

BEREKET VARLIK KİRALAMA A.Ş.  
YURT İÇİ KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN  
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

*(Handwritten signature)*

## İÇİNDEKİLER

I.	GİRİŞ .....	3
II.	İNCELENEN BELGELER .....	3
III.	İŞLEM YAPISI .....	3
A.	Birinci Opsiyon .....	4
B.	İkinci Opsiyon .....	5
C.	Üçüncü Opsiyon .....	5
D.	Dördüncü Opsiyon .....	5
IV.	VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME .....	6
V.	BANKA'NIN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI SIFATI.....	7
VI.	İHRAÇ YAPISI VE İLGİLİ SÖZLEŞMELER .....	9
E.	İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE YATIRIMCILARI KORUYAN HÜKÜMLER .	11
VII.	SONUÇ .....	12

İstanbul, 22 Mart 2022

**İlgi:** Yurt içinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarına İlişkin İzahname veya İhraç Belgesinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler Kapsamında Talep Edilen Hukukçu Raporu ("**Rapor**").

## I. GİRİŞ

Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. ("**Banka**"), ("**ABT**"), ("**Fon Kullanıcısı**") veya ("**Kaynak Kuruluş**") iştiraki olan Bereket Varlık Kiralama A.Ş. ("**VKŞ**" veya "**İhraççı**") tarafından 15.000.000.000 TL (On Beş Milyar Türk Lirası) ihraç tavanına kadar tertipler halinde halka arz veya halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle yurtiçinde kira sertifikaları ihraç edilecektir ("**İhraç**"). İhraççı, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre varlık kiralama şirketi şeklinde kurulmuş olan bir anonim şirkettir.

İşbu hukukçu raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**Kurul**") 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri III No.61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("**Tebliğ**") Ek 1 Madde 16 uyarınca yurt içinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin izahnamelerin veya ihraç belgelerinin onaylanması için talep edilen ve İhraç ve İhraca dayanak işlemlere ilişkin hukuki riskleri tanımlamak amacıyla sınırlı olarak hazırlanmıştır.

İşbu Rapor taslak İhraç belgeleri temel alınarak hazırlanmış olup, mevcut taslak belgelerinin aynen imzalanacağını varsaymaktadır. İşbu Rapor İhraç işlem yapısını imza tarihi itibarıyla yürürlükte olan mevzuat ve içtihat uyarınca incelemiştir. İşbu Rapor Türk Vergi mevzuatından doğacak vergi risklerine ilişkin bir vergi riski, yatırımcılar açısından bir kredi riski ve/veya ticari bir risk değerlendirmesi içermemektedir.

## II. İNCELENEN BELGELER

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

1. VKŞ'nin Esas Sözleşmesi,
2. VKŞ'nin 21 Şubat 2022 tarih ve 2022/80 karar numaralı Yönetim Kurulu Kararı,
3. VKŞ'nin 7 Mart 2022 tarih ve 2022/81 karar numaralı Yönetim Kurulu Kararı,
4. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi,
5. Fon Kullanıcısı'nın 4 Mart 2022 tarih ve 2338 sayılı oturum numaralı Yönetim Kurulu Kararı,
6. E-43890421-101.02.01-44585 sayılı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("**BDDK**") izni,
7. İşlem Belgelerinin taslak metinleri.

## III. İŞLEM YAPISI

İhraca ilişkin işlem yapısı ana hatları ile aşağıda ayrıca belirtilmiştir.

1. VKŞ tarafından ihraççı sıfatıyla 15.000.000.000 TL (On Beş Milyar Türk Lirası) tutarına kadar yurt içinde halka arz veya halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle kira sertifikaları ihraç edilecektir.
2. VKŞ her bir tertip ihraç için tertibe ilişkin ihraç tutarı oranında bir İhraç Geliri sağlayacaktır.
3. İşlem Modeli için dört ayrı opsiyon bulunmaktadır.

## A. Birinci Opsiyon

Birinci opsiyon uyarınca işlem modeli, Tebliğ Madde 6 uyarınca Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası ve Madde 7 uyarınca Alım-Satım Dayalı Kira Sertifikası ihracıdır ("**Birinci Opsiyon**").

