

KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN HUKUKİ DURUM
DEĞERLENDİRME RAPORU

17/07/2025

KIZMAZ
Hukuk

İÇİNDEKİLER

I. GİRİŞ	3
II. TANIMLAR	4
III. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	5
IV. ANADOLU LEASİNG'İN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ	8
V. İZİN VE LİSANSLAR	12
VI. RAPOR'UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE İŞLEM SÖZLEŞMELERİ	13
VII. KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ VE SERTİFİKA SAHİPLERİNİ KORUYAN HÜKÜMLER	15
VIII. SONUÇ	20
EK 1 – İNCELENEN BELGELER	21
EK – 2 RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARIN TECRÜBESİNİ GÖSTERİR ÖZGEÇMİŞLERİ	22
HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI	23

I. GİRİŞ

Emlak Varlık Kiralama A.Ş. ("VKŞ", "Emlak VKŞ", "Şirket" veya "İhraççı") tarafından Anadolu Finansal Kiralama Anonim Şirketi'nin ("Fon Kullanıcısı", "Kaynak Kuruluş" veya "Anadolu Leasing") fon kullanıcısı olarak yer alacağı (buradan sonra birlikte "Şirketler" veya "Taraflar" olarak anılacaktır) 750.000.000-TL (Yedi Yüz Elli Milyon Türk Lirası) ihraç tavanı 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 yönetim sözleşmesine dayalı, çeşitli vadelerde Türk Lirası cinsinden yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli 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 İhraca dayanak işlemlere ilişkin hukuki riskleri tanımlamak amacıyla sınırlı olarak hazırlanmıştır. Bu minvalde işbu Rapor İhraca 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 Rapor'u verirken:

- incelediğimiz tüm belgelerdeki imzalayan tarafların (Şirketler dışında) usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiği;
- İhraç kapsamında yer alan belgelerin imzalanmasına ilişkin olarak ilgili taraflarca sunulan yazılı bilgilerin ya da yazılı bilgi alınamaması durumunda bahsi geçen konuya ilişkin ilgili tarafın sözlü olarak ilettiği bilgilerin doğru ve tam olduğu ve tarafımıza sağlanan hiçbir belge, yazı veya bilgiye ilişkin olarak tarafımızca bağımsız bir araştırma ve soruşturma gerçekleştirilmediği;
- 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 herhangi bir durumun mevcut olmadığı veya herhangi bir olayın gerçekleşmediği;
- Raporumuzu etkileyecek nitelikte, tarafımıza sunulan belgeler dışında başka herhangi bir belgenin mevcut olmadığı;

varsayılmıştır.

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.

Kızmaz Hukuk Bürosu

II. TANIMLAR

BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nu ifade eder.
Beklenen Getiri Oranı/Gelir Oranı	Varlık Portföyü'nden elde edilmesi ve Sertifikası Sahipleri'ne net olarak ödeneceği tahmin edilen (beklenen), ihraç tarihinden önce Taraflar arasında yazılı bir şekilde mutabık kalınarak belirlenecek olan yıllık olarak belirlenmiş getiri oranını ifade eder.
Dayanak Varlıklar/Portföy Varlıkları	Leasing Sözleşmeleri'ne konu ve katılım finans ilke ve esaslarına göre mal tanımı içinde yer alan, alım satıma konu edilebilen ve ikincil piyasalarda işlem görebilen varlık/haklar ve bu varlık/hakların getirilerini ifade eder.
İade/İtfa Bedeli	Kira Sertifikasının itfa tarihinde Anadolu Leasing'in Varlık Portföyünü Emlak VKŞ'den inançlı mülkiyet esasına göre geri devir almak için Emlak VKŞ'ye ödeyeceği, itfa tarihinde Tarafların üzerinde mutabık kalacakları Varlık Portföyünün güncel piyasa değeridir.
İşlem Sözleşmeleri veya İhraca İlişkin Sözleşmeler	(i) Anadolu Leasing Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi, (ii) Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi, (iii) Devir Sözleşmesi, (iv) Devralma Taahhüdü, ve (v) İhraca ilişkin ilgili taraflar arasında akdedilecek sair sözleşmeleri ve Anadolu Leasing'in tek taraflı taahhütleri ve sair dokümanları, ifade eder.
Katılım/Faizsiz Finans İlke ve Esasları	İslâm düşüncesi, hukuku ve ahlak kuralları çerçevesinde şekillenen finansal sistemin öngörülen ve uyulması gereken kurallar bütünüdür.
Kira Sertifikası veya Sertifikalar	Varlık Portföyü'nü inançlı mülkiyet esasları uyarınca Anadolu Leasing'den devir almak amacıyla Emlak VKŞ tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin Varlık Portföyü ve Varlık Portföyü'nden elde edilen gelirler üzerinde payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymetlerdir.
Kira Sertifikası Sahipleri veya Sertifika Sahipleri	Kira Sertifikalarını satın alan gerçek veya tüzel kişiler ile tüzel kişiliği olmayan kişi ve/veya mal topluluklarını ifade eder.
Leasing Sözleşmeleri	Anadolu Leasing'in üçüncü şahıslar ile akdettiği, konusu katılım finans ilke ve esaslarına uygun varlıkların finansal kiralınması olan leasing sözleşmeleri ile ihraç süresince bu sözleşmelerin yerine Anadolu Leasing tarafından Emlak VKŞ'ye inançlı mülkiyet esasları uyarınca devredilecek finansal kiralama sözleşmeleridir.
Periyodik Ödeme Tarihi	Sertifikası Sahipleri'ne VKŞ tarafından Periyodik Ödeme Tutarının ödeneceği, ihraç belgesi ve/veya tertip ihraç belgesi ve/veya Kira

	Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirlenen tarihlerden her birini 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.
Takyidat	Leasing Sözleşmeleri ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu çerçevesinde kiracıların sahip olduğu haklar hariç olmak üzere, her türlü rehin, intifa, ipotek, sınırlı ayni hak, şahsi hak, ihtiyati tedbir, muhafaza, müsadere, el koyma, mal varlığının dondurulması, haciz, ihtiyati haciz, şerh, beyan ve sair her türlü ayni ve şahsi kısıtlamayı ifade eder.
Tebliğ	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.
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 Portföyü	Emlak VKŞ'nin ihraç edeceği Kira Sertifikalarına dayanak olan Dayanak Varlıklar ile bunlardan elde edilen getirileridir.

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 kıymet" 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, BDDK ve SPK'dan alınan izin doğrultusunda münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla ve Tebliğ hükümlerine uygun bir şekilde faaliyette bulunmak üzere 05/08/2019

tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 202976-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir varlık kiralama şirkettir.

Şirket merkezi Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak No: 9 A/1 Ataşehir / İstanbul adresindedir.

2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'ye ait ana sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3'üncü maddesi çerçevesinde, VKŞ SPKn ve ilgili tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. VKŞ kuruluş amacını gerçekleştirmek üzere 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 dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- (c) İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcısından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- (d) Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,
- (e) 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 varlıklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,
- (f) Varlık veya hakların satın alarak Tebliğ'de belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satılması 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 eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeler düzenlemek,
- (i) Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, yetkili/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 doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminatlandırmak için her türlü ipotek, rehin ve sair aynı ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla sair biçimle hukuki muamelelerde bulunmak,
- (k) Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak, Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

Yukarıda gösterilen konulardan başka ileride VKŞ'nin amaç ve konusuna uygun olarak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği faydalı ve lüzumlu görülebilecek her türlü tasarruflar ve faaliyetler, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmak suretiyle esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı maddesinin, TTK, SPKn ve mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir.

