

KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

23/10/2025



İÇİNDEKİLER

I. GİRİŞ	3
II. TANIMLAR	4
III. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	6
IV. EMLAK KONUT'UN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ	9
V. İZİN VE LİSANSLAR	13
VI. RAPOR'UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE İHRACA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER.....	14
VII. SONUÇ	19
EK 1 – İNCELENEN BELGELER.....	20
EK 2 – HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI	21

I. GİRİŞ

Halk Varlık Kiralama A.Ş. ("VKŞ", "Şirket" veya "İhraççı") tarafından Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Fon Kullanıcısı", "Kaynak Kurulu" veya "Emlak Konut") fon kullanıcısı olarak yer alacağı (buradan sonra birlikte "Şirketler" veya "Taraflar" olarak anılacaktır) 40.000.000.000,00 -TL (Kırk Milyar 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 Gazetede yayımlanan III-61.1 no.lu Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde çeşitli vadelerde 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 İhraca İlişkin Sözleşmeler'in 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 hazırlanırken, tarafımıza sunulmuş olan belge ve bilgilerin tam ve doğru olduğu kabul edilmiş, tarafımıza sağlanmış olan bilgilerin doğruluğuna ilişkin ayrıca bağımsız bir araştırma yapılmamıştır.

İşbu Rapor'u verirken:

- İhraç kapsamında imzalanmış olan belgeler altında yer alan yükümlülükleri batıl kılan veya kılabilir, 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.

Özok Hukuk Bürosu



II. TANIMLAR

BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nu ifade eder.
BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.'yi ifade eder.
Getiri Oranı	Kira Sertifikası vadesinde, VKŞ'nin Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi kapsamında ve İhraç'la ilgili Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirlenen Fon Kullanıcısı'ndan beklediği orandaki geliri ifade eder.
İhraca İlişkin Sözleşmeler	(i) Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları, (ii) Sertifika Hüküm ve Şartları, (iii) Gider Sözleşmesi, (iv) Garanti Sözleşmesi, (v) Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi, ve (vi) Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi'ni ifade eder.
İlgili Tebliğ(ler)	SPK tarafından yayınlanmış olan Kira Sertifikaları Tebliği'ni (III – 61.1), Borçlanma Araçları Tebliği (VII – 128.8), İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği (II – 5.1), Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II – 5.2), Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)'ni ve bunlarla 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
İzin	İhraç ve Kira Sertifikası ile ilgili olarak düzenlenmiş veya düzenlenmesi gereken uygulanabilir her türlü izin, onay, lisans, muafiyet veya kayıt ifade eder.
Kira Sertifikası veya Sertifikalar	Tebliğ'in (aşağıda tanımlandığı şekliyle) 6. madde hükümleri çerçevesinde Emlak Konut'un Fon Kullanıcısı, Halk VKŞ'nin İhraççı olarak yer aldığı ve Halk VKŞ tarafından ihraçtan elde edilecek ve Emlak Konut'a devredilecek İhraç Tutarı'nın Emlak Konut tarafından VKŞ'nin vekili sıfatıyla SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'ndeki (III-48.1) sınırlamalara ve İslami finans ilke ve esaslarına uygun olacak şekilde Varlık ve Haklar'dan oluşacak Portföy'ün (aşağıda tanımlandığı şekliyle) oluşturulması ve söz konusu Portföy'den elde edilecek, üzerinde herhangi bir Takyidat (aşağıda tanımlandığı

	şekliyle) bulunmayan gelirlere dayalı olarak Halk VKŞ tarafından Tebliğ çerçevesinde çeşitli tür ve vade ve tertiplerde ihraç edilecek yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarıdır.
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.
Mülga SPKn	30.07.1981 tarih ve 1746 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2499 sayılı mülga Sermaye Piyasası Kanunu'nu ifade eder.
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
SPKn	30 Aralık 2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazetede 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	Rehin, ipotek, sınırlı ayni hak, ihtiyati tedbir, muhafaza, haciz, şerh, beyan ve sair her türlü ayni ve şahsi takyidatı ifade eder.
TBK	4 Şubat 2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
Tebliğ	7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği'ni (III-61.1) (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
TMK	8 Aralık 2001 tarih ve 28670 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı ifade eder.
TTK	14 Şubat 2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
Varlık Portföyü veya Portföy	Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilen Varlık ve Haklar'dan oluşan portföyü ifade eder.
Varlık ve Haklar	İhraca ilişkin Sözleşmeler çerçevesinde Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilen, VKŞ tarafından sağlanan İhraç Tutarı ile fonlanacak olan İslâmi Finans Prensipleri'ne uygun mevcut ve gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinin üretimi, gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı hakların alım-satımı, benzer ve/veya aynı nitelikteki yatırımların yeniden finansmanı ve kiralama gibi yatırım faaliyetlerinden oluşan yatırım portföyü ve bu portföyden elde edilmesi beklenen, üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmayan menfaat, varlık ve hakları 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 kıymet” ifade etmektedir.

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

VKŞ, açıklanan düzenlemeler kapsamında planlanan kira sertifikasını ihraç etmek için gerekli olan yetki ve ehliyeteye sahiptir.

2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler

2.1. Kuruluş

VKŞ, Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından yapılan başvuru üzerine, BDDK'nin 17.08.2017 tarih ve 7466 sayılı kararı ile “Bankaların İzne Tabi İşlemleri ve Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Yönetmelik” uyarınca verilen izin ve SPK'nin 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 Sümül Sokak WBC İş Merkezi No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir / İstanbul adresine kayıtlıdır.

