıştır.

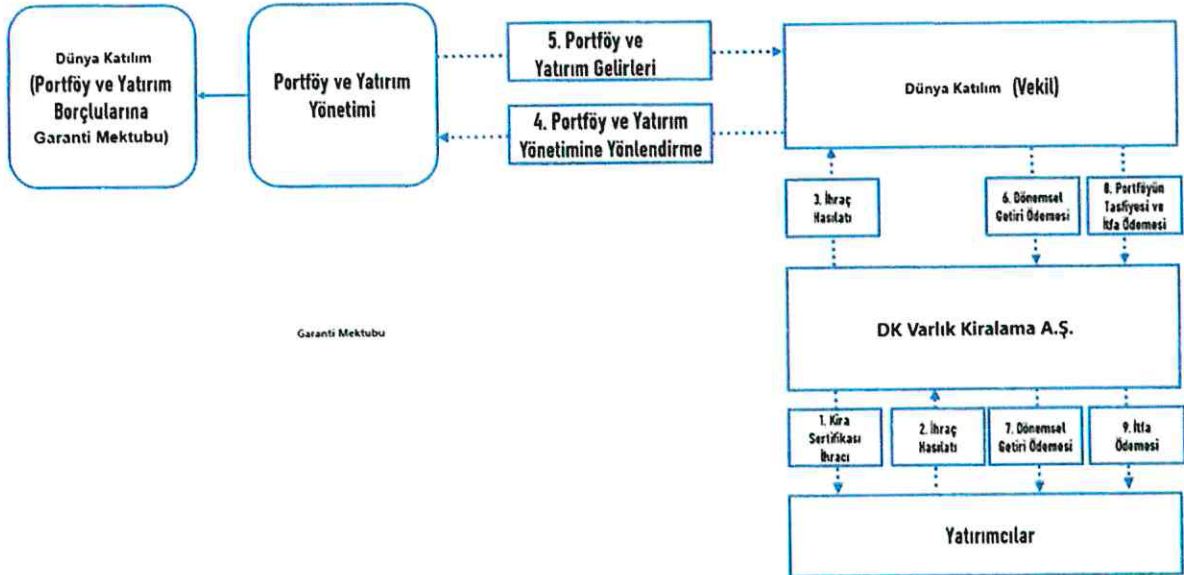
2. İNCELENEN BELGELER

Sertifikaların ihracı ile ilgili olarak hazırlanan Rapor kapsamında aşağıdaki bilgi ve belgeler incelenmiştir.

- VKŞ'nin Esas Sözleşmesi,
- VKŞ'nin 24 Haziran 2025 tarihli 7 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
- Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi,
- Fon Kullanıcısı'nın 7 Nisan 2025 tarihli ve 969 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Uygulama III Daire Başkanlığı'nın E-43890421-101.99-151335 sayılı "Kira Sertifikası İhracı Hk." konulu yazısı.
- İşlem Sözleşmelerinin taslak metinleri,

3. İHRACIN YAPISI

Sertifikalar, Tebliğ md. 4/l, 6 ve 7 kapsamında düzenlenen Yönetim Sözleşmesine dayalı kira sertifikası türlerine uygun olarak İhraç edilecektir. Sertifikaların ihraç yapısı aşağıdaki gibidir:



- VKŞ tarafından ihraççı sıfatıyla Tebliğ md. 6 kapsamında yönetim sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası ihraç edilecektir.
- VKŞ, ihracı gerçekleştirilecek kira sertifikalarını, kira sertifikalarını satın alan yatırımcılara kira sertifikalarının bedeli karşılığında aktaracaktır.