2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

VKŞ'nin sermayesi halihazırda 50.000 TL (elli bin Türk Lirası) olup, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerindeki 50.000 (elli bin) adet tamamı nakden ödenmiş nama yazılı hisseye bölünmüştür. VKŞ'nin güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	1,00	100	50.000	50.000,00
TOPLAM		100	50.000	50.000,00

2.4. Yönetim ve Temsil

(a) Yönetim Kurulu

(i) Oluşumu

VKŞ'nin ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu" başlıklı madde 14 altında belirtildiği üzere; VKŞ'nin işleri ve idaresi TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak Genel Kurul tarafından seçilecek en az 3 (üç) ve en çok 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulu üyeleri en az bir (1), en çok üç (3) yıl için seçilebilirler.

VKŞ'nin, 25/03/2025 tarih ve 11299 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan (i) 12/03/2025 tarih ve 88 sayılı yönetim kurulu kararı ve (ii) 12/03/2025 tarihli genel kurul kararı uyarınca güncel yönetim kurulu üyeleri aşağıda belirtilmektedir:

Adı/Soyadı	Görev	Göreve Başlama Tarihi	Görev Süresi
Onur Gök	Yönetim Kurulu Başkanı	12/03/2025	12/03/2028 tarihine kadar
Ali Kemal Küçükcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	12/03/2025	12/03/2028 tarihine kadar
Esmâ Karabulut	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025	12/03/2028 tarihine kadar
Murat Yiğit	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025	12/03/2028 tarihine kadar
Önder Özak yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025	12/03/2028 tarihine kadar

(ii) Toplantı ve Karar Nisabı

VKŞ ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Toplantıları ve Nisap" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca, yönetim kurulu, üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile alınır. VKŞ ana sözleşmesi uyarınca, VKŞ'nin temsil ve ilzam yetkileri yönetim kuruluna ait olup, Şirket adına tanzim veya akdedilen herhangi bir belgenin veya sözleşmenin geçerli olabilmesi ve Şirket'i ilzam edebilmesi için, söz konusu belge veya sözleşmenin herhangi iki yönetim kurulu üyesi veya Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek imza yetkilileri tarafından Şirket kaşe veya unvanı altında imzalanmış olması zorunludur.

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 oybirliği ile alınmış 11/07/2025 tarihli ve 95 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca;

"a) Anadolu Finansal Kiralama A.Ş.'nin (Anadolu Leasing) fon kullanıcısı olarak yer alacağı, şirketimizce 750.000.000 TL (Yedi Yüz Elli Milyon Türk Lirası)'ye kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden, farklı vadelerde Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) tahtında yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının ihraç edilmesine, bu kira sertifikalarının yurtiçinde tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere hamiline olarak çıkarılmasına, bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'na kira sertifikası ihracı için başvuru yapılmasına;

b) İhraç edilecek kira sertifikalarının tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satış ve aracılık işlemlerinde Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin yetkili yatırım kuruluşu olarak yetkilendirilmesine;

c) Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda ihraç edilecek kira sertifikasının ihracının onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na, kotasyon başvurusu için Borsa İstanbul A.Ş.'ye ve sair diğer tüm kurum ve kuruluşlara başvuruda bulunulmasına ve izinlerin alınmasını müteakip gerekli işlemlerin tamamlanmasına;

d) Kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesi, bu ihraca ilişkin tutar, vade, kira getiri oranı ve satış şekli dahil tüm koşulların belirlenmesi, dağıtım esasları ve tahsisatların belirlenmesi, satışın tamamlanması ve Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi de dahil olmak üzere gerekli bütün işlemlerin yerine getirilmesine;

e) İhraç işlemleri süresince Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve Kamuyu Aydınlatma Platformu da dahil olmak üzere her türlü resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar, sözleşmeler ve benzeri belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, bu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle ve ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikame edilmesine;

f) İhraç için gerekli her türlü sözleşmelerin, eklerinin, bildirimlerinin ve sair belgelerin (ve bu belgelerdeki tahkim hükümlerin) imzalanmasına" karar verilmiştir.

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

IV. ANADOLU LEASING'İN 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-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.

İhraçlar, Tebliğ madde 6'da öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilecektir.

1.1. Kuruluş

Anadolu Leasing, 08/12/2005 tarihinde "Anadolu Finansal Kiralama Anonim Şirketi" ticari unvanı altında ve usulüne uygun bir şekilde anonim şirket olarak kurulmuş olup, Anadolu Leasing kuruluş ana sözleşmesi 08/12/2005 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş, 14/05/2005 tarihli ve 6452 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Anadolu Leasing, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 572189-0 ticaret sicil numarasıyla kayıtlı bir anonim şirket olup, şirket merkezi Yamanevler Mah. Toya Sk. Anadolu Bank Ümraniye Genel Müdürlük No: 3 İç Kapı No: 2 Ümraniye / İstanbul adresinde kayıtlıdır.

1.2. Faaliyet Alanı

Anadolu Leasing ana sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3'üncü maddesi tahtında belirtildiği üzere Anadolu Leasing, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu hükümleri çerçevesinde her türlü yurtiçi ve uluslararası ticari işleme yönelik Finansal Kiralama hizmeti vermek amacı ile kurulmuştur. Anadolu Leasing ana sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3'üncü maddesi uyarınca, diğerlerinin yanı sıra, Şirket'in maksat ve mevzusu başlıca şunlardır: "a. Her türlü sanayi, ulaştırma, turizm, hizmet ve sair her türlü sektör faaliyetleri kapsamına giren taşınır ve taşınmaz malları, araç, gereç, makine ve teçhizatları, yedek parça, hammaddeleri ve X ışını yayan cihazları satın alabilir, ithal edebilir, finansal kiralamaya konu olan malları ihraç edebilir. b. Bunları mevzuat hükümleri uyarınca kiralayabilir. Finansal kiraya verebilir, satabilir, sigorta ettirebilir. Kendine ait kiralama işlemlerine ilişkin olarak ilgili mevzuat çerçevesinde sigorta acentalığı yapabilir. Mevzuat hükümlerine uygun olmak koşulu ile eski veya yenileştirilmiş izne tabi malları dahi finansal kiralama konusu yapabilir. Finansal, teknik ve hukuki danışmanlık hizmeti verebilir. Bu hususlarda yurtiçinde ve yurtdışında faaliyet gösteren şirket, kuruluş ve organizasyonlarla işbirliği ve ortaklıklar tesis edebilir, kurulmuş ya da kurulacak ortaklıklara iştirak edebilir. c. Şirket amaç ve konusuna ilişkin her çeşit sözleşme yapabilir. Bu amaçla özel kuruluşlar veya resmi makam ve mercilerle temasa geçerek gereken anlaşma ve sözleşmeleri imzalayabilir. d. Şirket amaç ve konusuna giren faaliyetlerle ilgili olarak yerli yabancı bankalar ile sair kredi kuruluşlarından her türlü uzun, orta ve kısa vadeli krediler alabilir. e. Şirketin amaç ve konusunun gerçekleştirilmesi için her çeşit taşınır ve taşınmazlar üzerinde (gemi dahil) aynı haklar tesis edebilir, rehin ve ipotek alabilir, verebilir veya fek edebilir. Şirketin konusu ile ilgili olarak avans verebilir, finansal kiralama mevzuatına uygun olmak koşulu ile kefil olabilir veya verilecek kefaletleri kabul edebilir, her çeşit borçlandırıcı tasarruf işlemi yapabilir. f. Finansal Kiralama konusu olmamak kaydıyla markalar, modeller, resimler, lisanslar, imtiyazlar, patentler, hususi imal ve üretim usulleri, işletme hakları, gayri maddi haklar edinebilir ve bunlar üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilir ve bunları devredebilir. Şirket faaliyetleri ile sınırlı kalmak şartıyla lisans, teknik işbirliği ve komisyonculuk sözleşmeleri yapabilir. g. Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer mevzuat hükümlerine göre kara iştirakli tahvil, finansman bonosu, katılma intifa senetleri, kar ve zarar ortaklığı belgesi ve buna benzer değerli kağıtlar, menkul değerler ihraç edebilir. Aracılık yapmamak kaydıyla hisse senetleri alıp satabilir. Genel Kurulun tahvil veya hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil veya tüm menkul değerler ihracı yetkisi, Sermaye Piyasası Kanununun 13. ve 14. maddesi uyarınca Yönetim Kuruluna devredilmiştir. h. Kira alacaklarını iskonto ettirebilir, bu alacakları teminata verebilir, temlik edebilir, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve bununla ilgili mevzuata uygun olarak kira sözleşmelerini diğer kiralayanlara devredebilir. i. Şirketin amaç ve konusu ile ilgili olarak, yurtiçinden veya yurtdışından her çeşit taşınır ve taşınmazı satın alır, bunları tamamen veya kısmen satabilir veya kiraya verebilir veya kiralayabilir. Her türlü alacaklarına karşılık menkul, ticari işletme ve gayrimenkul rehni, ipotek alabilir. Şirket lehine sağlanacak kredi ve girişilecek taahhütlere karşılık menkul ve gayrimenkul ve ticari işletmeler üzerinden rehin, ipotek verebilir. Bu ipotek ve rehinleri fek edebilir. Bunlar için tapu müdürlüklerinde gerekli işlemleri yapabilir. Kanunun öngördüğü biçimde mahsus sicillerine tescil ettirebilir. Gerekliğinde ifraz ve tevhit ile parselasyon için her türlü muamele ve tasarrufu icra edebilir. Satış vaadi alabilir, satış vaadinde bulunabilir. j. Teşvik belgesine bağlanmış yatırımların tamamının veya bir bölümünün kiralama