2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'ye ait esas 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 tahsilatlar, 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'nin 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 Elektronik Ticari Defter Sistemi'nde tutulan ve bu sistem üzerinden temin edilmiş güncel elektronik pay defteri¹ ve 31.07.2024 tarihli Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu 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 esas 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, (i) 12.06.2025 tarih ve 11349 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan 08.05.2025 tarihli genel kurul kararı ve 08.05.2025 tarih ve 2025/12 sayılı yönetim kurulu kararı ile (ii) 20.10.2025 tarih ve 11440 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan 30.09.2025 tarih ve 2025/21 sayılı yönetim kurulu kararı ve 10.10.2025 tarihli ve 2025/24 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca güncel yönetim kurulu üyeleri aşağıda belirtilmektedir:

Adı/Soyadı	Görev	Göreve Başlama Tarihi	Görev Süresi
Mihrimah Belma Sekmen	Yönetim Kurulu Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	08.05.2025	08.05.2025 tarihine kadar
Uğur Deniz Şahin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08.05.2025	08.05.2025 tarihine kadar
Süleyman Baran Koyuncu	Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2025	08.05.2025 tarihine kadar
Gül Uğur	Yönetim Kurulu Üyesi	10.10.2025	08.05.2025 tarihine kadar
Nurdan Meyvalı	Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2025	08.05.2025 tarihine kadar

¹ VKŞ, 15.08.2025 tarihli, 20 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Elektronik Ticari Defter Sistemi'ne geçmiştir. Bu minvalde, VKŞ'nin fiziki pay defterinin Beşiktaş 16. Noterliği tarafından 26.08.2025 tarih, 18247 yevmiye numarasıyla kapanış tasdiki yapılmıştır.

Tebliğ'in 13/4. maddesi uyarınca, varlık kiralama şirketlerinin en az bir yönetim kurulu üyesinin SPK'nin kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur. Bu bağlamda, VKŞ'nin bağımsız yönetim kurulu üyesi olan Mihrimah Belma Sekmen, 23.05.2025 tarihli, SPK'ye hitaben vermiş olduğu bağımsızlık beyanında, 11-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. maddesinde yer alan bağımsız yönetim kurulu üyesinde bulunması gereken şartları haiz olduğunu beyan etmiştir.

(ii) Toplantı ve Karar Nisabı ve Temsil ve İlzamu

VKŞ esas 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. VKŞ esas sözleşmesi uyarınca, VKŞ'nin temsil ve ilzam yetkileri yönetim kuruluna ait olup, VKŞ'nin yönetim kurulunun 02.05.2025 tarih ve 11 sayılı kararı² 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'ye iletilmesi öngörülen başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, VKŞ yönetim kurulu tarafından oybirliği ile alınmış ve Elektronik Ticari Defter Sistemi üzerinden temin edilmiş 10.10.2025 tarihli, 23 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca; "(...) Şirketimizce, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 07.06.2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği'nin (III-61.1) ("Tebliğ") 10. maddesinin 3. fıkrası çerçevesinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Fon Kullanıcısı") Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1 yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası türlerinden yönetim sözleşmesine dayalı olarak halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılması yöntemiyle 40.000.000.000 TL (KırkMilyarTürkLirası) ihraç tamamı ile sınırlı olarak satılmak üzere yurt içinde yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikaları ihraç edilmesine.(...)" karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK'nin ilgili hükümleri, VKŞ'nin esas sözleşmesi ve Tebliğ hükümlerine uygun olarak alınmıştır. Ayrıca, her ne kadar yönetim kurulu kararı noter tarafından tasdik edilmemiş olsa da, SPK'nin i-SPK.128.25 sayılı (09.10.2025 tarihli ve 54/1810 s.k.) İlke Kararı uyarınca İşletmenin Muhasebesiyle İlgili Olmayan Ticari Defterlerin Elektronik Ortamda Tutulması Hakkında Tebliğ dikkate alınarak yeni bir karar alınıncaya kadar; Elektronik Ticari Defter Sistemi üzerinden yönetim kurulu karar defterlerini tutmaya başlayan tüzel kişiler tarafından Elektronik Ticari Defter Sistemi'nde oluşturulan yönetim kurulu kararları için noter tasdikinin aranmayacak olması nedeniyle, yönetim kurulu kararının noter tarafından tasdik edilmemesinin Tebliğ'in yukarıda bahsi geçen başvuru belgelerine ilişkin hükmüne aykırılık teşkil etmediği düşünülmektedir.

² VKŞ, 15.08.2025 tarihli, 20 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Elektronik Ticari Defter Sistemi'ne geçmiştir. Bu minvalde, VKŞ'nin fiziki yönetim kurulu karar defterinin Beşiktaş 16. Noterliği tarafından 26.08.2025 tarih, 18248 yevmiye numarasıyla kapanış tasdiki yapılmıştır.

IV. EMLAK KONUT'UN 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.

Tebliğ madde 3 (1) (ç) hükmü uyarınca, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında, fon kullanıcıları kaynak kuruluşları; (ğ) bendi uyarınca kaynak kuruluşlar ise, sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten Tebliğ madde 12 (1)'de belirtilen nitelikleri haiz şirketleri ifade etmektedir.

JCR Eurasia Rating tarafından 11.06.2025 tarihinde teyit edilmiş uzun vadeli ulusal kredi derecelendirme raporu uyarınca, Emlak Konut'un derecelendirme notu AAA (tr) (en yüksek kredi kalitesi) olup, ilgili rapor uyarınca AAA (tr) notu Tebliğ'in 12 (1) (e) maddesi uyarınca öngörülen uzun vadeli yatırım yapılabilir seviyeye denk gelmektedir.

