

KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

27/06/2025

ÖZOK
Hukuk Bürosu

İÇİNDEKİLER

I. GİRİŞ	3
II. TANIMLAR	4
III. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	6
IV. PAYCELL'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. SONUÇ	18
EK 1 – İNCELENEN BELGELER.....	19
EK 2 – HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI	20

I. GİRİŞ

Halk Varlık Kiralama A.Ş. ("VKŞ", "Şirket" veya "İhraççı") tarafından Turkcell Ödeme ve Elektronik Para Hizmetleri Anonim Şirketi'nin ("Fon Kullanıcısı", "Kaynak Kuruluş" veya "Paycell") fon kullanıcısı olarak yer alacağı (buradan sonra birlikte "Şirketler" veya "Taraflar" olarak anılacaktır) 2.000.000.000,00 -TL (iki 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 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 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 Raporu verirken:

- 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.

Özok Hukuk Bürosu



II. TANIMLAR

BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nu ifade eder.
BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.'yi ifade eder.
Esaslı Olumsuz Etki	Esaslı Olumsuz Etki (i) Fon Kullanıcısı'nın mali durumunu, ticari faaliyetlerini ya da varlıklarını; (ii) Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirmesini ya da yerine getirme kabiliyetini; (iii) İşlem Sözleşmeleri tahtında VKŞ'nin sahip olduğu hak ve imkanların, bu hak ve imkanların ve İşlem Sözleşmeleri'nin hukuka uygunluğunu, geçerliliğini, icra edilebilirliğini, talep edilebilirliğini; esaslı bir şekilde olumsuz olarak etkileyen ya da etkileyebilecek durum ya da olay(lar)ı ifade eder.
Getiri Oranı	İhraç belgesi ve İhraç ile ilgili diğer dokümanlarda detayları ile belirtilen, ihraç tutarı ile çarpılıp ihraç edilen Sertifikaların vade gün sayısına göre hesaplanarak bulunan ödeme tutarının hesaplanmasında kullanılan yıllık getiri oranını ifade eder.
İlgili Tebliğ(ler)	Kira Sertifikaları Tebliği'ni (III – 61.1), ve sınırlı olmamak üzere İhraç ile ilgili olabilecek diğer SPK tebliğlerini ifade eder.
İslami Finans Prensipleri	Dünyada ve ülkemizde genel kabul görmüş hizmetleri bakımından faizden kaçınan ve İslam hukuku prensiplerine uygun davranmayı ilke edinen katılım bankacılığı ve İslami finans işlemleri prensiplerini ifade eder. Ayrıca, işletmelerin ya da bireylerin de tercihleri doğrultusunda kaynaklarını ya da fonlarını İslami finans prensiplerine aykırı olmayan finansal ve ticari faaliyetlerde kullanılması da bu kapsamda değerlendirilir.
İş Günü	Türkiye'de bankaların ve borsaların işlem yapmak üzere açık olduğu hafta içi çalışma günlerini ifade eder.
İşlem Sözleşmeleri	(i) Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları, (ii) Sertifika Hüküm ve Şartları, (iii) Gider Sözleşmesi, (iv) Yönetim Sözleşmesi, ve (v) Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi'ni ifade eder.
İzin	Faaliyetler üzerinde esaslı etkiye sahip veya Fon Kullanıcısı'nın faaliyetini sürdürmesi için sahip olması gereken zorunlu izin, onay, lisans, muafiyet veya kaydı ifade eder.