1. Birinci Opsiyon için, Yönetim Sözleşmesi ve Alım-Satım Sözleşmesi, Kaynak Kuruluş ile VKŞ arasında imzalanmaktadır.
2. Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde Banka, her bir tertip ihraç için VKŞ'den alacağı İhraç Gelirleri'nin asgari %33 (yüzde otuzüç)'ü karşılığında, İhraç Geliri tutarında Banka'ya ait itfa tarihine kadar en az %30 oranında dayanak varlık içeren Türk lirası veya yabancı para cinsinden çıkarılmış kira sertifikaları ve/veya Banka'nın sahipliğinde bulunan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 numaralı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca kurulmuş olan gayrimenkul yatırım fonları tarafından ihraç edilmiş katılma payları, itfa tarihine kadar en az %30 oranında dayanak varlık içeren yatırım fonu katılma belgeleri ve/veya Banka'nın aktifinde yer alan her türlü gayrimenkul varlıklar ve/veya müşterilerine sağlanan finansal kiralama işlemlerini içeren Varlık Portföyünü VKŞ'ye devretmektedir. VKŞ, Varlık Portföyünün yönetilmesi amacı ile Banka'yı, Banka adına ancak VKŞ hesabına hareket etmek üzere vekil tayin etmektedir.
3. Banka'nın VKŞ hesabına yöneteceği Varlık Portföyü havuzunda bulunan Kira Sertifikaları (Sukuk), gayrimenkul yatırım fonları tarafından ihraç edilmiş katılma payları veya itfa tarihine kadar en az %30 oranında dayanak varlık içeren yatırım fonu katılma belgeleri, Banka'nın aktifinde yer alan her türlü gayrimenkul varlıklar ve Finansal Kiralama İşlemlerinin geri ödeme planları dahilinde, ilgili Varlık Portföyü Borçlularından tahsil edeceği ana paranın tamamı ile aynı şekilde tahsil edilecek kar paylarının Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen getiri oranı karşılığındaki kısmı, kira sertifikası sahiplerine ödemek üzere VKŞ'ye iletilecektir. Bu miktar dışındaki diğer kar payı, komisyon ve sair getirileri, vekalet ücreti olarak Banka'ya ait olacaktır.
4. VKŞ, Varlık Portföyü havuzunda bulunan Kira Sertifikaları (Sukuk), gayrimenkul yatırım fonları tarafından ihraç edilmiş katılma payları veya itfa tarihine kadar en az %30 oranında dayanak varlık içeren yatırım fonu katılma belgeleri, Banka'nın aktifinde yer alan her türlü gayrimenkul varlıklar ve Finansal Kiralama İşlemlerinden elde ettiği kar payı gelirlerini gelir Dağıtım Tarihlerinde Sertifika Sahiplerine dağıtacak olup, Varlık Portföyünden elde edilecek gelirlerin Gelir Dağıtım Tarihinde, Gelir Dağıtım Tutarlarını karşılamaya yeterli olmaması durumunda, eksik kalan tutar ilgili İhraçta Alım-Satım Sözleşmesi bulunması durumunda, VKŞ tarafından Alım-Satım Sözleşmesinden elde edilen gelirler ile karşılanabilecektir.
5. Banka, VKŞ'ye Yönetim Sözleşmesi uyarınca temlik edilen Varlık Portföyünü geri temlik almak amacıyla Sertifika ihraç gelirlerinin asgari %33 (yüzde otuzüç)'üne denk bir miktar Vade Tarihinde VKŞ'ye ödeyecek, VKŞ de bu ödemeye anapara ödemesinin %33 (yüzde otuzüç)'üne denk gelen kısmının ödemesini yapacaktır.
6. Ayrıca Alım-Satım Sözleşmesi uyarınca, VKŞ, Sertifika İhraç Gelirleri'nin azami %67 (yüzde altmışyedi)'si karşılığında Tedarikçi'den aldığı Emtialar'ı vadeli olarak Banka'ya satacak, Banka da bu Alım-Satım İşlemi karşılığında, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen vadede ve bedelde ödemeleri gerçekleştirecektir.
7. Birinci Opsiyon tahtında imzalanacak Alım Satım Sözleşmesi uyarınca Banka tarafından VKŞ'den vadeli şekilde satın alınacak Emtialar, (miktarında, ağırlığında, ebatında vs.) bakır, platin, palladyum, çinko, kurşun, alüminyum, alüminyum alaşımı, nikel veya diğer Şeri hukuka uygun olarak alım satımı yapılabilecek VKŞ ve Banka arasında anlaşılan diğer emtiaları (altın veya gümüş dışında) ifade eder.

8. VKŞ Varlık Portföyünden elde ettiği kar payı gelirlerini ve Alım-Satım İşlemi'nden elde ettiği vadeli satım bedellerini, gelir dağıtım tarihlerinde, gelir dağıtım tutarları şeklinde Sertifika Sahiplerine dağıtacak olup, vade tarihinde ise Sertifika Sahiplerine varlık portföyü borçlularından ve Alım-Satım İşlemi uyarınca Banka'dan tahsil edeceği ve İhraç Tutarına eşit olacak anapara ödemesini yapacaktır.