JCR Eurasia Rating tarafından düzenlenmiş olan derecelendirme raporuna istinaden, uzun vadeli derecelendirme notu ilgili Tebliğ hükümleri uyarınca, *“talebe bağlı olarak notlandırma ölçeğine göre ihracın para birimi cinsinden yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notu”* olan Emlak Konut'un, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikasında fon kullanıcıları olarak yer almasına Tebliğ hükümleri çerçevesinde hukuken bir engel bulunmadığı değerlendirilmektedir.

1.1. Kuruluş

Emlak Konut, *“Emlak Konut A.Ş.”* ticari unvanı altında Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 06.03.1991 tarihinde tescil ve 15.03.1991 tarihli, 2737 sayılı TTSG'de ilan edilerek usulüne uygun şekilde kurulmuş bir anonim şirkettir. Emlak Konut, SPK'den aldığı 20.06.2002 tarihli ve KYD/298 sayılı uygun görüş ve T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü (o zamanki adıyla) tarafından verilen 25.06.2002 tarihli ve 005320 sayılı izin akabinde gerçekleştirdiği 22.07.2002 tarihli genel kurul toplantısının aynı tarihte tescil edilmesi ve 01.08.2002 tarihli, 5604 sayılı TTSG'de yayınlanması neticesinde esas sözleşmesini değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Emlak Konut, hâlihazırda İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 273488-0 ticaret sicil numarası ile kayıtlı bir anonim şirket olup şirket merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No 7/2 B Ataşehir/ İstanbul adresindedir. Şirket, esas sözleşmesinin 4. maddesi uyarınca süresizdir.

1.2. Faaliyet Alanı

Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin *“Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu”* başlıklı 5'inci maddesi tahtında, SPK'nin gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak; Emlak Konut'un amaç ve faaliyet konusunu teşkil eden iş ve işlemler olarak düzenlenmiştir. Ayrıca, Varlık ve Haklar'ın konusunu teşkil eden gayrimenkul projelerinin üretimi, gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı hakların alım-satımı, *“SPK'nin gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin*

düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek³ Emlak Konut'un faaliyet konusu olarak açıkça belirtilmiştir.

İlâveten, Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'ncı maddesinde, Emlak Konut'un "SPK düzenlemeleri çerçevesinde, portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabileceği veya kiralayabileceği" de düzenlenmiştir.

Bunlara ek olarak, Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7'nci maddesi tahtında, Emlak Konut'un "Kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde kredi kullanabileceği, tahvil, finansman bonosu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebileceği, yönetim kurulunun SPKn'nin 31. maddesi çerçevesinde her türlü borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası araçlarını ihraç yetkisine sahip olduğu" açıkça düzenlenmiştir. Sonuç olarak, her ne kadar Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin ilgili maddelerinde kira sertifikalarına ilişkin açık bir düzenleme bulunmasa da, yukarıdaki düzenlemeler ışığında, Varlık ve Haklar'ın yönetilmesinin ve İhraç'ın Emlak Konut'un esas sözleşmesine aykırı olmadığı değerlendirilmiştir.

1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Emlak Konut, Mülga SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş, T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü (o zamanki adıyla) tarafından verilen, yukarıda bahsi geçen 25.06.2002 tarihli ve 005320 sayılı izin ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Emlak Konut'un çıkarılmış sermayesi 3.800.000.000.00 TL (üç milyar sekiz yüz milyon Türk Lirası)'dır. Bu sermaye her biri 0,01 TL (bir Kuruş) kıymetinde 380.000.000.000 (üç yüz seksen milyar) adet paya ayrılmıştır.

Emlak Konut'un 01.01.2025 – 30.06.2025 dönemine ilişkin 2. çeyrek faaliyet raporu ve Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden kamunun erişimine sunulan sermaye ve ortaklık yapısı bilgileri⁴ uyarınca şirketin güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Grubu	Türü	Toplam Pay Değeri (TL)
TOKİ	0,01	6,67	25.336.991.900	A	İmtiyazlı	253.369.919,00
TOKİ	0,01	42,7	162.146.083.835	B	Hamiline	1.621.460.838,35
HALKA AÇIK	0,01	50,6	192.512.089.770	B	Hamiline	1.925.120.897,70
DİĞERLERİ	0,01	<1	4.834.495	B	Hamiline	48.344,95
TOPLAM		100	380.000.000.000	A-B		3.800.000.000,00

³ III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği m. 5: "Ortaklıklar: munhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan bir portföyü veya 4 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen diğer varlık ve haklardan oluşan bir portföyü işletmek üzere kurulabileceği gibi belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım ve hizmetine yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla da kurulabilirler (...)"

⁴ <https://www.kap.org.tr/sirket-bilgileri/genel/4028e4a242249a780142513eda5b232e>

1.4. Yönetim ve Temsil

(a) Yönetim Kurulu

(i) Oluşumu

Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 12. maddesi uyarınca şirketin yönetimi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından seçilen, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Emlak Konut'un yönetim kurulu üyelerinin görev süresi 1 yıl olup, görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri ise tekrar seçilebilirler.

Emlak Konut'un 27.05.2025 tarih ve 11339 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen 14.05.2025 tarihli genel kurul kararı ve 15.05.2025 tarih ve 034-069 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca güncel yönetim kurulu üyeleri aşağıda belirtilmektedir:

Adı/Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Ertan Keleş	Yönetim Kurulu Başkanı	14.05.2026 tarihine kadar
Hakan Gedikli	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.05.2026 tarihine kadar
Yasir Yılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2026 tarihine kadar
Mustafa Levent Sungur	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2026 tarihine kadar
Vedad Gürgen	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	14.05.2026 tarihine kadar
Mehmet Buğra Elkıran	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	14.05.2026 tarihine kadar
Aytaç Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	14.05.2026 tarihine kadar

(ii) Toplantı ve Karar Nisabı

Emlak Konut'a ait esas sözleşme "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı madde 14 uyarınca, yönetim kurulu, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Üyelerden hiçbirinin toplantı yapılması isteminde bulunmaması halinde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de alınabilir.