Kira Sertifikası veya Sertifikalar	İhraç Programı çerçevesinde Varlık Portföyü'ne dayalı olarak VKŞ tarafından Tebliğ çerçevesinde ihraç edilen sertifikaları ifade eder.
Kira Sertifikası Sahipleri veya Sertifika Sahipleri	Sertifikalar'ı satın alan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ifade eder.
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.
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	Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilen Varlık ve Haklar'dan oluşan portföyü ifade eder.
Varlık ve Haklar	İhraç'a dayanak teşkil eden ve İşlem Sözleşmeleri çerçevesinde Fon Kullanıcısı tarafından vekil sıfatıyla VKŞ lehine yönetilen, VKŞ tarafından sağlanan İhraç Tutarı ile fonlanacak olan İslami Finans Prensipleri'ne uygun ve üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmayan, ödeme ve elektronik para hizmetlerinin yerine getirilmesi amacıyla her türlü mevcut ve geliştirilecek yazılım, donanım ve mevcut ve geliştirici etkiye sahip altyapı yatırımları dahil, ödeme ve elektronik para hizmetleri ile ilgili Fon Kullanıcısı'nın faaliyetlerine ilişkin hizmetlerden ve ticari işlemlerden oluşan yatırımlar ve bu yatırımlardan elde edilmesi beklenen gecikmeye düşmemiş, gecikme faizi, gecikme bedeli veya bunlarla sınırlı olmaksızın İslâmî Finans Prensipleri'ne aykırı hiçbir gelire konu olmayan yalnızca Portföy Müşterilerinden vadelerinde ve eksiksiz olarak tahsil edilen mobil ödeme alacakları, mobil

6493 sayılı Kanun

ödeme ücretleri, aidat / üyelik ücretleri ve üye işyerlerinden alınan komisyon ücretlerinden oluşan varlık ve hakları ifade eder.

27 Haziran 2013 tarihli ve 28690 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6493 sayılı Ödeme ve Menkul Kıymet Mutabakat Sistemleri, Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşları Hakkında Kanun'u (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.

III. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

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

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

Tebliğ madde 3(1)(h) uyarınca ise, kira sertifikası *"Her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymeti"* ifade etmektedir.

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

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'nın 17.08.2017 tarih ve 7466 sayılı kararı ile "Bankaların İzne Tabi İşlemleri ve Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Yönetmelik" uyarınca verilen izin ve SPK'nın 21/09/2017 tarih ve 34/1168 toplantısında kuruluş talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olması üzerine münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla ve Tebliğ hükümlerine uygun bir şekilde faaliyette bulunmak üzere 09/10/2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 101271-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir varlık kiralama şirkettir. Şirket merkezi Barbaros Mahallesi, Mor 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 kuruluşuna 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 oranın kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan konularda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek, ve
- Sahip olduğu varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıkları üzerindeki hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişileri lehine SPK'nın ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek.

2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

VKŞ'nin güncel pay defteri 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, 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 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	08/05/2028 tarihine kadar
Uğur Deniz Şahin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08/05/2025	08/05/2028 tarihine kadar

Süleyman Baran Koyuncu	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2025	08/05/2028 tarihine kadar
Tuba Tunç Yeter	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2025	08/05/2028 tarihine kadar
Nurdan Meyvalı	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2025	08/05/2028 tarihine kadar

Tebliğ'in 13/4. maddesi uyarınca, varlık kiralama şirketlerinin en az bir yönetim kurulu üyesinin SPK'nın 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'ya hitaben vermiş olduğu bağımsızlık beyanında, II-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 kararı uyarınca, 16/05/2025 tarihinde tescil olunan ve 22/05/2025 tarihli ve 11336 sayılı TTSG'de yayınlanan Yönetim İç Yönergesi uyarınca üyelerinden (icrai faaliyetler için Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi hariç olmak üzere) herhangi ikisinin müştereken atacakları imzalar ile temsil ve ilzam edileceği düzenlenmiştir.

2.5. VKŞ Yetkili Organ Kararı

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı eki madde 3 uyarınca; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarının 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 oy birliği ile alınmış 25.06.2025 tarihli, 16 numaralı 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, Turkcell Ödeme ve Elektronik Para Hizmetleri A.Ş.'nin ("Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı") Kaynak Kuruluş ve/veya Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1 yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'in 6'ncı maddesinde düzenlenen yönetim sözleşmesine dayalı olarak; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılabilecek 2.000.000.000 TL (İkiMilyarTürkLirası) ile sınırlı olarak satılmak üzere yurt içinde yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikaları ihraç edilmesine.(...)" karar verilmiştir.