## B. İkinci Opsiyon

1. Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde Banka, her bir tertip ihraç için VKŞ'den alacağı İhraç Gelirleri karşılığında, İhraç Geliri tutarında Banka'ya ait Finansman Desteği portföyünü VKŞ'ye devretmektedir. VKŞ aynı anda bu Finansman Desteği portföyünü VKŞ'nin vekili olarak hareket edecek Banka'ya inançlı mülkiyet esasları doğrultusunda devretmektedir. VKŞ, Banka müşterilerine Banka tarafından VKŞ hesabına vekâleten Finansman Desteği sağlanması ve bu Finansman Desteği'nin yönetilmesi amacıyla Banka'yı, Banka adına ancak VKŞ hesabına hareket etmek üzere vekil tayin etmektedir.
2. Banka'nın VKŞ hesabına kullanacağı Finansman Desteği havuzunda bulunan kredilerin geri ödeme planları dâhilinde, ilgili finansman desteği borçlularından tahsil edeceği anaparanın tamamı ile kar paylarının Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen getiri oranı karşılığında kısmı, kira sertifikası sahiplerine ödenmek üzere VKŞ'ye iletilecektir. Bu miktar dışındaki diğer kar payı, komisyon ve sair getirileri, vekâlet ücreti olarak Banka'ya ait olacaktır.
3. VKŞ Finansman Desteğinden elde ettiği kar payı gelirlerini gelir Dağıtım Tarihlerinde Sertifika Sahiplerine dağıtacak olup, vade tarihinde ise Sertifika Sahiplerine Finansman Desteği Borçlularından Tahsil edeceği ve ihraç tutarına eşit olacak anapara ödemesini yapacaktır.

## C. Üçüncü Opsiyon

1. Devir Sözleşmesi uyarınca Banka, her bir tertip ihraç için VKŞ'den alacağı İhraç Gelirleri karşılığında, İhraç Geliri tutarında Banka'ya ait taşınmazı ("Taşınmaz"), VKŞ'ye devretmekte ve devir işlemlerine ilişkin tescil işlemlerini tapu nezdinde gerçekleştirmektedir.
2. VKŞ tarafından Banka'dan satın alınan Taşınmaz, Kira Sözleşmesi uyarınca, Banka'ya kira bedeli ödemeleri karşılığında kiralanacaktır.
3. Bankanın kendisine kiralanmış Taşınmaz'a ilişkin Kira Sözleşmesine uygun olarak yapacağı kira bedeli ödemeleri Sertifika Sahiplerine ödenmek üzere VKŞ'ye iletilecektir. Kira Sözleşmesi kapsamında VKŞ'nin elde ettiği kira bedelleri, Gelir Dağıtım Tarihlerinde, Gelir Dağıtım Tutarları şeklinde Sertifika Sahiplerine dağıtacaktır.
4. Vade tarihinde ise VKŞ, Sertifika Sahiplerine, Satın Alma Taahhütnamesi uyarınca, Taşınmaz'ın Banka'ya satılması ile Banka'dan tahsil edeceği ve İhraç Tutarına eşit olacak anapara ödemesini yapacaktır.

## D. Dördüncü Opsiyon

Dördüncü opsiyon uyarınca işlem modeli, Tebliğ Madde 7 uyarınca Alım-Satım Dayalı Kira Sertifikası ihracıdır ("Dördüncü Opsiyon").

1. Dördüncü Opsiyon için, Alım-Satım Sözleşmesi, Kaynak Kuruluş ile VKŞ arasında imzalanmaktadır.

2. Alım-Satım Sözleşmesi uyarınca, VKŞ, Sertifika İhraç Gelirleri'nin tamamı karşılığında Tedarikçi'den aldığı Emtialar'ı vadeli olarak Banka'ya satacak, Banka da bu Alım-Satım İşlemi karşılığında, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen vadede ve bedelde ödemeleri gerçekleştirecektir.
3. Dördüncü Opsiyon tahtında imzalanacak Alım Satım Sözleşmesi uyarınca Banka tarafından VKŞ'den vadeli şekilde satın alınacak Emtialar, miktarında, ağırlığında, ebatında vs. bakır, platin, palladyum, çinko, kurşun, alüminyum, alüminyum alaşımı, nikel veya diğer Şeri hukuka uygun olarak alım satımı yapılabilecek VKŞ ve Banka arasında anlaşılan diğer emtiaları (altın veya gümüş dışında) ifade eder.
4. VKŞ Alım-Satım İşlemi'nden elde ettiği vadeli satım bedellerini, gelir dağıtım tarihlerinde, gelir dağıtım tutarları şeklinde Sertifika Sahiplerine dağıtacak olup, vade tarihinde ise Sertifika Sahiplerine Alım-Satım İşlemi uyarınca Banka'dan tahsil edeceği ve İhraç Tutanağına eşit olacak anapara ödemesini yapacaktır.