TTK'nin 390. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Bu doğrultuda, yönetim kurulu kararının hem Emlak Konut'un esas sözleşmesine hem de TTK'nin 390. maddesinde yer alan toplantı ve nisaplarına uygun olarak alındığı görülmüştür.

(iii) Yetkileri

Emlak Konut'a ait esas sözleşme “Şirketi Yönetim ve İlzam” başlıklı madde 17 uyarınca; Emlak Konut'un yönetim kurulu, genel kurulun görev ve yetkileri dışında kalan ve TTK, SPKn, esas sözleşme ve ilgili mevzuat hükümleri ve genel kurulca kendisine verilen işlerin yürütülmesinde ve şirketin idaresinde görev ve yetkilidir. Ayrıca, yönetim kurulu, bir iç yönergeye göre, yönetim yetkisini kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkisini haizdir.

Yukarıdaki hükümlere ilâveten, esas sözleşmenin aynı maddesi uyarınca yönetim kurulu temsil ve ilzam yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunluluğu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Ancak en az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

1.5. Emlak Konut 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'ye iletilmesi öngörülen başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, Emlak Konut yönetim kurulu tarafından oybirliği ile 23.07.2025 tarihinde alınmış ve Kadıköy 9. Noterliği tarafından 08.10.2025 tarihinde 64093 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş 120 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca “(...) Şirketimizin önümüzdeki aylar gerçekleştireceği tahmini tahsilatlar ve ödemeler değerlendirildiğinde finansman ihtiyacı doğabileceği görülmektedir. Şirketimizin halka açık bir firma olması, öz kaynaklarının güçlü olması gerek yabancı para cinsinden ve gerekse Türk lirası cinsinden derecelendirme notunun yüksek olması, şirketimize geleneksel borçlanma enstrümanı olan banka kredilerinin yanı sıra kira sertifikası (sukuk) ve borçlanma aracı ihracı gibi seçenekler de sunmaktadır.

(...)

Önergede belirtildiği üzere, ihraç işlemlerinin yenilenmesi ve oluşturulan portföyün devamını sağlamak için. SPK tarafından 07.06.2013 tarihli 28670 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği'nin (“III-61.1”) 10. maddesinin 3. fıkrası çerçevesinde 40.000.000.000-TL (KırkMilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerlerde, farklı vadelerde bir veya birden fazla defada, SPK'nin “Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2)” ve “Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliği'nde (III-39.1) tanımlanan nitelikli yatırımcılara ve / veya tahsisli olarak, halka arz edilmeksizin, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı / kaynak kuruluş olunmasına, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, (B) bu çerçevede; şirketimizin “Fon Kullanıcısı” olarak yer alacağı yapıda bir veya daha fazla sayıda kira sertifikası ihraç edilmesi ile ilgili olarak Halk Yatırım'ın ihraç için “Yetkili Yatırım Kuruluşu” ve Halk VKŞ'nin “Yetkili Varlık Kiralama Şirketi” olarak yetkilendirilmesine ve kira sertifikası ihraçlarıyla ilgili her türlü sözleşmenin imzalanması, getiri oranının tespiti, dağıtım ve tahsisat esasları da dâhil olmak üzere, ihraçlarla ilgili tüm şart ve hükümlerin belirlenmesine, kira sertifikalarıyla ilgili ihtiyaç duyulan her türlü danışmanlık hizmetlerinin alınmasına ve sözleşmelerinin imzalanmasına, söz konusu ihraçlar kapsamında tüm evrak ve belgelerin

hazırlanması ve gerekli tüm işlemlerin tesis edilmesine, bu husustaki tüm iş ve işlemlerin yürütülmesi ve sonuçlandırılması için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine" karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK, Tebliğ ve Emlak Konut esas sözleşmesinin ilgili hükümlerine uygun şekilde alınmıştır. Her ne kadar Emlak Konut esas sözleşmesinde Emlak Konut'un SPK düzenlemeleri çerçevesinde kira sertifikası ihracına ilişkin olarak yönetim kurulunun yetkili olduğuna ilişkin açık bir düzenleme yer almasa da, Emlak Konut yönetim kurulunun Emlak Konut'un faaliyetleri kapsamında üçüncü kişilerden kısa, orta ve uzun vadeli borçlanmaları gerçekleştirmek, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanmak, tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç etmek konusunda yetkisi kısıtlanmadığından, öngörülen İhraç'a ilişkin alınmış yönetim kurulu kararının, takdiri Türk yargı makamlarında olmak kaydıyla, yetkili organ kararı olarak değerlendirileceği sonucuna ulaşılmıştır.