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

IV. PAYCELL'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.

Tebliğ madde 3 (1) (ç) hükmü uyarınca, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında, fon kullanıcısı 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 19/11/2024 tarihinde teyit edilmiş uzun vadeli ulusal kredi derecelendirme raporu uyarınca, Paycell’in derecelendirme notu AA (tr) (çok yüksek kredi kalitesi) olup, ilgili rapor uyarınca AA (tr) notu Tebliğ’in 12 (1) (e) 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 Paycell’in, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikasında fon kullanıcısı olarak yer almasına Tebliğ hükümleri çerçevesinde hukuken bir engel bulunmadığı değerlendirilmektedir.

1.1. Kuruluş

Paycell, 13/06/2000 tarihinde “Corbuss Kurumsal Telekom Servis Hizmetleri Anonim Şirketi” ticari unvanı altında ve usulüne uygun şekilde kurulmuş bir anonim şirkettir.

Paycell, hâlihazırda İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 439857-0 ticaret sicil numarası ile kayıtlı süresiz şekilde kurulmuş bir anonim şirket olup şirket merkezi Aydınevler Mah. İsmet İnönü Cad. Turkcell Blok No: 36 Maltepe / İstanbul adresinde kayıtlıdır.

1.2. Faaliyet Alanı

Paycell’e ait esas sözleşmenin “Amaç ve Konu” başlıklı 3’üncü maddesi tahtında, 6493 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uyarınca Paycell’in amaç ve konusunu teşkil eden iş ve işlemlerin çeşit ve kapsamı genel anlamda düzenlenmiş olup, diğerlerinin yanı sıra Varlık ve Haklar’ın konusunu teşkil eden mobil ödeme sistemlerine ilişkin, “Gönderen tarafından ödeme işleminin yapılmasına ilişkin onayın bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı aracılığıyla verildiği ve ödemenin ödeme hizmeti kullanıcısı ile mal veya hizmet sağlayan arasında sadece aracı olarak faaliyet gösteren bir bilişim veya elektronik haberleşme işletmecisine yapıldığı ödeme işlemleri” Paycell’in faaliyet konusu olarak açıkça belirtilmiştir.

Bunlara ek olarak, Paycell’e ait esas sözleşmenin “İşletme Konusu” başlıklı 3’üncü maddesi tahtında, Paycell’in “Konusu ile ilgili ve sınırlı olmak üzere yurtiçi ve yurtdışındaki bankalar ile diğer finansman kuruluşlarından ve 3. şahıslardan kısa, orta ve uzun vadeli aynı ve nakdi iç ve dış krediler” temin edebileceği açıkça düzenlenmiştir.

1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Paycell, 14/02/2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 14/01/2011 tarih ve 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun 20. maddesinin 3. fıkrası ve 19/10/2012 tarih ve 28446 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Halka Açık Olmayan Şirketlerin Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş, Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 06/05/2019 tarihli ve 50035491-431.02-E-00044075452 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Paycell'in çıkarılmış sermayesi 100.000.000,00 TL (yüz milyon Türk Lirası)'dır. Bu sermaye her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) kıymetinde 100.000.000 (yüz milyon) adet paya ayrılmıştır.

Paycell'in 26/05/2025 tarihli Sermayenin Ödendiğinin Tespitine İlişkin Yeminli Mali Müşavirlik Raporu uyarınca şirketin güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Turkcell Finansman A.Ş.	1,00	90,91	90.910.000	90.910.000,00
Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	1,00	9,0	9.000.000	9.000.000,00
Turkcell Satış A.Ş.	1,00	%0,03	30.000	30.000,00
Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.	1,00	%0,03	30.000	30.000,00
Global Bilgi Pazarlama Danışmanlık ve Çağrı Servisi Hizmetleri A.Ş.	1,00	%0,03	30.000	30.000,00
TOPLAM		100	100.000.000	100.000.000,00

1.4. Yönetim ve Temsil

(a) Yönetim Kurulu

(i) Oluşumu

Paycell esas sözleşme "Şirketin Temsili ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Dağılımı" başlıklı madde 8 uyarınca şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Bu minvalde, Paycell'in esas sözleşme "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı madde 7 tahtında, yönetim ve idaresi, genel kurul tarafından TTK hükümleri doğrultusunda seçilecek en az 1 (bir) üyeden oluşan yönetim kurulu tarafından yerine getirilir. Paycell'in yönetim kurulu üyeleri en çok 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmekte olup, görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri ise tekrar seçilebilirler.