- iii. VKŞ yatırımcılardan topladığı ihraç tutarım, işlem sözleşmeleri kapsamında uygun portföy varlıklarını ("Portföy") VKŞ'ye temin ederek/oluşturarak VKŞ'nin vekili sıfatı ile yönetmesi amacıyla Fon Kullanıcısına ödeyecektir.
- iv. Fon Kullanıcısı, Portföy'den elde ettiği geliri Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen tarih ve şartlarda VKŞ'ye ödeyecektir. Portföy'den elde edilen gelir, Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen tahmini kar oranını geçerse, söz konusu tutar vekâlet ücreti olarak Fon Kullanıcısına ait olacaktır.
- v. Fon Kullanıcısı, Garanti Mektubu ile ihraç kapsamındaki tüm borçların zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödenmesini teminen, Portföy Varlıkları veya atıl fonların kullanılması amacıyla yapılan yatırımlar nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak kendisine borçlu olan kişilerin ("Portföy Borçluları" ve "Yatırım Borçluları") borçlarını zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödeyeceğini TBK md. 128 anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla garanti etmiştir. Bu kapsamda Fon Kullanıcısı, Portföy Borçluları ile Yatırım Borçlularının ödenmeyen tüm borçlarını, herhangi bir İhbar ve ihtara gerek kalmaksızın gününde ve eksiksiz olarak ödeyerek Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen tarih ve şartlarda VKŞ'ye ödenmek üzere Portföy Gelirlerine aktaracaktır.
- vi. VKŞ, Yönetim Sözleşmesi ve Garanti Mektubu kapsamında yapmış olduğu tahsilatları gelir dağıtım tarihlerinde yatırımcılara aktaracaktır.
- vii. İtfa tarihinde, Fon Kullanıcısı Tasfiye Taahhüdüne istinaden Portföy'ü tasfiye ederek itfa bedelini VKŞ'ye ödeyecektir.
- viii. Portföy tasfiye edildikten sonra, Portföy'ün tasfiyesinden elde edilen gelir yatırımcılara aktarılacak ve kira sertifikaları itfa edilecektir.

4. DÜNYA KATILIM'IN FON KULLANICISI VE KAYNAK KURULUŞ SIFATI

4.1. Genel Olarak

Tebliğ md. 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.

İşlem Sözleşmelerinde, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikası ihraçlarının yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilebileceği belirtilmektedir.

Bu nedenle, Dünya Katılım'ın yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olarak yer alıp alamayacağının değerlendirilmesi gerekmektedir.

4.2. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Açısından

Tebliğ md. 3/1-(ç) hükmüne göre, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı "kaynak kuruluşları" ifade etmektedir. Tebliğ md. 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.

Tebliğ md. 12/1 hükmüne bahsi geçen şirketler arasında bankalar da bulunmaktadır. Dünya Katılım da banka niteliğini haiz bir anonim şirket olduğundan dolayı, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer alabilir.

4.3. Tebliğ Ek-1/md. 4 Açısından Değerlendirme

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikası İzahnamelerinin veya İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı Ek-1'in 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 Sermaye Piyasası Kuruluna iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almalıdır.

Fon Kullanıcısı, banka olarak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (“BDDK”) gözetim ve denetimine tabidir. Bu nedenle, Tebliğ’in Ek-1’in 4’üncü maddesinde yer alan şartın gerçekleşip gerçekleşmediğinin değerlendirmesi gerekmektedir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Uygulama III Daire Başkanlığı’nın Fon Kullanıcısına hitaben yazdığı E-43890421-101.99-151335 sayılı “Kira Sertifikası İhracı Hk.” konulu yazısında Dünya Katılım’ın fon kullanıcısı olarak yer alacağı bahse konu kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

4.4. Fon Kullanıcısının Esas Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu Kararı Açısından Değerlendirme

Dünya Katılım’ın esas sözleşmesinde, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olmasını engelleyebilecek herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

Tebliğ’in “Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikası İzahnamelerinin veya İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler” başlıklı Ek-1’in 3’üncü maddesine göre; “VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği” yurt içinde halka arz edilerek kira sertifikası ihracı için Kurula iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almalıdır. Bu kapsamda Dünya Katılım’ın kira sertifikası ihracı için gerekli kararları alıp almadığının da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Dünya Katılım, 7 Nisan 2025 tarihli ve 969 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sertifikaların ihracı ve işlem sözleşmelerinin imzalanması ile ilgili gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

Yönetim kurulu kararı, TTK, Bankacılık Kanunu ve Tebliğ’e uygun olarak alınmıştır. Bu kapsamda, Dünya Katılım, İhraç’ta fon kullanıcısı olabilmek için gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

5. VKŞ’NİN HUKUKİ DURUMU

VKŞ’nin esas sözleşmesine göre;

- i. VKŞ münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.
- ii. VKŞ kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla amacı doğrultusunda kaynak kuruluşa ait varlık ve hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenleyebilir.
- iii. VKŞ Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemler gerçekleştirebilir, sözleşme yapabilir ve faaliyette bulunabilir.
- iv. Teminat alabilir.