V. İZİN VE LİSANSLAR

1. VKŞ İzin ve Lisansları

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

İZİN / LİSANS	İLGİLİ KURULUŞ	BELGE TARİHİ	KARAR SAYISI/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

2. Emlak Konut İzin ve Lisansları

Emlak Konut'un İhraç'a konu Varlık ve Haklar'a ilişkin olarak yürütmekte olduğu faaliyetleri kapsamında alınmış bulunan belge ve ruhsatlar aşağıda listelenmektedir:

İZİN / LİSANS	İLGİLİ KURULUŞ	BELGE TARİHİ	KARAR SAYISI
Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Dönüşüm için Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Uygun Görüş	SPK	20.06.2002	KYD-298
Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Dönüşüm için Esas Sözleşme Değişikliği İzni	T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü (o zamanki adıyla)	25.06.2002	005320
Faaliyet Belgesi	İstanbul Ticaret Odası	20.08.2025	-

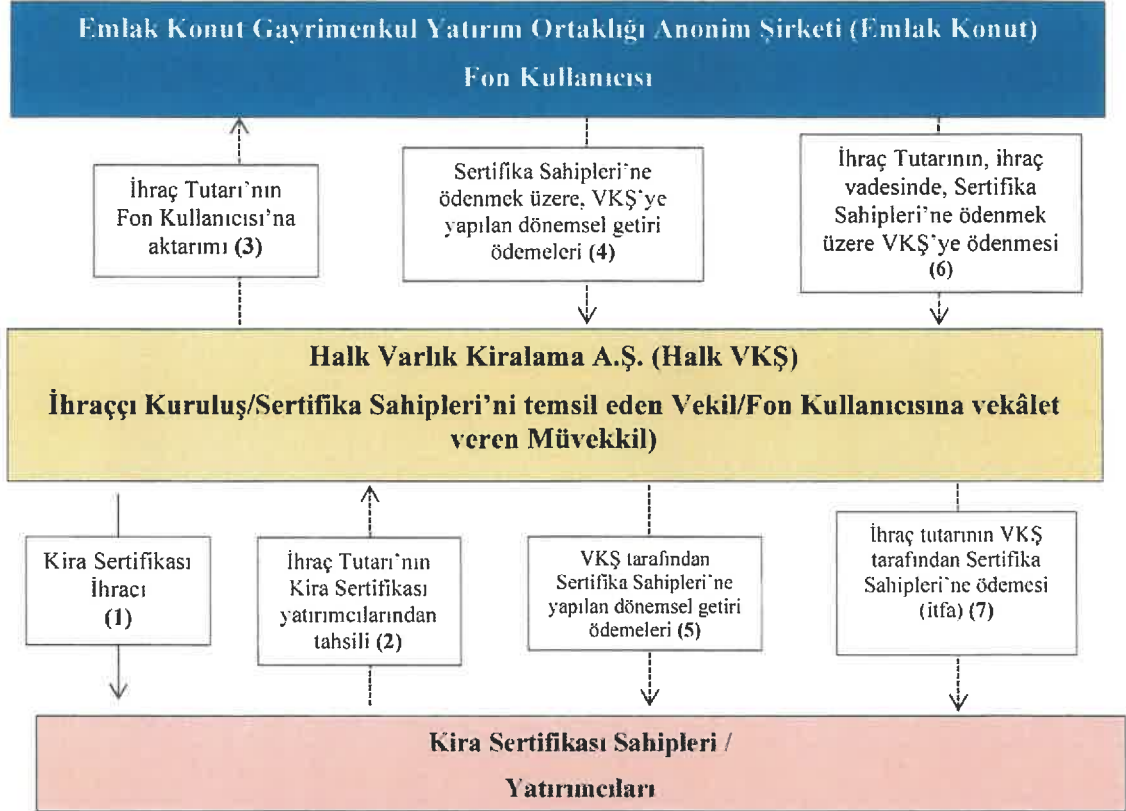
Yukarıda belirtilen izin ve lisanslara ek olarak, bu çerçevede incelenmiş olan lisans ve tescil belgeleri işbu Rapor'un Ek-1'inde (İncelenen Belgeler) listelenmektedir.

VI. RAPOR'UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE İHRACA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER

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 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:

- (i) VKŞ, İhraççı olarak, İhraç'ı gerçekleştirir.
- (ii) VKŞ, İhraç'tan elde edeceği İhraç Tutarı'nı Sertifika Sahipleri'nden tahsil eder.
- (iii) VKŞ, İhraç Tutarı'nı, İslâmi Finans Prensipleri'ne uygun yöntemlerle yönetmek ve değerlendirmek üzere vekil tayin etmiş olduğu ve bu işlemde Fon Kullanıcısı olarak yer alan Emlak Konut'a aktarır.

Aktarılan İhraç Tutarı, Sertifika Sahipleri'nin: "Emlak Konut'un İslâmi Finans Prensipleri'ne uygun olarak geliştirip, aynı ilke ve esaslar çerçevesinde finansmanını sağlayacağı, halihazırdaki ve / veya İhraç Tutarı ile gerçekleştireceği gayrimenkul projelerinin üretimi, gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı hakların alım-satımı, benzer ve / veya aynı nitelikteki yatırımların yeniden finansmanı ve / veya kiralınması gibi yatırım faaliyetlerinden oluşan, işbu İhraç'ın dayanak varlığını teşkil eden Varlık ve Haklar

Portföyü'nün yönetimine ve söz konusu Portföy'ün yönetiminden elde edilmesi plânlanan, üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmayan gelirlerin belirli bir oranına İhraca İlişkin Sözleşmeler'deki hükümlere uygun olarak sahip olma haklarını" temsil edecektir.