yolu ile gerçekleştirilmesi halinde kiracının teşvik belgesinde belirtilen ve satın alma ile kiracının hak kazanacağı teşviklerden devlet yetkili organ ve/veya kuruluşlarının belirlediği esaslar uyarınca doğrudan veya dolaylı olarak yararlanabilir. k. Ulusal ve uluslararası nitelikte temsilcilik, acentalık ve benzeri aracılık faaliyetlerinde bulunabilir. Kanuni mevzuat hükümlerine uygun olarak yabancı uzman ve personel çalıştırabilir. Finansal kiralamaya konu oluşturan makine ve teçhizatın nakliyesi, montajı, servisi, bunların kullanacak elemanların eğitimi için gereken organizasyonları yapabilir." Bu çerçevede, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu hükümleri çerçevesinde her türlü yurtiçi ve uluslararası ticari işleme yönelik finansal kiralama hizmeti vermek Anadolu Leasing ana faaliyet konusu olarak belirtilmiştir.

Bunlara ek olarak, Anadolu Leasing ana sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3'üncü maddesi tahtında, "Şirket amaç ve konusuna giren faaliyetlerle ilgili olarak yerli yabancı bankalar ile sair kredi kuruluşlarından her türlü uzun, orta ve kısa vadeli krediler alabilir." Anadolu Leasing'in finansman temin edebileceği ana sözleşmesinde açıkça düzenlenmiştir.

1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Anadolu Leasing'in sermayesi 50.000.000,00 TL (elli milyon Türk Lirası)'dır. Bu sermaye her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) kıymetinde 50.000.000 (elli milyon) adet paya ayrılmıştır.

Anadolu Leasing'in son yapılan genel kurul olan 24.03.2025 tarihli genel kurula ilişkin hazırun cetveli uyarınca ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Habaş Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,00	49.989.452	49.989.452,00
Habaş Sınai ve Tıbbi Gazlar İstihsal Endüstrisi A. Ş.	1,00	2.637	2.637,00
Habaş Endüstri Tesisleri A. Ş.	1,00	2.637	2.637,00
Erol BAŞARAN ALTINTUĞ	1,00	2.637	2.637,00
Fikriye Filiz BAŞARAN HASESKİ	1,00	2.637	2.637,00
TOPLAM		50.000.000	50.000.000,00

1.4. Yönetim ve Temsil

(a) Yönetim Kurulu

(i) Oluşumu

Anadolu Leasing ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca "Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından seçilecek en az beş en çok dokuz üyeden oluşur. Genel Müdür veya vekili Yönetim Kurulu'nun tabii üyesidir. Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısını Genel Kurul belirler. Yönetim Kurulu kendi üyeleri arasında görev dağılımı yapar. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 367. maddesi gereğince, yönetim işlerinin tamamını veya bir kısmını bir veya birkaç murahhas ve/veya görevli üyeye bırakabilir. Bu takdirde murahhas ve görevli üyelerin görev ve yetkileri ilgili Yönetim Kurulu İç Yönergesinde belirtilir. Bu madde hükümlerinin uygulanmasında, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri saklıdır."

Anadolu Leasing ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu'nun Süresi" başlıklı 10'uncu maddesi uyarınca "Yönetim Kurulu Üyeleri'nin görev süresi en çok üç yıl olmak üzere Genel Kurul'ca belirlenir. Süresi biten üyeler yeniden Yönetim Kurulu'na seçilebilirler. Genel Kurul, Yönetim Kurulu Üyelerini görev süreleri dolmadan görevden alabilir. Görevden alınan Yönetim Kurulu üyelerinin tazminat talep etme hakları yoktur. Genel Müdür veya vekilinin Yönetim Kurulu Üyeliği, bu görevde bulundukları sürece devam eder."

Anadolu Leasing'in 04/04/2025 tarih ve 11305 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen 24/03/2025 tarihli genel kurul kararı ve 24/03/2025 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca güncel yönetim kurulu üyeleri, görev süreleri ve görevleri aşağıda belirtilmektedir:

Adı/Soyadı	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Görev Süresi
Suat İnce	Yönetim Kurulu Başkanı	24/03/2025	31/03/2026 tarihine kadar
İsmail Atakan Özgüney	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	24/03/2025	31/03/2026 tarihine kadar
Neslihan Oruç	Yönetim Kurulu Üyesi	24/03/2025	31/03/2026 tarihine kadar
Feridun Canbay	Yönetim Kurulu Üyesi	24/03/2025	31/03/2026 tarihine kadar
Erol Başaran Altıntuğ	Yönetim Kurulu Üyesi	24/03/2025	31/03/2026 tarihine kadar
Fikriye Filiz Başaran Haseski	Yönetim Kurulu Üyesi	24/03/2025	31/03/2026 tarihine kadar

Anadolu Leasing ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulunun genel kurul tarafından seçilecek en az beş en çok dokuz üyeden oluşacağı belirtilmiştir. Bu çerçevede, yönetim kurulunun geçerli şekilde oluştuğu ve kararlarını geçerli şekilde alabileceği tespit edilmiştir.

(ii) Toplantı ve Karar Nisabı

Anadolu Leasing ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 11'inci maddesi uyarınca, "Yönetim Kurulu, üyelerin yarısından bir fazlası ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin yarısından bir fazlasının oyu ile karar alır."