#### IV. VKŞ'İN İHRAÇCI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

##### 1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

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

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

Tebliğ m. 3 (1) (h) hükmüne göre 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 uyarınca, kira sertifikaları sadece varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilebilir.

VKŞ'nin esas sözleşmenin 1'inci ve 3'üncü maddelerine göre; VKŞ, BDDK'nın 22 Eylül 2011 tarihli B.02.1.BDK.0.13.00.0-91.11-20564 sayılı görüşü ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06 Ekim 2011 tarihli ve 32-923 sayılı izni doğrultusunda kurulmuştur.

Ayrıca, VKŞ'nin esas sözleşmesine göre;

- (a) VKŞ kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.
- (b) Şirket maksat ve mevzuunu gerçekleştirmek için gerekli olan veya maksat ve mevzuuna faydalı olabilecek her türlü anlaşmalara, sözleşmelere ve düzenlemelere taraf olabilir, bunlara ilişkin kaynak kuruluş, aracı kuruluşlar, ortak girişimler ve üçüncü kişilerle her türlü sözleşmeler akdedebilir.
- (c) Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer mevzuatın verdiği imkânlar dâhilinde her türlü işlemleri gerçekleştirebilir ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunabilir.

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

## 2. VKŞ'nin Yönetim Kurulu Kararı

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

Bu kapsamda, VKŞ'nin 21 Şubat 2022 tarih ve 2022/80 karar numaralı yönetim kurulu kararı ile birlikte; "Şirket ana sözleşmesinin 5. Maddesi uyarınca, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan III-61.1 numaralı Kira Sertifikaları Tebliği çerçevesinde, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Bereket Varlık Kiralama A.Ş. tarafından 20.000.000.000 TL (Yirmi Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak, tertipler halinde, çeşitli vadelerde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle halka arz veya halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle yurtiçinde kira sertifikaları ihraç edilmesine ve buna ilişkin olarak SPK ve diğer ilgili makamlara başvurularak gerekli izinlerin alınmasına," karar verilmiş olup daha sonra alınan 7 Mart 2022 tarih ve 2022/81 karar numaralı yönetim kurulu kararı ile, yukarıda anılan 20.000.000.000 (Yirmi Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı, 15.000.000.000 (On Beş Milyar Türk Lirası) olarak revize edilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, kanun, VKŞ'nin esas sözleşmesi ve Tebliğ'e uygun olarak alınmıştır.

Bu kapsamda, VKŞ, İhraç için gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

## V. BANKA'NIN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI SIFATI

### 1. Genel Olarak

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

İhraç, temelde Tebliğ'in 5. maddesinde de öngörülmüş olan sahipliğe dayalı veya Tebliğ'in 6. maddesinde de öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine ve Tebliğ'in 7. maddesinde de öngörülmüş olan emtia alım satımına dayalı olarak gerçekleştirilecektir.

Bu nedenle, Banka'nın sahipliğe dayalı veya yönetim sözleşmesine ve emtia alım satımına dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olarak yer alıp alamayacağını değerlendirilmesi gerekmektedir.

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

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

durumunda ise buna ilişkin beyan" yurt içinde kira sertifikası ihracı için Kurula iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almalıdır.

Banka, Bankacılık Kanunu gereğince BDDK denetim ve gözetimine tabidir. Bu nedenle, Kira Sertifikaları Tebliğ EK/1 m. 4'de yer alan şartın gerçekleşip gerçekleşmediğini tüm kira sertifikası ihraç yöntemleri açısından değerlendirmesi gerekmektedir.

## 2. Sahipliğe Dayalı Kira Sertifikası İhraçları

Tebliğ m. 3 (1) (ç) sahipliğe dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı "kaynak kuruluşları" ifade etmektedir.

Tebliğ m. 3 (1) (ğ) hükmüne göre kaynak kuruluş; "sahipliğe dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık ve hakları varlık kiralama şirketine devreden sermaye şirketini veya tacir niteliğini haiz gerçek veya tüzel kişilerin bir araya gelerek ve malvarlıklarını birleştirmek suretiyle yazılı bir sözleşmeye istinaden oluşturdukları adi ortaklığı" ifade etmektedir.

ABT, banka niteliğini haiz bir anonim şirket olarak, Devir Sözleşmesi kapsamında Taşınmaz'ı VKŞ'ye devreden bir sermaye şirketi olduğundan dolayı, sahipliğe dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer alabilir.

## 3. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhraçları

Tebliğ m. 3 (1) (ç) hükmüne göre, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı "kaynak kuruluşları" ifade etmektedir. Tebliğ m. 3 (1) (ğ) hükmüne göre kaynak kuruluş; "...yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten 12 nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketleri" ifade etmektedir.