Paycell'in 24/04/2025 tarih ve 11318 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen 15/04/2025 tarihli genel kurul kararı ve 15/04/2025 tarih ve 368 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca güncel yönetim kurulu üyeleri aşağıda belirtilmektedir:

Adı/Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Şenol Kazancı	Yönetim Kurulu Başkanı	15/04/2028 tarihine kadar
Ali Taha Koç	Yönetim Kurulu Üyesi	15/04/2028 tarihine kadar
Murat Akgüç	Yönetim Kurulu Üyesi	15/04/2028 tarihine kadar

Adı/Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Mustafa Demirhan	Yönetim Kurulu Üyesi	15/04/2028 tarihine kadar
Serhat Dolaz	Yönetim Kurulu Üyesi	15/04/2028 tarihine kadar
Figen Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	15/04/2028 tarihine kadar

(ii) Toplantı ve Karar Nisabı

Paycell esas sözleşme “Yönetim Kurulu ve Süresi” başlıklı madde 7 uyarınca, yönetim kurulu toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı, TTK hükümlerine tabidir. Üyelerden herhangi birinin toplantı yapılması talebinde 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 (mektup veya elektronik posta veya telefaks ile) suretiyle de alınabilir.

TTK’nın 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 TTK’nın 390. maddesinde yer alan toplantı ve nisaplarına uygun olarak alındığı görülmüştür.

(iii) Yetkileri

Paycell esas sözleşme “Şirketin Temsili ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Dağılımı” başlıklı madde 8 uyarınca Paycell’in yukarıda belirtilen şekilde oluşturulacak olan yönetim kurulu, şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsilde yetkilidir. İlgili madde uyarınca, “Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirketin resmi ünvanı altına konmuş; Yönetim Kurulunca tayin ve tespit edilecek kişilerin Yönetim Kurulunca tayin ve tespit edilecek şekildeki münferit veya müşterek imzalarını taşımaları şarttır. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu’nun 375. maddesindeki ve Kanunda belirtilen diğer devredilemez görev ve yetkileri dışındaki konularda, Türk Ticaret Kanunu 367. maddesi hükümlerince düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen devretmeye ve yönetimi düzenlemeye yetkilidir.

Yönetim kurulunun temsil yetkisi bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredilebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.”

1.5. Paycell 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, Paycell yönetim kurulu tarafından oybirliği ile alınmış 25/06/2025 tarihli 375 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca “(...) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde; Şirketimizin finansman sağlanması amacıyla ödeme ve elektronik para hizmetlerinin yerine getirilmesi amacıyla her türlü mevcut ve geliştirilecek yazılım, donanım ve mevcut ve geliştirici etkiye sahip altyapı yatırımları dahil, ödeme ve elektronik para hizmetleri ile birlikte faaliyetlere ilişkin hizmetlerden ve ticari işlemlerden oluşan yatırımlar ve bu yatırımlardan elde edilmesi beklenen mobil ödeme alacakları, mobil ödeme ücretleri, aidat / üyelik ücretleri ve üye işyerlerinden alınan komisyon ücretleri dahil, imzalanacak olan sözleşmeler kapsamında belirlenecek varlık portföyü

dayanak varlık olarak kullanılarak, söz konusu dayanak varlığın müşterilerimize sunulmasından doğan hakların mülkiyeti devredilmeksizin, imzalanacak sözleşmeler kapsamında belirlenecek esaslar çerçevesinde bir finans kurumu tarafından halihazırda kurulmuş veya kurulacak. Türkiye’de yerleşik bir Varlık Kiralama Şirketi (“VKŞ”) lehine yönetilmesi ve buna karşılık olarak kaynak kuruluş ve/veya fon kullanıcısı Şirketimiz olacak şekilde 2.000.000.000 TL’ye (iki milyar Türk Lirası) kadar nominal değerde, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) karar tarihinden itibaren bir yıl içinde çeşitli vadelerle, yurt içinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere SPK tarafından 07.06.2013 tarihli 28670 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği’nin (“III-61.1”) 6. maddesi uyarınca yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının VKŞ tarafından bir ya da birden fazla seferde ihraç edilmesine, plânlanan kira Sertifikası ihraç programı kapsamında Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi’nin “İhraççı Varlık Kiralama Şirketi” olarak yetkilendirilmesine ve bu bağlamda şirketimiz ile Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi arasında gerekli tüm sözleşmelerin imzalanmasına, Kira Sertifikası ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin yetkilendirilmesine, işbu karar kapsamında gerekli her türlü iş ve işlemin ifası ve her türlü sözleşme ve belgenin imzası hususunda Sn. Şenol Kazancı, Sn. Dr. Ali Taha Koç, Sn. Kamil Kalyon ve Sn. İhsan Kaan Berberoğlu, Sn. Mehmet Gençtürk ve Sn. Mehmet Akgün’den herhangi ikisinin müştereken yetkilendirilmelerine toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verilmiştir.”