(iii) Yetkileri

Anadolu Leasing ana sözleşmesinin "Şirket Temsil ve İlzamu" başlıklı 12. maddesi uyarınca "Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsil ve ilzamu yönetim kuruluna aittir." Ayrıca, Anadolu Leasing ana sözleşmesinin "Yönetim Kurulunun Yetkileri" başlıklı 13. maddesi uyarınca "Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve bu ana sözleşme ile Genel Kurula bırakılan konuların dışındaki her konuda görevli ve yetkilidir." Bu çerçevede, yukarıda açıklandığı üzere oluşturulan yönetim kurulu, Anadolu Leasing'in yönetimi ve dışarıya karşı temsilinde yetkilidir.

1.5. Anadolu Leasing 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 organlarıncı ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için SPK'ya iletilmesi öngörülen başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, Anadolu Leasing yönetim kurulu tarafından alınmış 02/05/2025 tarihli 2025/068 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca;

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kira Sertifikaları Tebliği'ne uygun olarak kira sertifikası ihracı ve

gerekli tüm işlemlerin ikmali için Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin (Emlak VKŞ) konusunun görüşülmesi ve karara bağlanması için;

a) Firmamızın kaynak kuruluş ve/veya fon kullanıcısı olacak şekilde, Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketince (Emlak VKŞ) 750.000.000 TL'ye (Yedi Yüz Elli Milyon Türk Lirası) kadar nominal olarak çıkarılmasına, bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'na kira sertifikası ihracı için başvuru yapılmasına; değerinde, Türk Lirası cinsinden, farklı vadelerde, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının ihraç edilmesine, bu kira sertifikalarının yurtiçinde tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere hamiline olarak çıkarılmasına, bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'na kira sertifikası ihracı için başvuru yapılmasına;

b) İhraç edilecek kira sertifikalarının tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satış ve aracılık işlemlerinde Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin yetkili yatırım kuruluşu olarak yetkilendirilmesine;

c) Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda ihraç edilecek kira sertifikasının ihracının onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na, kotasyon başvurusu için Borsa İstanbul A.Ş.'ye ve sair diğer tüm kurum ve kuruluşlara başvuruda bulunulmasına ve izinlerin alınmasını müteakip gerekli işlemlerin tamamlanması için Emlak VKŞ'nin yetkili kılınmasına;

d) Kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesi, bu ihraca ilişkin tutar, vade, kira getiri oranı ve satış şekli dahil tüm koşulların belirlenmesi, dağıtım esasları ve tahsisatların belirlenmesi, satışın tamamlanması ve Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi de dahil olmak üzere gerekli bütün işlemlerin yerine getirilmesini teminen Emlak VKŞ'nin yetkili kılınmasına;

e) İhraç işlemleri süresince Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve Kamuyu Aydınlatma Platformu da dahil olmak üzere her türlü resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar, sözleşmeler ve benzeri belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, bu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle ve ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikame etmeye Emlak VKŞ'nin yetkili kılınması;

ile ilgili her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesi hususunda Genel Müdürlüğün yetkilendirilmesine" katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK ve Tebliğ'in ilgili hükümlerine uygun şekilde alınmıştır.

V. İZİN VE LİSANSLAR

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	18/06/2019	43890421-101.04.02-E.7583
Kuruluş İzni	SPK	30/05/2019	2019/29 sayılı bülten
Şirket Kuruluşu	T.C. Ticaret Bakanlığı	01/08/2019	50035491-431.02-E-00046518402

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

1. İşlem Yapısı

İşbu Rapor'un konusu kira sertifika yapısı, Tebliğ madde 6 tahtında düzenlenmekte olan yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası çerçevesinde, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara ya da tahsisli olarak satılmak üzere düzenlenmiş bulunmaktadır.

İşlem sözleşmelerine göre kira sertifikası ihracının özet işleyişi ve yapısı aşağıdaki belirtildiği şekilde planlanmıştır:

- (i) VKŞ, İhracı gerçekleştirir.
- (ii) VKŞ, Kira Sertifikası İhracı neticesinde Kira Sertifikalarını satın alan Kira Sertifikası Sahipleri'nden Dayanak Varlıkların bedelini Sertifika Sahipleri'nden tahsil eder.
- (iii) Anadolu Leasing, işletilmesi katılım finans ilke ve esaslarına uygun Leasing Sözleşmeleri tahtında müşterilerine kiraladığı, mülkiyeti Anadolu Leasing'e ait olan bu Dayanak Varlıkları, VKŞ lehine yönetmek üzere, Devir Sözleşmesi ile VKŞ'ye mutabık kalınan bedel üzerinden inançlı mülkiyet esasları uyarınca devreder.
- (iv) VKŞ, Kira Sertifika Sahiplerinden tahsil ettiği bedeli, Dayanak Varlıkların devir bedeli olarak Anadolu Leasing'e öder.
- (v) VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için bir Yönetim Sözleşmesi ile Anadolu Leasing'e vekâlet verir. Anadolu Leasing, Varlık Portföyündeki Leasing Sözleşmeleri'ne konu malların bakım, onarım ve işletmesinin sağlanması için Leasing Sözleşmeleri'nde ilgili hükümlere yer vererek sözleşmenin diğer tarafı olan 3. kişilerin bu malların bakım, onarım ve işletmesini sağlamasını temin eder. Anadolu Leasing Varlık Portföyünün yönetimini, bunların kira bedellerinin ve tüm getirilerinin tahsilini gerçekleştirecek ve tahsil ettiği tutarları Beklenen Getiri Oranını karşılayacak şekilde ve herhangi bir Vergi kesintisi olmadan VKŞ'ye aktaracaktır. Periyodik ödemeler ve varsa buna bağlı ek ödeme ve masraflar ödendikten sonra arta kalan meblağ olursa, vekalet ve yönetim ücreti olarak Anadolu Leasing'e kalacaktır.
- (vi) Anadolu Leasing, portföyünde yeterince Varlık Portföyü'nün mevcut olması koşuluyla ve Varlık Portföyü'nün getirilerinin, Kira Sertifikası dönemsel getiri oranını karşılaması amacıyla, Varlık Portföyü'ne temel teşkil eden Leasing Sözleşmeleri'nin sona ermesi, Leasing Sözleşmeleri'ne konu varlıkların kısmen veya tamamen zayi olması, 3. Kişilerin bu varlıklar üzerinde herhangi bir ayni ya da şahsi hak ya da alacak iddia etmesi, Varlık Portföyü'nün gelirlerinin dönemsel ödemeleri gerçekleştirmeye yetmemesi ya da Leasing Sözleşmeleri'ne konu kira bedellerinin ödenmemesi halinde veya VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahipleri'nin haklarının korunması için uygun gördüğü diğer durumlarda, VKŞ'ye devir ve temlik ettiği Varlık Portföyü'ndeki varlıklardan bir kısmını ya da bunların tamamını eşdeğer varlık/haklarla ikame edecektir. Bu durumda VKŞ'ye daha önce devir ve temlik edilen varlıklar Anadolu Leasing'e iade edilecek ve Anadolu Leasing de ikame varlıkları (Yeni Varlıklar) VKŞ'ye eşzamanlı olarak devir ve temlik edecektir. Taraflar söz konusu devir ve temlik işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Devir Sözleşmesi'nin ekinde yer alan ikame protokolünü imzalayacak ve gerekli işlemleri zamanında ve usulünce tamamlayacak olup, ikame işlemlerinin yazılı olması ve nakit ödeme gerektirmemesi esastır.