Tebliğ m. 12 (1) hükmüne bahsi geçen şirketler arasında bankalar da bulunmaktadır. ABT de banka niteliğini haiz bir anonim şirket olduğundan dolayı, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer alabilir.

## 4. Alım-Satıma Dayalı Kira Sertifikası İhraçları

Tebliğ m. 3 (1) (ç) hükmüne göre, "kurucu niteliğini haiz" şirketler alım satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olarak yer alabilir.

Tebliğ m. 3 (1) (i) hükmüne göre ise kurucu "Kurucu: 12 nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen şirketleri" ifade etmektedir.

Tebliğ 12 (1) (a) hükmüne göre, bankalar kurucu sıfatını haiz olabilirler. ABT de banka niteliğini haiz bir anonim şirket olduğundan dolayı, alım-satıma dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer alabilir.

## 5. Yönetim Kurulu Kararı

ABT'nin 4 Mart 2022 tarih ve 2338 oturum numaralı yönetim kurulu kararı ile birlikte "Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 07 Haziran 2013 tarihli 28670 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan III-61.1 numaralı Kira Sertifikaları Tebliği çerçevesinde, Bankamız fon kullanıcısı olarak yer alacağı, **Bereket Varlık Kiralama A.Ş.** tarafından 15.000.000.000 TL (On Beş Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak, tertipler halinde, çeşitli vadelerde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle halka arz veya halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle yurtiçinde kira sertifikaları ihraç edilmesine ve buna ilişkin olarak SPK ve diğer ilgili makamlara başvurularak gerekli izinlerin alınmasına," karar verilmiştir.



Yönetim kurulu kararı, Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu ve Tebliğe uygun olarak alınmıştır.

Bu kapsamda, ABT, İhraç'ta fon kullanıcısı olabilmek için gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

## 6. BDDK Görüşü Açısından Değerlendirme

BDDK Uygulama III Daire Başkanlığı'nın Fon Kullanıcısına hitaben yazdığı ve E-43890421-101.02.01-44585 sayılı yazısında ilgili paragraflarında; "İgide kayıtlı yazınızda, Bankanız tarafından katkı sermaye temini amacıyla III.61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Bereket Varlık Kiralama A.Ş. aracılığı ile yurt içinde, 15.000.000.000.-TL (On Beş Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak çeşitli vadelerde, halka arz veya halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması suretiyle kira sertifikası ihracı planlandığı, Tebliğ uyarınca özel mevzuatları gereği başka bir kamu kuruluşunun gözetim ve denetimine tabi olan fon kullanıcılarının, Sermaye Piyasası Kuruluna yapılacak onay başvurusu öncesinde, ihraca engel teşkil edecek herhangi bir husus olup olmadığına dair ilgili kamu kuruluşundan alınmış görüş yazısına ve/veya ilgili mevzuatta kira sertifikası ihracı için başka mercilerin karar veya onayının gerekmesi durumunda bu karar veya onaya ilişkin belgeye ihtiyaç duyulduğu belirtilerek, Kurumumuz gözetim ve denetimine tabi olan ve Tebliğ hükümleri kapsamında fon kullanıcısı olarak hareket edecek olan Bankanıza ilişkin olarak söz konusu ihraca engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunup bulunmadığına dair Kurumumuz görüş ve onayı talep edilmektedir. Bu kapsamda, Bankanızın fon kullanıcısı olarak yer alacağı bahse konu kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bu doğrultuda, Tebliğ EK-1/m. 4 hükmü kapsamında, ABT'nin düzenleyici ve gözetleyici otoritesi olan BDDK'dan, ABT'nin kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

## VI. İHRAÇ YAPISI VE İLGİLİ SÖZLEŞMELER

### 1. İşlem Yapısı

İşlem Modeli, temelde Tebliğ'in 5. maddesinde de öngörülmüş olan sahipliğe, Tebliğ'in 6. maddesinde de öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine ve Tebliğ'in 7. maddesinde de öngörülmüş olan emtia alım satımına dayalı yurt içinde halka arz veya halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle Kira Sertifikası ihracıdır.

Birinci Opsiyon altında, İhraç gelirlerinin asgari %33 (yüzde otuzüç)'ü ile Banka'nın sahip olduğu aşağıda tanımlanan bazı varlıklar Banka tarafından yönetilecek ve bu varlıklardan doğan gelirler VKŞ ile Banka arasında paylaşılacaktır. İhraç gelirlerinin azami %67 (yüzde altmışyedi)'si karşılığında VKŞ, Tedarikçi'den aldığı Emtialar'ı vadeli olarak Banka'ya satacak, Banka da bu Alım-Satım İşlemi karşılığında, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen vadede ve bedelde ödemeleri gerçekleştirecektir. Vade tarihinde, Sertifika Sahiplerine varlık portföyü borçlularından ve Alım-Satım İşlemi uyarınca Banka'dan tahsil edeceği ve İhraç Tutanna eşit olacak anapara ödemesini yapacaktır.