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK, Tebliğ ve Paycell esas sözleşmesinin ilgili hükümlerine uygun şekilde alınmıştır. Her ne kadar Paycell esas sözleşmesinde Paycell’in Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kira sertifikası ihracına ilişkin olarak yönetim kurulunun yetkili olduğuna ilişkin açık bir düzenleme yer almasa da, Paycell yönetim kurulunun Paycell’in faaliyetleri kapsamında üçüncü kişilerden kısa, orta ve uzun vadeli borçlanmaları gerçekleştirmek konusunda yetkisi kısıtlanmadığından, öngörülen İhraçlara 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. Paycell İzin ve Lisansları

Paycell’in İhraca konu Varlık ve Haklara ilişkin olarak yürütmekte olduğu faaliyetleri kapsamında alınmış bulunan belge ve ruhsatlar aşağıda listelenmektedir:

İZİN / LİSANS	İLGİLİ KURULUŞ	BELGE TARİHİ	KARAR SAYISI
Ödeme Kuruluşu Faaliyet İzni	BDDK	12/08/2016	6984
Elektronik Para Kuruluşu Faaliyet İzni	BDDK	20/07/2017	7433
Faaliyet Belgesi	İstanbul Ticaret Odası	23/05/2025	-

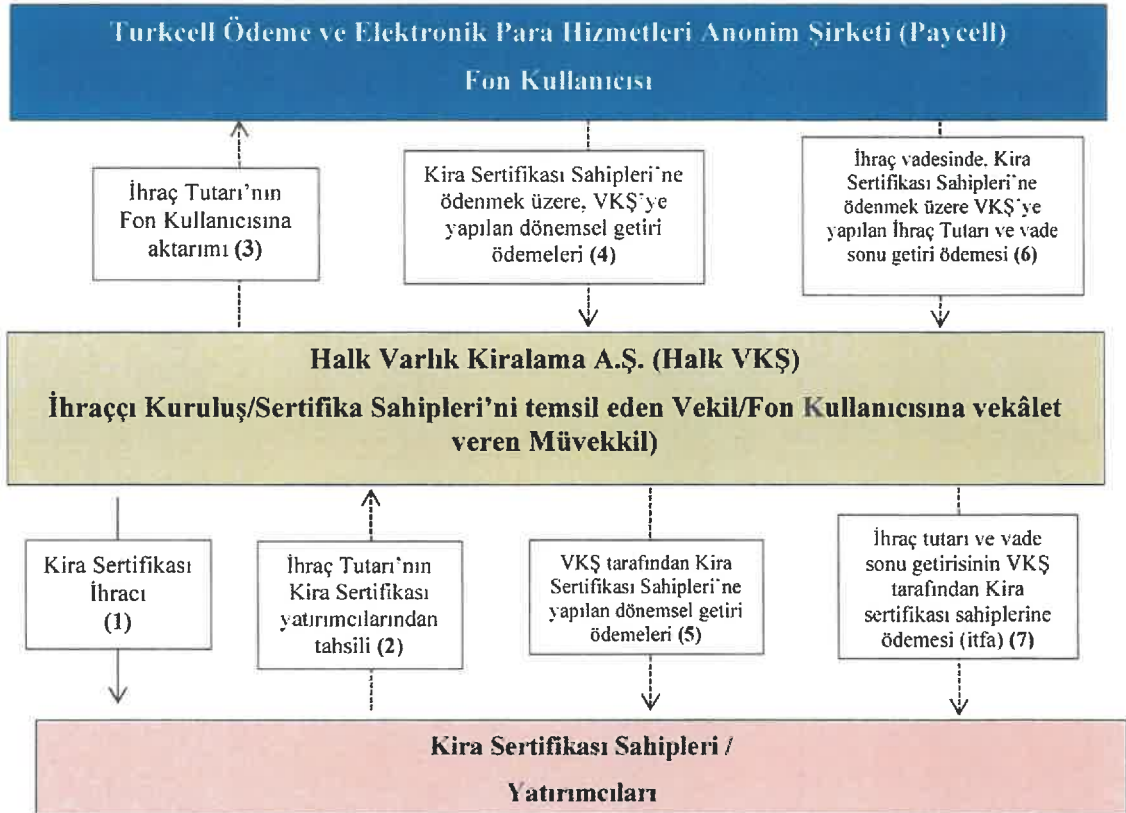
Yukarıda belirtilen izin ve lisanslara ek olarak, bu çerçevede incelenmiş olan lisans ve tescil belgeleri işbu Rapor'un Ek-1'inde (*İncelenen Belgeler*) listelenmektedir.