- (iv) Fon Kullanıcısı ile VKŞ arasında düzenlenen Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi kapsamında VKŞ'nin vekili olarak hareket eden Emlak Konut, kendisine devredilen İhraç Tutarı'nı; yukarıda anılan madde (iii) kapsamında çerçevesi çizilen faaliyetleri VKŞ'nin vekili olarak yerine getirmeyi ve söz konusu faaliyetlerde VKŞ ile mutabık kalınan ve İhraca İlişkin Sözleşmeler ile belirlenmiş olan beklenen Getiri Oranı'nın altında işlem yapmamayı ilgili Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi tahtında VKŞ'ye taahhüt eder.
- (v) Fon Kullanıcısı, İhraca İlişkin Sözleşmeler ile belirlenen Getiri Oranı'nı dikkate alarak gerçekleştireceği faaliyetlerinden sağladığı gelirlerden, belirlenmiş bulunan dönem ve tutarlarda Sertifika Sahipleri'ne getiri (kar payı) ödemesi yapılmasını teminen VKŞ'ye ödeme yapar. Söz konusu ödemeler, VKŞ tarafından Sertifika Sahipleri'ne, ellerinde bulunan Kira Sertifikası payları oranında dönemsel getiri olarak ödenir.
- (vi) Fon Kullanıcısı, VKŞ tarafından İhraç aşamasında kendisine aktarılmış olan İhraç Tutarı'nı işlem vadesinde Sertifika Sahipleri'ne aktarılmak üzere VKŞ'ye ödeyerek, Sertifika Sahipleri'nin Fon Kullanıcısı'nın Varlık Portföyü kapsamındaki faaliyetlerine katılımlarını ve söz konusu faaliyetlerden elde etmiş oldukları getirilerin ödenmesi suretiyle İhraca İlişkin Sözleşmeler'de belirlenen yükümlülüğünü yerine getirir.
- (vii) Fon Kullanıcısı'nın yukarıda çerçevesi çizilen faaliyetlerinde kullanmak suretiyle sağladığı gelirin, VKŞ ile mutabık kalınan ve İhraca İlişkin Sözleşmeler ile belirlenen beklenen getiriden fazla olması halinde, söz konusu fazlalık, Fon Kullanıcısı ile VKŞ arasındaki Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi kapsamında yönetim ücreti olarak Fon Kullanıcısı'na ait olur.
- (viii) Fon Kullanıcısı, söz konusu yatırım, hizmet ve ticari faaliyetleriyle ilgili olarak portföy müşterisi ve borçlusu konumunda olan üçüncü taraflar nezdinde doğacak olan alacakları eksiksiz ve gecikmesiz olarak tahsil edeceğini, söz konusu alacakların tahsil edilememesi durumunda Fon Kullanıcısı'nın İslami Finans Prensipleri'ne uygun olan nakit akışlarından ve / veya öz kaynaklarından ödemelerin yapılacağını VKŞ'ye taahhüt eder.
- (ix) VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine iade edilen tutarı ana para geri ödemesi olarak payları oranında Sertifika Sahipleri'ne öder (itfa).

2. İhraca İlişkin Sözleşmeler

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 Emlak Konut 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 Sertifikalar'a ilişkin oluşturulacak İhraç programına dair dünyada ve ülkemizde kabul görmüş İslami Finans Prensipleri'ne uygun olarak düzenlenmiş temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir.

Temel Hüküm ve Koşullar madde 7 uyarınca, İhraç'a esas olan Varlık ve Haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderlerin Sertifikalar bazında VKŞ'nin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı

izleneceği ve aynı zamanda söz konusu Varlık ve Haklar ve bunların yönetimi ve diğer işlemlerden elde edilen gelirlerin Emlak Konut tarafından hesaplarında ayrı ayrı izleneceği 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 İhraca İlişkin Sözleşmeler'den kaynaklanan tüm hak ve alacaklar, herhangi başkaca bir ihtara ve ihbara gerek olmaksızın, kendiliğinden muaccel hale gelir:

- a) Sertifikalar'dan ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'den kaynaklanan ödemelerden herhangi birinin, ödeme sistemlerinde ortaya çıkabilecek teknik aksaklıklar haricinde, gününde ve eksiksiz olarak ödenmemesi; teknik aksaklık halinde ise ödemenin vadeyi takip eden ilk İş Günü'nde yapılmaması,
- b) Fon Kullanıcısı'nın, İhraca İlişkin Sözleşmeler'de kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden (yukarıda (a) bendinde belirtilmiş olan hariç olmak üzere) herhangi birini esaslı olumsuz etki olacak şekilde kısmen veya tamamen ihlal etmesi ve bu ihlalin, hangisi daha önce ise, ihlalin öğrenildiği veya ihlalin kendisine bildirilmiş olduğu tarihten itibaren yirmi (20) İş Günü içinde tüm sonuçları ile ortadan kaldırılmaması,
- c) Fon Kullanıcısı'nın ödemelerini tatil etmesi, ödeme güçlüğü içerisine düşmesi, alacaklıları ile temdit anlaşması yapması, iflas, yeniden yapılandırma, konsolidasyon ve benzeri anlaşmalar için girişimde bulunması,
- d) Fon Kullanıcısı'nın, 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) Fon Kullanıcısı'nın hak / fiil ehliyetini kaybetmesi veya sınırlandırılması, kayyum atanması, ticari faaliyetlerini durdurması veya faaliyet konularını esaslı olarak değiştirmesi, esaslı olumsuz etki olacak ölçüde malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunması veya sınırlaması (tasarruf etmesini engelleyecek şekilde Takyidat tesis etmesi), Varlık ve Haklar üzerinde Sertifika Sahipleri'nin haklarını önemli ölçüde olumsuz etkileyebilecek herhangi bir Takyidat tesis etmesi ve tesis edilmiş bu Takyidat'ın, VKŞ tarafından talep edilmiş olmasına rağmen talep tarihinden itibaren 10 (on) İş Günü içerisinde, kaldırmamış olması,
- f) Fon Kullanıcısı'nın malvarlığı üzerinde, mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek veya İhraca İlişkin Sözleşmeler'den ve Sertifikalar'dan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini önemli derecede etkileyecek miktar veya mahiyette haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir kararı alınması ve söz konusu halin 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 ihlalin giderilmemesi,
- h) Fon Kullanıcısı'nın faaliyetini sürdürmesi için sahip olması gereken İzinler'in iptal edilmesi, yenilenmemesi, ve bunların alınmasının ve durumun düzeltilmesinin hukuken imkânsız hale geldiğinin VKŞ tarafından anlaşılması ve bu durumun yazılı olarak VKŞ tarafından Fon Kullanıcısı'na bildirilmiş olması, (şu kadar ki, söz konusu İzinlerin eksikliği Fon Kullanıcısı'nın faaliyetlerine esaslı olumsuz etkiye sahip olmalıdır) ve
- i) Fon Kullanıcısı'nın Sertifikalar'dan ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'den kaynaklanan edimlerin ifası için gerekli İzinlerin iptal edilmesi veya yenilenmemesi.