İkinci Opsiyon altında, Banka, İhraç gelirlerinin tamamı karşılığında, Banka'ya ait Finansman Desteği portföyünü VKŞ'ye devredecektir. VKŞ aynı anda bu Finansman Desteği portföyünü VKŞ'nin vekili olarak hareket edecek Banka'ya inanca mülkiyet esaslan doğrultusunda devredecektir. VKŞ, Finansman Desteğinden elde ettiği kar payı gelirlerini gelir Dağıtım Tarihlerinde Sertifika Sahiplerine dağıtacak olup, vade tarihinde ise Sertifika Sahiplerine Finansman Desteği Borçlularından tahsil edeceği ve İhraç Tutarına eşit olacak anapara ödemesini yapacaktır.

Üçüncü Opsiyon altında, İhraç gelirlerinin tamamı karşılığında Banka Taşınmazı VKŞ'ye satmakta ve devretmekte, VKŞ tarafından bu Taşınmaz Banka'ya kiralanmakta, Banka'da bu kiralama işlemi karşılığında, işlem belgelerinde belirtilen vadede ve kira bedellerinde ödemeleri yapmayı kabul

etmektedir. Vade tarihinde ise, Taşınmaz'ın Banka'ya satılması ile Banka'dan tahsil edeceği ve İhraç Tutarına eşit olacak anapara ödemesini yapacaktır.

Dördüncü Opsiyon altında, İhraç gelirlerinin tamamı karşılığında VKŞ, Tedarikçi'den aldığı Emtialar'ı vadeli olarak Banka'ya satacak, Banka da bu Alım-Satım İşlemi karşılığında, Sertifika Hüküm ve Şartlarında belirtilen vadede ve bedelde ödemeleri gerçekleştirecektir. Vade tarihinde, Sertifika Sahiplerine varlık portföyü borçlularından ve Alım-Satım İşlemi uyarınca Banka'dan tahsil edeceği ve İhraç Tutarına eşit olacak anapara ödemesini yapacaktır.

## 2. İşlem Belgeleri

Yukarıda belirtilen modelin oluşturulabilmesi amacıyla imzalanacak sözleşmeler ("**İşlem Belgeleri**") aşağıdaki gibidir.

### Birinci Opsiyon kapsamında:

- (i) Yönetim Sözleşmesi
- (ii) Alım Satım Sözleşmesi

### İkinci Opsiyon kapsamında:

- (i) Yönetim Sözleşmesi

### Üçüncü Opsiyon kapsamında:

- (i) Devir Sözleşmesi
- (ii) Kira Sözleşmesi
- (iii) Satın Alma Taahhüdü

### Dördüncü Opsiyon kapsamında:

- (i) Alım Satım Sözleşmesi

### Tüm İhraç Opsiyonlarda:

- (i) Her bir ihraç tarihinde ilgili ihraç için ayrı ayrı düzenlenecek olan Sertifika Hüküm ve Şartları

## 3. İşlem Belgelerinin Konusu ve Özeti

### Birinci Opsiyon kapsamında:

#### **(a) Yönetim Sözleşmesi**

Bankanın, VKŞ tarafından İhraç edilecek kira sertifikaları çerçevesinde elde edilecek Sertifika İhraç gelirlerinin asgari %33 (yüzde otuzüç)'üne denk gelen kısmı karşılığında, VKŞ'ye devredebileceği varlık portföyünün, Banka tarafından, Banka adına ancak VKŞ hesabına yönetilmesi ve elde edilen gelirlerin VKŞ ile Banka arasında paylaşımının hüküm ve koşullarını düzenlemektedir.

#### **(b) Alım Satım Sözleşmesi**

Bu Sözleşme, VKŞ ve Banka arasında imzalanmaktadır. Bu Sözleşme uyarınca, VKŞ, Sertifikalar'dan elde edeceği gelirlerin azami %67 (yüzde altmışyedi)'si karşılığında Tedarikçi'den aldığı Emtialar'ı vadeli olarak Banka'ya satmakta, Banka'da bu alım-satım işlemi karşılığında, Vadeli Alım Fiyatını VKŞ'ye ödemeyi kabul etmektedir.