- (vii) Varlık Portföyü, Anadolu Leasing ile VKŞ arasında akdedilecek İhraca İlişkin Sözleşmeler tahtında itfa tarihine kadar inançlı mülkiyet esaslarına göre görünürde Anadolu Leasing adına kayıtlı olarak kalır; vade sonunda ise Anadolu Leasing, İade/İtfa Bedelini ödeyerek, Varlık Portföyündeki varlıkları geri devralır. VKŞ de, Anadolu Leasing'in ödeyeceği İade/İtfa Bedelini Kira Sertifikası Sahiplerine payları oranında ödeyerek itfa işlemini gerçekleştirecektir.
- (viii) Anadolu Leasing bu Sözleşme tahtında Varlık Portföyüne dahil edilecek varlıkların hukuki ya da fiili her türlü ayıptan ari olacağını, bunlar üzerinde herhangi bir 3. Kişinin aynı ya da şahsi hak iddia etmeyeceğini, bu anlamda varlıkların zapttan da ari olacağını ve bu varlıklar üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmayacağını ve ihraç sonrasında da bulunmamasını temin edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- (ix) Bütün bu süreçte kira sertifikalarına ilişkin olarak Anadolu Leasing tarafından, Emlak VKŞ'ye ya da Kira Sertifikası Sahiplerine işbu Sözleşmedeki ödeme yükümlülükleri dışında anapara ve getiri garantisi verilmeyecektir.

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. Anadolu Leasing Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi ("Temel Hüküm ve Koşullar")

VKŞ ile Anadolu Leasing arasında akdedilecek olan Anadolu Leasing Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi kapsamında, Tebliğ kapsamında yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraç edilmesine ilişkin olarak ihraca ilişkin koşulların, VKŞ'nin vereceği ihraç hizmetlerinin ve Tarafların karşılıklı hak, yükümlülük ve sorumluluklarının belirlenmektedir.

Temel Hüküm ve Koşullar madde 8 uyarınca, Anadolu Leasing, Varlık Portföyü'ne ilişkin gelir ve giderleri ilgili hesaplarda düzenli bir şekilde ve tam olarak katılım finansı ilke ve esaslarına uygun olarak takip edeceğini, portföydeki varlıkların kimlere, hangi sürelerle ve hangi bedellerle kullandırıldığını, bu varlıklar üzerinde meydana gelecek her türlü zarar, kayıp ve sair değer azaltıcı gelişmeleri, 3. kişilerin bu varlıklar üzerine vaki olabilecek her türlü aynı ya da şahsi hak taleplerini, bunlardaki ayıp ve zapt hallerini yazılı olarak raporlayacağını beyan ve taahhüt etmektedir.

2.2. Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi

VKŞ ile Anadolu Leasing arasında akdedilecek olan Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi uyarınca, ihraç edilecek kira sertifikalarına dayanak olan Varlık Portföyü'nün VKŞ lehine yönetilmesi, Anadolu Leasing tarafından yönetici vekil sıfatıyla VKŞ'ye gerekli tüm hizmetlerin verilmesi, Varlık Portföyü'nden kaynaklanan gelirlerin tahsilatına ilişkin hüküm ve şartlar düzenlenmektedir.

2.3. Devir Sözleşmesi

VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilecek olan Devir Sözleşmesi çerçevesinde, Kira Sertifikaları'na konu olacak Dayanak Varlıklar'ın, inançlı mülkiyet esaslarına göre VKŞ'ye devir ve temlik ile Varlık Portföyüne ilişkin getirilerin paylaşımı koşulları düzenlenmektedir.

2.4. Devralma Taahhüdü

Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine düzenlenen Devralma Taahhüdü tahtında ise, Kira Sertifikaları'na konu olan Dayanak Varlıklar'ın, Anadolu Leasing tarafından geri devir ve temlik alınması ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

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

VII. KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ VE SERTİFİKA SAHİPLERİNİ KORUYAN HÜKÜMLER

Rapor'un İşlem Yapısı başlıklı VI (1) kapsamında özetlenen, VKŞ tarafından, Anadolu Leasing'in Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracına ilişkin yaşanması muhtemel riskler ile bu risklere yönelik olarak, İşlem Sözleşmeleri ve Tebliğ kapsamında yer alan Sertifika Sahipleri'ni koruyucu düzenlemeler aşağıda belirtildiği şekildedir.

1. VKŞ ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler ve Düzenlemeler

1.1. VKŞ yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla ve bu doğrultuda faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuştur.

VKŞ, Tebliğ ve sermaye piyasası mevzuatı ile ilgili diğer düzenlemeler çerçevesinde, yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla ve bu amaç doğrultusunda faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. VKŞ, ana sözleşmesinde belirtilenler dışında, sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde, Sertifika Sahipleri'nin çıkarlarına aykırı olacak şekilde herhangi bir tasarruf yapamaz ve üçüncü kişiler lehine aynı hak tesis edemez. VKŞ'nin sahip olduğu varlık ve haklar, Tebliğ ile VKŞ'nin ana sözleşmesinde düzenlendiği üzere VKŞ'nin yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilememekte, rehnedilememekte veya teminat gösterilememektedir. Bu varlık ve haklar, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı alınamaz. Bu minvalde, VKŞ'nin, herhangi bir nedenle iflası, yönetim ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi gibi durumlarda, VKŞ'nin daha önce ihraç ettiği kira sertifikalarının Dayanak Varlıklar'ı ile bu yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının Dayanak Varlıklar'ı birbirine karıştırılmayacak ve birleştirilmeyecek, Dayanak Varlıklar iflas masasına dahil edilmeyecek ve bunların paraya çevrilmesinden elde edilecek gelir öncelikle Sertifika Sahipleri'ne ödenecektir. Bu düzenlemeler, Sertifika Sahipleri'nin elde edeceği ödemeler bakımından koruyucu niteliktedir.

1.2. Sertifika Sahiplerine yapılacak ödemelerin tam ve zamanında yerine getirilmeme riski mevcuttur.

Sertifika Sahipleri'ne yapılacak ödemeler, İşlem Sözleşmeleri'nde de öngörüldüğü üzere, Anadolu Leasing tarafından VKŞ'ye yapılacak ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlıdır. Bu minvalde, Anadolu Leasing tarafından yapılan ödemelerin her ne sebeple olursa olsun İşlem Sözleşmeleri'nde düzenlenen şekilde yerine getirilmemesi halinde, VKŞ de Sertifika Sahipleri'ne ödeme yapamayacaktır. Dolayısıyla Şirket doğrudan, ihraç ise dolaylı olarak Anadolu Leasing'e ilişkin risklere de maruz kalacaktır.

VKŞ tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin, Anadolu Leasing'in Sertifika Sahipleri'ne karşı olan ödeme yükümlülüğü, herhangi bir özel hukuk gerçek ve tüzel kişi ya da kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamış olup, yatırım kararının, Sertifika Sahipleri ve sair ilgililer tarafından Anadolu Leasing'in finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

Aşağıdaki hallerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde Anadolu Leasing'in bütün borçları başkaca bir ihtar, ihbar, protesto ya da bildirim yapılmasına, herhangi bir mahkeme kararı alınmasına ya da idari işleme gerek kalmaksızın muaccel hale gelir:

- Anadolu Leasing'in, İşlem Sözleşmeleri ve taahhütleri kapsamındaki herhangi bir ödeme borcunun zamanında ya da tam olarak yerine getirmemesi.
- Anadolu Leasing'in, İşlem Sözleşmeleri ve taahhütleri kapsamındaki ödeme borcu dışındaki herhangi bir beyan, kabul ve taahhüdünü ihlal etmesi ve mevzuatın daha kısa süreler öngörmediği hallerde kendisine yapılacak ihbardan itibaren 5 gün içinde bu ihlali gidermemesi.
- Anadolu Leasing'in ödemelerini tatil etmesi, ödeme gücünü içine düşmesi, konkordato müracaatında bulunması, iflasının istenmesi, borçlarını yapılandırmak, ödeme vade ve miktarlarını tadil etmek, temdit ya da yenilemek için diğer alacaklılarına müracaat etmesi, hakkında yapılan icra takiplerinin akım kalması ve benzeri şekilde VKŞ'ye olan yükümlülüklerini ifa etmesine engel durumların ortaya çıkması.
- VKŞ tarafından Anadolu Leasing Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi'ne uygun olarak talep edilecek belge ve bilgilerin zamanında verilmemesi.
- Anadolu Leasing'in yönetiminin kayyum ya da idari makamlara devredilmesi, ehliyetini kaybetmesi, faaliyetlerini geçici ya da sürekli olarak, kısmen veya tamamen durdurması, faaliyetlerini sürdürmesine engel olacak organizasyonel değişikliklere gitmesi, faaliyetleri için gerekli izin ya da ruhsatların iptali, faaliyetlerini engelleyecek idari kararlar alınması ya da adli veya idari makamların bu sonucu doğuracak kararlar vermesi, faaliyet konusunu değiştirmesi.
- Anadolu Leasing'in ortaklık yapısında, %30 ve üzeri oranda değişiklikler olması.
- Anadolu Leasing'in malvarlığının, işbu Sözleşme ve kira sertifikası ihracından kaynaklanacak edimlerinin ifasına engel olacak oranda eksilmesi ya da malvarlığı üzerine bu sonuca yol açacak şekilde hacizler, tedbirler ve sair Takyidatlar işlenmesi, bu malvarlığının kamulaştırılması ya da bunlara el konulması ve bu malvarlığının kamulaştırılması ve bu durumların en geç 7 gün içinde ortadan kaldırılmaması.

Anadolu Leasing, İşlem Sözleşmeleri'nde belirtilen yükümlülük ve taahhütlerini ihlal etmesi halinde veya yukarıda yer alan muacceliyet nedenlerinin gerçekleşmesi halinde; ihlale veya muacceliyete neden olan durumu hiçbir ihtar veya ihbar keşidesine veya hüküm tahsiline lüzum olmaksızın derhal düzelterektir. İhlale veya muacceliyete neden olan derhal düzeltilememesi veya düzeltilemeyecek mahiyette olması halinde ise Anadolu Leasing başkaca bir ihtar, ihbar, protesto keşidesine ve hiçbir kanuni takip işlemi yapılmasına gerek olmaksızın temerrüde düşmüş sayılacaktır ve bu halde Anadolu Leasing, yatırımcılar hesabına elinde tuttuğu Varlık Portföyünü derhal Emlak VKŞ'ye veya göstereceği kişiler adına devredeceğini ve Emlak VKŞ ve Kira Sertifikası Sahiplerinin herhangi bir zarara uğraması halinde söz konusu zararları tazmin edeceğini, aksi halde hukuki ve cezai sorumlulukları müstelzim olarak aleyhine kanuni yollara başvurulabileceğini kabul ve taahhüt eder. Emlak VKŞ devraldığı Varlık Portföyü'nü satarak ve varsa diğer teminatlarını paraya çevirerek alacaklarını tahsil edecektir. Anadolu Leasing, bu nedenle Emlak VKŞ'nin yapmak zorunda kalacağı tüm masrafları (ücret, vergi, harç, masraf ve sair) ve maruz kalacağı tüm zararları tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

VKŞ, Anadolu Leasing'in temerrüdü nedeniyle uğrayacağı tüm zararlarını Anadolu Leasing'den talep ve tahsil etmek amacıyla her türlü yasal yola başvurma hakkına sahiptir. VKŞ, sahip olduğu bu hakları kullanarak taahhütlerin yerine getirilmesini sağlayabilecektir. Nitekim Tebliğ'in 4. Maddesinin 6. fıkrası ile İşlem Sözleşmeleri uyarınca VKŞ, Anadolu Leasing'in ödeme yükümlülüklerini ve/veya İşlem Sözleşmeleri'ndeki taahhüt ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, kira sertifikasına konu

varlık veya hakkı üçüncü kişilere satıp devrederek elde edilecek geliri Sertifika Sahipleri'nin zararlarını gidermede kullanabilecektir.

Bununla birlikte Varlık Portföyü'nün yukarıdaki şekilde Anadolu Leasing dışında üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, Kira Sertifikaları'nın tamamının itfasına ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir. Bu şekilde eksik kalan ödemeler VKŞ ya da Anadolu Leasing tarafından yapılmayacaktır. Bunun sonucu olarak, Sertifika Sahipleri'nin anapara ve dönemsel ödemelerini tam olarak ve zamanında elde etmemeleri söz konusu olabilecektir.

2. Kira Sertifikasına İlişkin Riskler ve Düzenlemeler

2.1. Temerrüt halinde Sertifika Sahipleri'nin talep hakları Varlık Portföyü ile sınırlıdır, Varlık Portföyü haricinde VKŞ veya Anadolu Leasing'in malvarlıkları üzerinde doğrudan herhangi bir hakkı bulunmamaktadır.

Sertifika Sahipleri, ihraca konu Varlık Portföyü haricinde VKŞ veya Anadolu Leasing'in mal varlıkları üzerinde doğrudan herhangi bir hakka sahip değildir. Sertifika Sahipleri'ne yapılacak ödemeler, Varlık Portföyü'nden elde edilen dönemsel gelirler ile Varlık Portföyü'nden elde edilecek diğer tüm getirilerden oluşmaktadır. Bu doğrultuda, ihraç edilecek Kira Sertifikaları bakımından Anadolu Leasing'e yapılacak rücu olanağı yalnızca Varlık Portföyü ile sınırlıdır.

Ayrıca, Sertifika Sahipleri Varlık Portföyü dışında, VKŞ'nin diğer varlıkları üzerinde hak ve talepte bulunamayacaktır. Bu husus, Temel Hüküm ve Koşullar'ın 13. maddesinde şu şekilde düzenlenmektedir:

"Emlak VKŞ, Kira Sertifikası İhracı'nı gerçekleştiren İhraççı olmasına rağmen, Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğ uyarınca Kira Sertifikası İhracını gerçekleştirmekle Sertifika Sahipleri'nin borçlusu değildir. Dolayısıyla Sertifika Sahipleri karşı olan ödeme yükümlüklerinin yerine getirilmesinin, esasen Anadolu Leasing'in taahhütleri kapsamında yapması gereken ödemelere bağlı olup, Emlak VKŞ'nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinden teknik ve yönetsel bazı hizmetleri yerine getiren kuruluş olarak görevi yalnızca Anadolu Leasing'den gelen ödemeleri Sertifika Sahipleri'ne aktarmaktan ibarettir. Emlak VKŞ'nin ve Emlak VKŞ Yönetim Kurulu üyelerinin, İhraca İlişkin Sözleşmeler ile Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğ'in öngördüğü sorumluluklar dışında Anadolu Leasing'e ve Kira Sertifikası Sahipleri'ne karşı herhangi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Emlak VKŞ, sözleşme ve mevzuattaki yükümlülüklerini kesinleşmiş mahkeme kararına istinaden kusuru ile ihlal etmesinden kaynaklanan zararlar dışında Kira Sertifikası Sahiplerine ve Anadolu Leasing'e karşı herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir. Sertifika Sahipleri, Varlık Portföyü dışında, Emlak VKŞ'nin diğer varlıkları üzerinde hak ve talepte bulunamayacaktır. Şüpheyi mahal vermemek adına, Sertifika Sahipleri'nin Emlak VKŞ'nin kesinleşmiş mahkeme kararına istinaden kusuru sebebiyle Emlak VKŞ'ye karşı iletecekleri taleplerden Anadolu Leasing hiçbir şekilde sorumlu olmayacaktır."