Yukarıda belirtilen erken itfa hallerinin meydana gelmesi veya Fon Kullanıcısı'nın İhraca İlişkin Sözleşmeler taahhütlerinden herhangi birini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi halinde, Fon Kullanıcısı'nın 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 Sertifika Sahipleri dahil üçüncü kişilere satarak veya Sertifika Sahipleri'ne alacaklarına mahsuben devretmek suretiyle Sertifika Sahipleri'nin zararlarının tazmin edilebileceği açıklığa kavuşturulmuştur. Böyle bir durumun vuku bulması halinde belirtmek gerekir ki, Fon Kullanıcısı'nın faaliyetlerinin özel lisans gerektirmesi ve faaliyetleri çerçevesinde yönetim konusu Varlık ve Haklar'ın Kira Sertifikası Sahiplerine devrinin mümkün olmaması nedeniyle, ilgili alacakların tahsili kanunlarla düzenlenmiş olağan alacakların tahsili yollarıyla gerçekleştirilebilecek olup, Fon Kullanıcısı tarafından öz kaynakları ve kendi nakit akışlarından ilgili tutarların tahsili sağlanabilecektir.

2.2. Sertifika Hüküm ve Şartları

VKŞ ile Emlak Konut 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. Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi

VKŞ ile Emlak Konut arasında akdedilmiş olan Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi uyarınca, Tebliğ madde 6 altında düzenlenmekte olan yönetim sözleşmesine dayalı Kira Sertifikaları'na konu olan Varlık ve Haklar'ın İhraç işlemi çerçevesinde VKŞ lehine Fon Kullanıcısı tarafından yönetilmesi adına temin edilecek hizmetlere ilişkin hüküm ve şartlar düzenlenmektedir.

Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi çerçevesinde Fon Kullanıcısı tarafından temin edilecek hizmetler aşağıda listelenmiştir. Bu kapsamda Fon Kullanıcısı:

- (a) Varlık Portföyü oluşturmayı ve Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi süresince devam ettirmeyi,
- (b) Varlık Portföyü'nü Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi şartlarında kendisi adına, VKŞ lehine İslami Finans Prensipleri'ne uygun bir şekilde yönetmeyi, bu kapsamda Varlık Portföyü'nün yönetim, idare ve bakımını üstlenerek, müşteriler ile yapılacak işlemleri ve tahsilatları gerçekleştirmeyi, Varlık Portföyü'nden elde edilen gelirleri, gerektiğinde İhraç Programı'nın İslâm Hukuku Danışmanı olarak belirlenen İsfâ İslâmî Finans Danışmanlık Tic. Ltd. Şti. Danışma Komitesi'yle istişare ederek faiz içermeyen yatırımlara yönlendirerek, her bir ödeme tarihine ilişkin elde edilecek gelirin, ödeme tutarını karşılayacak şekilde Kira Sertifikası gelirlerine eşit veya daha fazlası olmasını sağlamayı; Varlık Portföyü'nü oluşturan Varlık ve Haklar kapsamında, müşterilerin zamanında ve tam ödeme yapmasını, geciken ödemeler bakımından ilgili ve gerekli araştırma ve takip işlerinin yapılması konusunda ilgili yasal düzenlemelerin gerektirdiği azami dikkat ve özeni göstermekle yükümlü olmayı,
- (c) Varlık Portföyü gelirlerinin, Kira Sertifikası gelirlerine tekabül eden kısmını Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirlenen bedel, vade ve şartlarda Sertifika Sahipleri'ne ödenmek üzere VKŞ'ye ödemeyi,
- (d) Ödeme tutarını, ödeme tarihinde, Temel Hüküm ve Koşullar'da ve Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen şartlarda Sertifika Sahipleri'ne aktarılacak üzere, VKŞ'ye ödemeyi,

- (e) Varlık Portföyü ve Varlık Portföy gelirleri ile ilgili olarak, VKŞ'nin talep edeceği makul her türlü bilgi, belge ve raporları hukuki veya ticari bir engel olmaması şartıyla mümkün olan en kısa süre içinde temin etmeyi,
- (f) Varlık Portföyü kapsamında bulunan müşterilere olan esaslı yükümlülüklerini müşteriler ile arasında belirlemiş olduğu sözleşmelerdeki kriterlere uygun olarak mümkün olduğu ölçüde yerine getirmeyi, bunun mümkün olmaması durumunda ise VKŞ ile irtibata geçip gerekirse Varlık Portföyü'ne dahil olan Varlık ve Haklar'ı derhal ve gecikmeye mahal vermeksizin tam ve eksiksiz olarak İslâmi Finans Prensipleri'ne ve yerine ikame edildiği Varlık ve Haklar'la aynı geliri üretme kapasitesine sahip diğer Varlık ve Haklar'la ikame etmeyi,
- (g) İhraç'a ilişkin yükümlüklerini İhraca İlişkin Sözleşmeler 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 ve işlemlerin yerine getirilmesi sırasında, her türlü doğrudan veya dolaylı olarak uygulanabilir kanuni yükümlülükleri yerine getirmeyi,

kabul, beyan ve taahhüt eder.