## İkinci Opsiyon kapsamında:

### **(a) Yönetim Sözleşmesi**

Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde Banka, her bir tertip ihraç için VKŞ'den alacağı İhraç Gelirleri karşılığında, İhraç Geliri tutarında müşterilerine kullanılabilecek Finansman Desteği portföyünü VKŞ'ye devretmektedir. VKŞ aynı anda bu Finansman Desteği portföyünü VKŞ'nin vekili olarak hareket edecek Bankaya inanca mülkiyet esasları doğrultusunda devretmektedir. Sözleşme tahtında, VKŞ, Banka müşterilerine Banka tarafından VKŞ hesabına vekaleten Finansman Desteği sağlanması ve bu Finansman Desteği'nin yönetilmesi amacıyla Banka'yı, Banka adına ancak VKŞ hesabına hareket etmek üzere vekil tayin etmektedir.

## Üçüncü Opsiyon kapsamında:

### **(a) Devir Sözleşmesi**

Bu Sözleşme, VKŞ ve Banka arasında düzenlenecektir. İhraç'tan elde edilen gelirlerin tamamı karşılığında Varlık Portföyüne konu varlıklar Banka tarafından VKŞ'ye satılacaktır (mülkiyet hakkı da dahil olmak üzere). Bu Sözleşme'de tarafların hak ve borçları ile ilgili hükümler yer almaktadır.

### **(b) Kira Sözleşmesi**

Bu Sözleşme, VKŞ ve Banka arasında düzenlenecektir. VKŞ'ye satılarak devredilen Varlık Portföyüne konu varlıkların Banka'ya kiralanması ve Banka tarafından dönemsel kira ödemelerinin VKŞ'ye yapılmasına ilişkin tarafların hak ve borçları ile ilgili hükümler yer almaktadır.

### **(c) Satın Alım Taahhüdü**

Bu Taahhüt, Banka tarafından VKŞ lehine düzenlenecektir. Buna göre, Banka, İşlem Belgeleri'nde öngörülen bazı durumların gerçekleşmesi halinde, Varlık Portföyünün Banka tarafından VKŞ'den geri alımına ilişkin taahhüt verecektir.

## Dördüncü Opsiyon kapsamında:

### **(d) Alım Satım Sözleşmesi**

Bu Sözleşme, VKŞ ve Banka arasında imzalanmaktadır. Bu Sözleşme uyarınca, VKŞ, Sertifikalar'dan elde edeceği gelirlerin tamamı karşılığında Tedarikçi'den aldığı Emtialar'ı vadeli olarak Banka'ya satmakta, Banka'da bu alım-satım işlemi karşılığında, Vadeli Alım Fiyatını VKŞ'ye ödemeyi kabul etmektedir.

## **E. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE YATIRIMCILARI KORUYAN HÜKÜMLER**

### **1. Genel Olarak**

İşlem Belgelerine göre, aşağıdaki durumlar "Erken İtfa Halleri" olarak tanımlanmıştır:

- Sertifikalardan ve İşlem Sözleşmelerinden kaynaklanan ödemelerden herhangi birinin, teknik aksaklıklar haricinde, gününde ve eksiksiz olarak ödenmemesi, teknik aksaklık halinde ise, ödemenin vadeyi takip eden ilk işgününde yapılmaması;
- Banka tarafından İşlem Sözleşmelerinde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesi ve bu ihlalin öğrenildiği tarihten itibaren 5 işgünü içerisinde tüm sonuçları ile ortadan kaldırılmaması;

- Bankanın ödemelerini tatil etmesi, ödeme gücünü içerisinde düşmesi, alacaklıları ile temdit anlaşması yapması, iflas, konkordato, iflasın ertelenmesi talebinde bulunması, yeniden yapılandırma, konsolidasyon ve benzeri anlaşmalar için girişimde bulunması;
- Bankanın ticari faaliyetlerini durdurması veya mali durumunu esaslı derecede olumsuz yönde etkileyecek miktarda ve mahiyette haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir kararı alınması veya benzeri hallerden herhangi birinin mevcudiyeti; ve
- Bankanın bankacılık faaliyet lisansını kaybetmesi.

Erken İtfa Halleri'nden birinin gerçekleşmesi ve VKŞ'nin yatırımcılara olan ödemelerini yerine getirmemesi durumunda, VKŞ yatırımcılar adına aşağıdaki sayılan sözleşmelerdeki hükümlere başvurabilecektir:

- Erken İtfa hallerinden herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda, VKŞ Yönetim Kurulu, Sertifika Sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm diğer tedbirleri alacaktır.
- Yasal mevzuatta düzenlenen temerrüt ve erken itfa halleri saklı kalmak kaydıyla, Erken İtfa Hallerinden herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda, VKŞ'nin bu yönde yapacağı yazılı bir bildirim Banka'nın eline ulaşmasını takip eden iki işgünü içinde, VKŞ'nin işbu Varlık Portföyü yönetiminden doğanlar dahil İşlem Sözleşmelerinden kaynaklanan tüm hak ve alacakları muaccel hale gelecek olup Banka VKŞ'ye muaccel hale gelen bu hak ve alacaklara ilişkin tüm yükümlülüklerini derhal ödeyecektir.