Bu çerçevede, Sertifika Sahipleri'nin, ihraca konu Varlık Portföyü haricinde VKŞ veya Anadolu Leasing'in malvarlıkları üzerinde doğrudan herhangi bir hakkı bulunmamaktadır. Varlık Portföyü'nün paraya çevrilmesinden elde edilecek gelirlerin Sertifika Sahiplerine yapılması öngörülen ödemeleri karşılamama riski mevcuttur.

2.2. Anadolu Leasing'in temerrüdü halinde yürütülebilecek yargı süreçleri uzun ve maliyetli olabilir.

Anadolu Leasing'in temerrüdü halinde İşlem Sözleşmeleri kapsamında düzenlenen yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak Anadolu Leasing aleyhine dava açılması veya icra takibi başlatılması

mümkündür. Bu durum, Sertifika Sahipleri bakımından ilave bir masraf oluşturabileceği gibi, başlatılacak dava ve/veya icra takibi sürecinin uzun sürebileceği riskini de barındırmaktadır.

Bu hususa ilişkin olarak, Sertifika Sahipleri'nin korunmasına yönelik olarak Temel Hüküm ve Koşullar altında şu hüküm yer almaktadır:

"...Emlak VKŞ ve Kira Sertifikası Sahiplerinin herhangi bir zarara uğraması halinde söz konusu zararları tazmin edeceğini, aksi halde hukuki ve cezai sorumlulukları müstelzim olarak aleyhine kanuni yollara başvurulabileceğini kabul ve taahhüt eder. Emlak VKŞ devraldığı Varlık Portföyü'nü satarak ve varsa diğer teminatlarını paraya çevirerek alacaklarını tahsil edecektir. Anadolu Leasing, bu nedenle Emlak VKŞ'nin yapmak zorunda kalacağı tüm masrafları (ücret, vergi, harç, masraf ve sair) ve maruz kalacağı tüm zararları tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir."

2.3. Portföy Varlıkları herhangi bir nedenle hasara uğrayabilir, zarar görebilir, zayı olabilir. Bu durum Sertifika Sahipleri'nin İhraç'tan bekledikleri faydayı elde edememelerine neden olabilir.

Anadolu Leasing, Portföy Varlıkları üzerinde herhangi bir haciz, rehin, tedbir ve sair sınırlama olmadığını bildirmektedir. Varlık Portföyü'nde yer alan Dayanak Varlıklar'ın, doğal afetler, kazalar ya da Dayanak Varlıklar'ın nitelikleri uyarınca bozulması, eksilmesi ya da başkaca şekillerde kullanılamaz hale gelmesi söz konusu olabilecektir. Bütün bunlar da Dayanak Varlıklar'ın kiralanması suretiyle gelir temini üzerinde olumsuz etkilere neden olabilecektir. Taraflar arasındaki sözleşmelerde bu riskler için Varlık Portföyü'nün Anadolu Leasing tarafından sigorta ettirileceği, Varlık Portföyünün sigorta teminatı kapsamı dışında kalması önleneyeği ve sigorta poliçeleri kapsamında bir tazminat elde edilmesi halinde ise bu tazminat bedelini Leasing Sözleşmelerinden kaynaklanan hakları ile sınırlı olarak VKŞ'ye ödeyeceği düzenlenmiştir. Ayrıca, Temel Hüküm ve Koşullar Madde 6.6 uyarınca, Anadolu Leasing, portföyünde yeterince Varlık Portföyü'nün mevcut olması koşuluyla ve Varlık Portföyü'nün getirilerinin, Kira Sertifikası dönemsel getiri oranını karşılaması amacıyla, Varlık Portföyü'ne temel teşkil eden Leasing Sözleşmeleri'nin sona ermesi, Leasing Sözleşmeleri'ne konu varlıkların kısmen veya tamamen zayı olması, 3. Kişilerin bu varlıklar üzerinde herhangi bir ayni ya da şahsi hak ya da alacak iddia etmesi, Varlık Portföyü'nün gelirlerinin dönemsel ödemeleri gerçekleştirmeye yetmemesi ya da Leasing Sözleşmeleri'ne konu kira bedellerinin ödenmemesi halinde veya VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahipleri'nin haklarının korunması için uygun gördüğü diğer durumlarda, VKŞ'ye devir ve temlik ettiği Varlık Portföyü'ndeki varlıklardan bir kısmını ya da bunların tamamını eşdeğer varlık/haklarla ikame edecektir. Bu durumda VKŞ'ye daha önce devir ve temlik edilen varlıklar Anadolu Leasing'e iade edilecek ve Anadolu Leasing de ikame varlıkları (Yeni Varlıklar) VKŞ'ye eşzamanlı olarak devir ve temlik edecektir.

Anadolu Leasing, Leasing Sözleşmelerinin hüküm ve şartlarına uyulması ve Varlık Portföyündeki varlıkların değerinin azalmaması için gerekli tüm önlemleri almayı, Leasing Sözleşmelerindeki haklarını zamanında ve eksiksiz kullanmayı, bu sözleşmelerden kaynaklanan tüm sorumluluklarını da zamanında ve eksiksiz ifa etmeyi taahhüt etmiştir.

Ek olarak, İşlem Sözleşmeleri'nde Anadolu Leasing'in Varlık Portföyü'nde yer alan varlıkların Yönetici Vekilin kastı, kusuru, ihmali, Sözleşmeye, mevzuata veya idari makam kararlarına aykırılığından dolayı zarar görmesi veya zayı olması durumunda, Yönetici Vekil bundan kaynaklanacak zarardan sorumlu olacağı açıkça düzenlenmiştir.

3. Anadolu Leasing'in aczi, iflası, konkordato ilan etmesi ve benzeri haller Kira Sertifikası'na ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyetini tamamen veya kısmen ortadan kaldıracaktır.

Anadolu Leasing'in iflasının talep edilmesi ya da ilan edilmesi, hakkında konkordato talebinde bulunulması ve buna istinaden ilgili mahkeme tarafından verilebilecek geçici mühlet kararı, kesin mühlet kararı veya konkordato kararı, borçlarını ödemekten aciz hale gelmesi, yönetimine kayyum, ya da yasal temsilci atanması, ehliyetlerinin sınırlandırılması gibi durumlar, olağan iş ve işlemleriyle birlikte Kira Sertifikası'na ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü de azaltabilecek ya da tamamen ortadan kaldıracaktır. Bu durumda Sertifika Sahipleri'nin alacaklarının tahsili için temel müracaat yolu, Tebliğ hükümleri uyarınca VKŞ tarafından Dayanak Varlıklar'ın satılarak paraya çevrilmesidir. İhraç, yönetim sözleşmesine dayalı olarak yapılmakta olup, Tebliğ hükümleri gereğince Dayanak Varlıklar üzerinde inançlı mülkiyet esaslarına göre mülkiyet tesis edildiği için, bu satış için yargı yoluna müracaat gerekecek ve bu da uzun zaman ve masraf gerektirebilecektir. Ayrıca yapılacak satıştan elde edilecek bedellerin de Sertifika Sahipleri'nin tüm alacaklarını karşılayamaması da söz konusu olabilecektir. Bu tür bir durumda Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca Dayanak Varlıklar'ın haczi mümkün olmayacaksa da uygulamada dayanak varlıklar Fon Kullanıcısı'na ait diğer varlıklarla birlikte bulunabileceği için haciz işlemi anında hacze engel olmak mümkün olmayabilecek, haciz sonrası itiraz prosedürleri kapsamında yargı yollarına müracaat etmek gerekebilecektir. Bu müracaatlar da kısa sürede sonuçlanmayabileceğinden, Dayanak Varlıkların satışı suretiyle gelir elde edilmesi ya da beklenen getirilerin elde edilmesi mümkün olmayabilecektir.