VI. RAPOR'UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE 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 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 yoluyla Sertifika Sahipleri'nden topladığı 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 Paycell'e aktarır.

Aktarılan bu tutar, Sertifika Sahipleri'nin, Paycell'in İslâmi Finans Prensipleri'ne uygun olarak müşterilerine sunacağı "ödeme ve elektronik para hizmetlerinin yerine getirilmesi amacıyla her türlü mevcut ve geliştirilecek yazılım, donanım ve mevcut ve geliştirici etkiye sahip altyapı yatırımları dahil, ödeme ve elektronik para hizmetleri ile ilgili Paycell'in işbu faaliyetlerine ilişkin hizmetlerden ve ticari işlemlerden oluşan yatırımlar ve bu yatırımlardan elde edilmesi beklenen, gecikmeye düşmemiş, gecikme faizi, gecikme bedeli veya bunlarla sınırlı olmaksızın İslâmi Finans Prensipleri'ne aykırı hiçbir gelire konu olmayan, yalnızca Müşteriler'den vadelerinde ve eksiksiz olarak tahsil edilen, işbu İhraç'ın dayanak varlığını oluşturan ve İhraç vadesince sürdürülecek olan işbu hizmetlerden elde edilecek mobil ödeme alacakları, mobil ödeme ücretleri, aidat/üyelik ücretleri ve üye işyerlerinden alınan komisyon ücretlerinden, İşlem Sözleşmeleri'nde belirlenmiş oranda gelir elde etme haklarını temsil edecektir.

- (iv) Paycell ile VKŞ arasında düzenlenen Yönetim Sözleşmesi kapsamında VKŞ'nin vekili olarak hareket eden Paycell, kendisine devredilen İhraç Tutarı'nı; yukarıda anılan 3. madde kapsamındaki mevcut ve / veya İhraç sonrası oluşturulacak yatırım, hizmet ve ticari işlem faaliyetleri portföyü kapsamında değerlendirmeyi ve söz konusu faaliyetlerde Sertifika Sahipleri'nin vekili olan VKŞ tarafından şart koşulan ve İşlem Sözleşmeleri ile belirlenmiş olan Getiri Oranı'nın altında işlem yapmamayı ilgili Yönetim Sözleşmesi tahtında VKŞ'ye taahhüt eder.
- (v) Paycell, İşlem Sözleşmeleri ile belirlenen Getiri Oranı'nı dikkate alarak gerçekleştireceği yatırım, hizmet ve ticari faaliyetlerinden sağladığı gelirlerden, bu sözleşmelerde belirlenmiş bulunan dönem ve tutarlarda Sertifika Sahipleri'ne gelir / 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'nın VKŞ lehine yöneteceği Varlık Portföyü'nden sağladığı gelirlerin, VKŞ ile mutabık kalınan ve İşlem Sözleşmeleri ile belirlenen beklenen getiriden fazla olması halinde, söz konusu fazlalık, Fon Kullanıcısı ile VKŞ arasındaki Yönetim Sözleşmesi kapsamında yönetim ücreti olarak Fon Kullanıcısı'na ait olur.
- (vii) 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 Paycell'in İslâmi Finans Prensipleri'ne uygun olan nakit akışlarından ve / veya öz kaynaklarından ödemelerin yapılacağını VKŞ'ye taahhüt eder.
- (viii) 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 temsil eden getirilerin ödenmesi suretiyle İşlem Sözleşmeleri'nde belirlenen yükümlülüğünü yerine getirir.