Yukarıdakilere ek olarak, sahipliğe dayalı kira sertifikası ihracı kapsamında, VKŞ'nin ilgili Portföy Varlıklarının mülkiyetine sahip olması sebebi ile de, Banka'nın ödeme yükümlülüklerini ihlali halinde, Kira Sözleşmesi tahtında, VKŞ, Varlık Portföyünü, Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen nitelikleri haiz değerlendirme firmalarına hazırlatacağı rapor ile belirlenen gerçek değerinden az olmamak üzere, belirlenecek bir bedel üzerinden kısmen ya da tamamen satarak Sertifika Sahiplerine ödeme yapabilecektir.

## 2. Beyan ve Tekeffüller

ABT ve VKŞ, İşlem Sözleşmeleri kapsamında yükümlülüklerini yerine getirmesine etki edebilecek birçok hususu beyan ve tekeffül (garanti) etmiştir. Bu kapsamda eğer ABT veya VKŞ'nin beyan ve tekeffüllerinden herhangi birisi gerçeği yansıtmazsa, bu durum yukarıda açıklandığı üzere Erken İtfa Hali sayılacak, VKŞ yatırımcıların menfaatlerini korumak için gerekli tedbirleri alabilecektir.

## 3. Masraf Tazmin Taahhüdü

İşlem Belgeleri tahtında, Banka, VKŞ ve Sertifika Sahiplerinin bu işlem sırasında uğrayacağı zararları ve maruz kalacağı vergileri tazmin etmeyi taahhüt etmektedir. Dolayısıyla yatırımcıların doğabilecek vergi ve diğer masraflar sebebiyle zarara uğramamaları, ABT tarafından garanti edilmiştir.

## VII. SONUÇ

Bu Rapor, VKŞ ve ABT tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 22 Mart 2022 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

İncelememiz neticesinde, taslak İşlem Sözleşmelerinin başvuru dosyasında yer alan şekilde imzalanması ve söz konusu İşlem Sözleşmelerine uygun hareket edilmesi durumunda:

- VKŞ'nin tabii olduğu mevzuat uyarınca yukarıda belirtilen yapılarda kira sertifikası ihraç etmesinde;
- ABT'nin ihraç'ta kaynak kuruluş olarak yer almasında, ve

(ii) VKŞ ve ABT'nin İşlem Belgelerini imzalamalarında,

hukuki bir sakınca olmadığını belirtmek isteriz.

**EK-1 Hukukçu Tecrübe Beyanı**

**Saygılarımızla,**

**Paksoy Ortak Avukat Bürosu** adına  
Av. Sera Somay (Baro Sicil no. 27178)



## EK-1 HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

Paksoy Ortak Avukat Bürosu olarak kira sertifikası ihracı konusunda aşağıda belirtilen projelerde çalıştığımızı ve kira sertifikası ihracı konusunda uzman ve deneyim sahibi olduğumuzu beyan ederiz.

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. – 350.000.000 (üç yüz elli milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2011)
- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. – 1.000.000.000 (bir milyar) Amerikan Doları tutarındaki program kapsamında ilk Türkiye'den ilk Ringgit sukuk ihracı (2014)
- Hazine Müsteşarlığı – 1.000.000.000 (bir milyar) Amerikan Doları tutarında ihraç (2014)
- Hazine Müsteşarlığı – 1.000.000.000 (bir milyar) Amerikan Doları tutarında ihraç (2016)
- Hazine Müsteşarlığı – 1.250.000.000 (bir milyar iki yüz elli milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2017)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 250.000.000 (iki yüz elli milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2015)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2015 – 2016 - 2017)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 205.000.000 (iki yüz beş milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2018)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 90.000.000 (doksan milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2018)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. – 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2018)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. – 5.000.000.000 (beş milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2018)
- QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. – 500.000.000 (beş yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2019)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. – 10.000.000.000 (on milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2019)
- QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. – 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2020)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. – 15.000.000.000 (on beş milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2020)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. – 20.000.000.000 (yirmi milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2021)
- Hazine Müsteşarlığı – 2.500.000.000 (iki milyar beş yüz milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2021)
- Hazine Müsteşarlığı – 3.000.000.000 (üç milyar) Amerikan Doları tutarında ihraç (2022)

**Paksoy Ortak Avukat Bürosu** adına  
Av. Sera Somay (Baro Sicil no. 27178)