VKŞ, 24 Haziran 2025 tarihli 7 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sertifikaların ihracı ve işlem sözleşmelerinin imzalanması ile ilgili gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

Bu kapsamda VKŞ’nin kira sertifikası ihraç etmesine hukuken bir engel bulunmamaktadır.

6. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER

6.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları

VKŞ ile Dünya Katılım arasındaki söz konusu belge ile İhraç Tavanı içerisinde yapılacak tüm kira sertifikası ihraçlarına ilişkin temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir. Bu belge ile İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek tertip ihraçlarında imzalanacak sözleşmelerin şekil ve içeriği, ödemelerin ne şekilde yapılacağı, erken itfa halleri ile Fon Kullanıcısı’nın İşlem Sözleşmeleri kapsamında temerrüdünün genel sonuçları düzenlenmektedir.

ENES ESER
Attorney-at-law
İstanbul Bar Reg. No.51039

Bu belge, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek ilk kira sertifikası ihracı öncesinde akdedilecek olup, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçları çerçevesinde VKŞ'nin ve Fon Kullanıcısı'nın tüm borçları tasfiye edilene kadar geçerliliğini koruyacaktır.

6.2. Yönetim Sözleşmesi

Bu Sözleşme kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında dayanak varlıkların Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

6.3. Garanti Mektubu

Yönetim sözleşmesine dayalı ihraçlarda, Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen Garanti Mektubu ile Fon Kullanıcısı, ihraç kapsamındaki tüm borçların zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödenmesini teminen, Portföy Varlıkları veya atıl fonların kullanılması amacıyla yapılan yatırımlar nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak kendisine borçlu olan kişilerin ("Portföy Borçluları" ve "Yatırım Borçluları") borçlarını zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödeyeceğini TBK md. 128 anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla taahhüt etmektedir. Bu kapsamda, Fon Kullanıcısı, Portföy Borçluları ile Yatırım Borçlularının ödenmeyen tüm borçlarını, herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın gününde ve eksiksiz olarak ödeyerek, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirlenen tarih ve şartlarda VKŞ'ye ödenmek üzere Portföy Gelirlerine aktaracaktır.

6.4. Tasfiye Taahhüdü

Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen Tasfiye Taahhüdü ile Fon Kullanıcısı İtfa tarihinde Portföy'ü tasfiye ederek İtfa bedelini VKŞ'ye ödemeyi taahhüt etmektedir.

6.5. Sertifika Hüküm ve Şartları

VKŞ ve Fon Kullanıcısı arasındaki bu sözleşme ile İhraç Tavanı çerçevesinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin yapı, tür, dayanak varlık, sertifikaların nominal değeri, bedelleri, adedi, vade, gelir oranı, gelir dağıtım tarihi, değişken getirili olarak ihraç edilecek kira sertifikalarında göstergeler ve benzeri konular düzenlenmektedir.

7. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE YATIRIMCILARI KORUYAN HÜKÜMLER

7.1. Temel Hüküm ve Koşullar

"Erken İtfa Halleri" başlıklı 10'uncu ve "Temerrüt ve Temerrüt Halinde VKŞ'nin Yetkileri" başlıklı 11'inci maddeye göre kanundan kaynaklanan temerrüt hallerine ek olarak;

- i. Sertifikalardan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan ödemelerden herhangi birinin, teknik aksaklıklar haricinde, gününde ve eksiksiz olarak ödenmemesi; teknik aksaklık halinde ise ödemenin vadeyi takip eden ilk İş Günü'nde yapılmaması,
- ii. İşlem Sözleşmeleri'nde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesi ve bu ihlalin, ihlalin öğrenildiği tarihten itibaren beş işgünü içinde tüm sonuçları ile ortadan kaldırılmaması,
- iii. Dünya Katılım'ın ödemelerini tatil etmesi, ödeme güclüğü içerisine düşmesi, alacaklıları ile temdit anlaşması yapması, iflas, konkordato, iflasın ertelenmesi talebinde bulunması, yeniden yapılandırma, konsolidasyon ve benzeri anlaşmalar için girişimde bulunması,
- iv. Dünya Katılım'ın, 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,
- v. Dünya Katılım'ın hak/fiil ehliyetini kaybetmesi veya sınırlandırılması, kayyım atanması, ticari faaliyetlerini durdurması veya faaliyet konularını değiştirmesi, mali durumunu olumsuz yönde etkileyecek ölçüde malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunması, sınırlaması,
- vi. Dünya Katılım'ın malvarlığı üzerine, mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek veya İşlem Sözleşmeleri ve Sertifikalardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini

ENES ESER

Attorney at Law

İstanbul Bar Reg. No.51030

önemli derecede etkileyecek miktar veya mahiyette haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir kararı alınması veya benzeri hallerden herhangi birisinin mevcudiyeti,

- vii. Dünya Katılım'ın bankacılık faaliyetini sürdürmesi için sahip olması gereken İzin'lerin askıya alınması, iptal edilmesi, yenilenmemesi,
- viii. Dünya Katılım'ın Sertifikalardan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan edimlerin ifası için gerekli İzin'lerinin askıya alınması, iptal edilmesi, yenilenmemesi.

gibi hususlar temerrüt hali olarak sayılmıştır. Böylece Fon Kullanıcısı, Sertifikalar ve İşlem Sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerinden herhangi birisini ihlal ettiğinde kendisine yapılan bildirim ile temerrüde düşecek ve VKŞ, Sertifikaların erken itfasını isteyebilecek ve Fon Kullanıcısına karşı her türlü yasal yola başvurabilecektir.

7.2. Garanti Mektubu

Yönetim sözleşmesine dayalı ihraçlarda, Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen Garanti Mektubu ile Fon Kullanıcısı, ihraç kapsamındaki tüm borçların zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödenmesini teminen, Portföy Varlıkları veya atıl fonların kullanılması amacıyla yapılan yatırımlar nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak kendisine borçlu olan kişilerin ("Portföy Borçluları" ve "Yatırım Borçluları") borçlarını zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödeyeceğini TBK md. 128 anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla taahhüt etmektedir. Bu kapsamda, Fon Kullanıcısı, Portföy Borçluları ile Yatırım Borçlularının ödenmeyen tüm borçlarını, herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın gününde ve eksiksiz olarak ödeyerek, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirlenen tarih ve şartlarda VKŞ'ye ödenmek üzere Portföy Gelirlerine aktaracaktır.

7.3. Tasfiye Taahhüdü

Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen Tasfiye Taahhüdü ile Fon Kullanıcısı İtfa tarihinde Portföy'ü, itfa bedelini VKŞ'ye ödemek suretiyle tasfiye etmeyi taahhüt etmektedir.

8. SONUÇ

Bu Rapor, Fon Kullanıcısı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 26 Haziran 2025 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

Bu Raporumuz kapsamında sonuç olarak;

- i. VKŞ'nin Sertifikaları ihraç etmesinde,
 - ii. Dünya Katılım'ın yönetim sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası İhracında fon kullanıcısı/kaynak kuruluş olarak yer almasında,
 - iii. VKŞ ve Dünya Katılım'ın İşlem Sözleşmelerini imzalamalarında,
- hukuki bir sakınca bulunmadığını belirtmek isteriz.

Ek-1: Hukukçu Tecrübe Beyanı

Saygılarımla
Av. Enes ESER

ENES ESER
Attorney-at-Law
İstanbul Bar No: 51030