- (ix) VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine iade edilen tutarı ana para geri ödemesi olarak payları oranında Sertifika Sahipleri'ne öder (itfa).

2. İşlem Sözleşmeleri

Taraflarca akdedilen, ihraç yapısının hüküm ve koşulları ile ihraç 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 Paycell arasında akdedilmiş bulunan Temel Hüküm ve Koşullar kapsamında, SPK tarafından onaylanmış olan ihraç belgesi kapsamında İhraç Tutarı ile sınırlı olacak şekilde çeşitli tür, vade ve koşullarda ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin oluşturulacak ihraç 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, İhraca esas olan Varlık ve Haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler 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 Paycell 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, Sertifikalardan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan tüm hak ve alacaklar, herhangi başkaca bir ihtara ve ihbara gerek olmaksızın, kendiliğinden muaccel hale gelir:

- a) Sertifikalar'dan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan ödemelerden herhangi birinin, ödeme sistemlerinde ortaya çıkabilecek teknik aksaklıklar haricinde, gününde ve eksiksiz olarak ödenmemesi; teknik aksaklık halinde ise ödemenin vadeyi takip eden ilk İş Günü'nde yapılmaması,
- b) Fon Kullanıcısı'nın, İşlem Sözleşmeleri'nde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden (yukarıda (a) bendinde belirtilmiş olan hariç olmak üzere) herhangi birini Esaslı Olumsuz Etki olacak şekilde kısmen veya tamamen ihlal etmesi,
- 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),
- f) Varlık ve Haklar üzerinde Sertifika Sahiplerinin 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 15 (onbeş) İş Günü içerisinde, kaldırmamış olması,
- g) Fon Kullancısı'nın malvarlığı üzerinde, mali durumunda Esaslı Olumsuz Etki doğuracak şekilde veya İşlem Sözleşmeleri 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 10 (on) İş Günü içerisinde ortadan kaldırılamaması,

- h) Fon Kullanıcısı'nın faaliyetini sürdürmesi için sahip olması gereken izinlerin iptal edilmesi, yenilenmemesi (şu kadar ki, söz konusu izinlerin eksikliği Fon Kullanıcısının faaliyetlerine Esaslı Olumsuz Etki'ye sahip olmalıdır),
- i) Fon Kullanıcısı'nın Sertifikalardan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan edimlerin ifası için gerekli izinlerin iptal edilmesi veya yenilenmemesi, ve
- j) Yukarıda sayılmamış olmak ile birlikte İlgili Tebliğ(ler) uyarınca ödeme tutarlarının vadelerinden önce muaccel kılınmasını gerektirecek bir halin ortaya çıkması.

Yukarıda belirtilen erken itfa hallerinin meydana gelmesi veya Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmeleri'ndeki 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 Haklar ve Varlıkların 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 Paycell 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 Sözleşmesi

VKŞ ile Paycell arasında akdedilmiş olan Yönetim Sözleşmesi uyarınca, Tebliğ madde 6 altında düzenlenmekte olan yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarına konu olan Varlık ve Haklar'ın ihraç işlemi çerçevesinde VKŞ lehine Fon Kullanıcısı tarafından yönetilmesi adına temin edilecek hizmetlere ilişkin hüküm ve şartlar düzenlenmektedir.

Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde Fon Kullanıcısı tarafından temin edilecek hizmetler aşağıda listelenmiştir. Bu kapsamda Fon Kullanıcısı:

- (a) Varlık Portföyü oluşturmayı ve Yönetim Sözleşmesi süresince devam ettirmeyi,
- (b) Varlık Portföyü'nü Yönetim 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 İsfa İslâmi Finans Danışmanlık Tic. Ltd. Şti. Danışma Kuruluyla 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 Şartlarında 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 ödemeyi, Kira Sertifikası gelirlerinde Sertifika Hüküm ve Şartları uyarınca bir ara dönem ödeme olması durumunda, ara dönem ödeme gününde Sertifika Sahipleri'ne ödenmek üzere, VKŞ'ye ödemeyi,
- (e) Söz konusu yatırım, hizmet ve ticari faaliyetleriyle ilgili olarak müşteriler nezdinde doğacak olan alacakları eksiksiz ve gecikmesiz olarak tahsil etmeyi, söz konusu alacakların tahsil edilememesi durumunda İslami Finans Prensipleri'ne uygun olan nakit akışlarından ve / veya öz kaynaklarından ödemeleri gerçekleştirmeyi,
- (f) 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,
- (g) İhraca ilişkin yükümlüklerini İşlem Sözleşmeleri ve yasalara uygun olarak yerine getirmeyi,
- (h) Vekâlet hizmetini asgari kendi işlerinde gösterdiği özen ile ve basiretli bir tacir gibi yerine getirmeyi, ve
- (i) Yukarıda yer alan ve işlemlerin yerine getirilmesi sırasında, her türlü kendisine 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 İşlem Sözleşmeleri ve diğer sözleşmelerin imzası veya ifasından kaynaklanan tüm vergi, gider ve masraflara ilişkin yükümlülükler ile Varlık ve Haklar'ın değerlemesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dahil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin mutabık kalınmış hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

2.5. Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi

VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilmiş olan Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi tahtında ise, Tebliğ kapsamında kira sertifikalarının ihraç edilmesine ilişkin koşullar ile VKŞ tarafından sunulacak İhraç hizmetlerine ve tarafların bu minvaldeki sorumluluklarına ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

VII. SONUÇ

İşbu Rapor, VKŞ ve Fon Kullanıcısı tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup **27/06/2025** 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 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 tahsisli olarak ve /veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere 2.000.000.000,00 -TL (İki 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:

- VKŞ'nin 25/06/2025 tarihli ve 2025/16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Paycell'in 25/06/2025 tarihli ve 375 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Paycell'in 16/06/2000 tarih ve 5068 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
- Paycell'in 18/09/2019 tarih ve 9911 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
- Paycell'in 18/04/2022 tarih ve 10561 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
- Paycell'in 02/01/2024 tarih ve 10991 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Paycell'in 17/01/2025 tarih ve 11252 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Paycell'in 24/04/2025 tarih ve 11318 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Paycell'in esas sözleşmesi
- Paycell'in Beyoğlu 18. Noterliği tarafından 08/05/2025 tarihinde, 07251 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş imza sirküleri
- 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 güncel pay defteri sureti
- VKŞ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mihrimah Belma Sekmen tarafından imzalanmış Bağımsızlık Beyanı'nın sureti
- Paycell'in KPMG Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen Sermayesinin Ödendiğinin Tespitine İlişkin 26/05/2025 tarihli Yeminli Mali Müşavirlik Raporu
- Paycell'in BDDK tarafından verilen 12/08/2016 tarih ve 6984 karar sayılı Ödeme Kuruluşu Faaliyet İzin Belgesi
- Paycell'in BDDK tarafından verilen 20/07/2017 tarih ve 7433 karar sayılı Elektronik Para Kuruluşu Faaliyet İzin Belgesi
- Paycell'in BDDK tarafından verilen 05/03/2025 tarih ve 11805/21404 karar sayılı Faaliyet İzni Kapsamının Genişletilmesine İlişkin Karar
- Paycell'in BDDK tarafından verilen 03/01/2019 tarih ve 1250971-114-E.80 sayılı faaliyet genişlemesine ilişkin yazısı
- Paycell'in İstanbul Ticaret Odası tarafından verilen 23/05/2025 tarihli Faaliyet Belgesi
- Paycell'in İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından verilen 23.05.2025 tarihli Ticaret Sicil Tasdiknamesi
- 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
- İşlem Sözleşmeleri'nin taslak metinleri

EK – 2 HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

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

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

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