2.4. Gider Sözleşmesi

VKŞ ile Fon Kullanıcısı 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 İhraca İlişkin Sözleşmeler 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.

2.5. Garanti Sözleşmesi

Fon Kullanıcısı tarafından Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi'ne konu Varlık ve Haklar'ın borçlusu olan müşterilerin söz konusu Varlık ve Haklar kapsamındaki borç ve edimlerinin zamanında, tam ve eksiksiz olarak ifa edileceğinin garanti edilmesi amacıyla düzenlenmektedir.

2.6. Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi

VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilmiş olan Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi tahtında ise, Tebliğ kapsamında Kira Sertifikaları'nın ihraç edilmesine ilişkin koşullar ile VKŞ tarafından sunulacak İhraç hizmetlerine ve Taraflar'ın 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 **23.10.2025** itibariyle 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 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.

Yukarıda paylaşılan bilgiler ve incelemelerimiz doğrultusunda, taslak İhraca İlişkin Sözleşmeler'in başvuru dosyasında yer alan şekilde imzalanması ve söz konusu İhraca İlişkin Sözleşmeler'e uygun hareket edilmesi durumunda ve ayrıca SPK tarafından kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ madde 6'da düzenlenen yönetim sözleşmesine dayalı olarak yurt içinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve / veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere 40.000.000.000,00 -TL (Kırk Milyar 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:

- Emlak Konut'un esas sözleşmesi
- Emlak Konut'un Kadıköy 9. Noterliği tarafından 08.10.2025 tarihinde 64093 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş 23.07.2025 tarih ve 120 sayılı Yönetim Kurulu kararı
- Emlak Konut'un 15.03.1991 tarihli ve 2737 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un 01.08.2002 tarihli ve 5604 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un 09.03.2006 tarih ve 6509 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un 27.05.2025 tarih ve 11339 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un 22.04.2025 tarih ve 11317 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un İstanbul Ticaret Odası tarafından verilen 20.08.2025 tarihli faaliyet belgesi
- Emlak Konut'un İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından verilen 04.12.2024 tarihli ticaret sicil tasdiknamesi
- Emlak Konut'un JCR Eurasia Rating tarafından 11.06.2025 tarihinde teyit edilmiş uzun vadeli ulusal kredi derecelendirme raporu
- Emlak Konut'un 01.01.2025 – 30.06.2025 dönemine ilişkin 2. çeyrek faaliyet raporu
- Emlak Konut'un Kadıköy 9. Noterliği tarafından 27.05.2025 tarihinde, 33056 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş imza sirküleri
- SPK'nin 20.06.2002 tarihli ve KYD/298 sayılı uygun görüşü
- T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün (o zamanki adıyla) 25.06.2002 tarihli ve 005320 sayılı izni
- VKŞ'nin esas sözleşmesi
- VKŞ'nin 10.10.2025 tarih ve 23 ile 24 sayılı Yönetim Kurulu kararları
- VKŞ'nin 09.07.2024 tarih ve 11118 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- VKŞ'nin 22.05.2025 tarih ve 11336 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- VKŞ'nin 12.06.2025 tarih ve 11349 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- VKŞ'nin 20.10.2025 tarih ve 11440 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- VKŞ'nin Elektronik Ticari Defter Sistemi'nden temin edilmiş güncel elektronik pay defteri
- VKŞ'nin İstanbul Ticaret Odası tarafından verilen 14.10.2025 tarihli faaliyet belgesi
- VKŞ'nin İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından verilen 04.03.2025 tarihli ticaret Sicil tasdiknamesi
- VKŞ'nin fiziki pay defterinin Beşiktaş 16. Noterliği tarafından 26.08.2025 tarih, 18247 yevmiye numarasıyla yapılan kapanış tasdiki
- VKŞ'nin fiziki yönetim kurulu karar defterinin Beşiktaş 16. Noterliği tarafından 26.08.2025 tarih, 18248 yevmiye numarasıyla yapılan kapanış tasdiki
- VKŞ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mihrimah Belma Sekmen tarafından imzalanmış Bağımsızlık Beyanı'nın sureti
- VKŞ eski Yönetim Kurulu Üyesi Tuba Tunç Yeter'in 30.09.2025 tarihli Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa dilekçesi
- VKŞ'nin Serbest Muhasebeci Ersel Şen tarafından düzenlenen Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait 31.07.2024 tarihli Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu
- 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 tarih ve 50035491-432.01 numaralı Şirket Kuruluş Belgesi
- İhraca İlişkin Sözleşmeler'in 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'nin 23.07.2025 tarih ve 41/1349 sayılı kararı ile onaylanmış olan 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2025)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 17.07.2025 tarih ve 40/1252 sayılı kararı ile onaylanmış olan 15.000.000.000 (on beş milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2025)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 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'nin 12.09.2024 tarih ve 52/1425 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.250.000.000 (bir milyar iki yüz elli milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2024)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 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'nin 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'nin 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'nin 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'nin 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'nin 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'nin 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'nin 30.09.2021 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'nin 02.01.2020 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'nin 19.12.2019 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'nin 19.09.2019 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'nin 14.04.2018 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'nin 16.08.2018 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)