VIII. 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. VKŞ yönetim kurulu kira sertifikası ihracını ilişkin gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.
- (ii) Fon Kullanıcısı usulüne uygun şekilde kurulmuş ve faaliyet göstermekte olan bir anonim şirket olup; Fon Kullanıcısı yönetim kurulu, işbu İhraç kapsamında gerekli kararların alınması, gerekli sözleşmelerin düzenlenip akdedilmesi ve bunların uygulanması hususlarında gereken yetkiyi haizdir. Fon Kullanıcısı yönetim kurulu, kira sertifikası ihracını ilişkin gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

Yukarıda paylaşılan bilgiler ve incelemelerimiz doğrultusunda, taslak İşlem Sözleşmeleri'nin başvuru dosyasında yer alan şekilde imzalanması ve söz konusu İşlem Sözleşmeleri'ne uygun hareket edilmesi durumunda ve ayrıca SPK'ca kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ madde 6'da düzenlenen yönetim sözleşmesine dayalı olarak yurt içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara veya tahsisli olarak satılmak üzere, 750.000.000-TL (Yedi Yüz Elli Milyon 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,

Kızmaz Hukuk Bürosu

Av. Furkan Kızmaz



Av. Şule Akcan



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 11/07/2025 tarihli ve 95 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Anadolu Leasing'in 02/05/2025 tarihli ve 2025/068 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Anadolu Leasing'in 14/12/2005 tarih ve 6452 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
- Anadolu Leasing'in 04/04/2025 tarih ve 11305 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 09/08/2019 tarih ve 9887 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
- VKŞ'nin 25/03/2025 tarih ve 11299 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- VKŞ'nin güncel pay defteri sureti
- Anadolu Leasing'in 24/03/2025 tarihli genel kuruluna ilişkin imzalı hazırun cetveli
- Anadolu Leasing'in İstanbul Ticaret Odası tarafından verilen 09/04/2025 tarihli faaliyet belgesi
- Anadolu Leasing'in tek metin haline getirilmiş güncel ana sözleşmesi
- VKŞ'nin BDDK tarafından verilen 18/06/2019 tarih ve 43890421-101.04.02-E.7583 numaralı kuruluş onay yazısı
- VKŞ'nin SPK tarafından verilen 20/05/2019 tarih ve 20219/29 numaralı bültende yayımlanan kuruluş izni
- VKŞ'nin T.C. Ticaret Bakanlığı (Ticaret Bakanlığı) tarafından verilen 01.08.2019 tarih ve 50035491-431.02-E-00046518402 numaralı şirket kuruluş belgesi
- İşlem Sözleşmeleri'nin taslak metinleri.

**EK – 2 RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARIN TECRÜBESİNİ GÖSTERİR
ÖZGEÇMİŞLERİ**

Av. Furkan Kızmaz Eğitim İstanbul Kültür Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, 2012 BPP Law School (UK), Karşılaştırmalı Ticaret Hukuk (LLM), 2015 Diller İngilizce Türkçe	Furkan Kızmaz, gayrimenkul hukuku, İslami Finans, perakende hukuku, kamu-özel işbirlikleri, özelleştirme süreçleri ile sözleşme hazırlama ve inceleme konularında geniş kapsamlı bir uzmanlığa sahiptir. Büyük ölçekli altyapı projelerinde ve karmaşık finansman yapısına sahip yatırımlarda yetkin olup, alışveriş merkezleri, otoyollar, havalimanları ve hastaneler gibi projelerde, yap-işlet-devret modeli ve proje finansmanı süreçlerine ilişkin hukuki danışmanlık sağlamaktadır. Özellikle üçüncü tarafların dahil olduğu proje sözleşmeleri, yatırımcı ve yüklenici ilişkileri ile özelleştirme projelerine yönelik ihale dokümanlarının hazırlanması ve incelenmesi konularında geniş deneyime sahiptir. Müvekkil portföyü perakende, inşaat, otelcilik, fon yönetimi, enerji ve madencilik sektörlerini kapsamakta olup, çok uluslu şirketlere kurumsal ve ticari hukuk alanlarında danışmanlık vermektedir. Sermaye piyasaları ve finansal düzenlemeler alanında da deneyim sahibi olan Furkan, İslami finansman projeleri, kira sertifikaları (sukuk) ihracı ve sermaye piyasası işlemlerine yönelik hukuki belgelerin hazırlanması süreçlerinde aktif rol almıştır. 2015 yılında BPP Law School LLM programında "Development of Islamic Finance in Turkey with Special Reference to Legal, Regulation and Taxation Regimes" başlıklı tez çalışmasını tamamlamıştır.
Av. Şule Akcan Eğitim Lisans, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi 2012 Yüksek Lisans, Goethe Universität, Frankfurt am Main, Institute for Law and Finance, LL.M. Banking, Corporate, Finance and Securities Law, 2021 Diller İngilizce Türkçe	Şule Akcan, borçlanma araçları ihraçları, halka arzlar, tahsisli satış projeleri, proje finansmanı, kurumsal finansman, satın alma finansmanı, İslami finansman, sendikasyonlar ve PPP'ler başta olmak üzere, sermaye piyasaları, bankacılık ve finansman işlemlerinde uzmanlaşmıştır. Şule, Türk ve yabancı bankaları, finansal kuruluşları, katılım bankalarını, yatırım bankaları, aracı kurumlar ile enerji, altyapı, sağlık ve gayrimenkul alanında faaliyet gösteren sponsorlar ve borçluları, çok çeşitli finansman ve sermaye piyasası işlemlerinde temsil etmektedir. Şule, profesyonel kariyeri boyunca, pay ve borçlanma aracına dayalı menkul kıymetlerin ihracı işlemlerinde, çok kaynaklı PPP ve enerji projeleri ile ref finansmanlar ve yeniden yapılandırılmalarda etkin tecrübe kazanmıştır. Şule aynı zamanda müvekkillerine çok çeşitli sektörlerde danışmanlık hizmeti sağlamakta olup, birleşme ve devralma işlemleri, halka arzlar ile bağlantılı hukuki incelemeleri gerçekleştirmekte ve ticari ve günlük kurumsal yönetim konularında müvekkillere hukuki destek vermektedir. 2012 yılında Galatasaray Üniversitesi'nden mezun olan ve finans hukuku yüksek lisansı programını 2021 yılında Goethe Üniversitesi'nde tamamlamış bulunan Şule, 2013 yılından bu yana İstanbul Barosu'na kayıtlı olup, ileri düzeyde İngilizce bilmektedir.

HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

Av. Şule Akcan olarak ben, kira sertifikası ihracı konusunda aşağıda belirtilen projelerde çalıştığımı ve kira sertifikası ihracı konusunda uzman ve deneyim sahibi olduğumu beyan ederim.

- Emlak Varlık Kiralama A.Ş. – SPK’nın 30 Nisan 2025 tarih 2025/28 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 04/07/2024 tarih ve 35/186 sayılı kararı ile onaylanmış olan 600.000.000 (altıyüzbin) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2024)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK’nın 02/05/2024 tarih ve 23/607 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) 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 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 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)

Av. Şule Akcan
(Baro Sicil No:45729)

