

**KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU
20/10/2025**

AKOL AVUKATLIK BÜROSU



İÇİNDEKİLER

A. GİRİŞ.....	3
B. TANIMLAR.....	3
C. RAPORA ESAS TEŞKİL EDEN BELGELER.....	4
D. VKŞ'NİN İHRAÇCI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	5
1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş	5
2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler.....	5
2.1. Kuruluş.....	5
2.2. Faaliyet Alanı.....	5
2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri.....	6
2.4. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam.....	6
2.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı	7
E. HALK GYO'NUN FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ.....	7
1. Genel Olarak	7
2. Fon Kullanıcısı Hakkında Genel Bilgiler	7
2.1. Kuruluş	7
2.2. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri.....	7
2.3. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam.....	8
2.4. Fon Kullanıcısı'nın Yetkili Organ Kararı	8
F. İŞLEM SÖZLEŞMELERİ.....	9
G. RAPORA KONU OLAN İHRACIN YAPISI	10
H. SONUÇ.....	10

A. GİRİŞ

Halk Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, 10.000.000.000.-TL'lik (OnMilyarTürkLirası) İhraç Tavanı içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara veya tahsisli olarak satılmak üzere çeşitli tür, vade ve koşullarda Kira Sertifikası (Sukuk) ihraç edilmesi hedeflenmektedir.

İhraç edilecek yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarına ilişkin olarak hazırlanan bu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'nde yer alan EK-1 madde 16 uyarınca yurtiçinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması kapsamında hazırlanmıştır.

B. TANIMLAR

Halk GYO veya Fon : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi ifade eder.
Kullanıcısı

İhraca İlişkin : Temel Hüküm ve Koşullar ve İhracın gerçekleştirilmesine yönelik olarak VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında imzalanmış/imzalanacak olan:

Sözleşmeler

- Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları
- Gider Sözleşmesi'ni,
- Yönetim (ve Vekâlet) Sözleşmesi'ni,
- Sertifika Hüküm ve Şartları'nı,
- Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi,
- Garanti Sözleşmesi ve

İhraç kapsamında VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında imzalanacak olan tüm sözleşme ve taahhütleri ifade eder.

İhraç : İhraç Programı çerçevesinde gerçekleştirilecek Kira Sertifikası tertip ihraçlarını ifade eder.

İhraç Belgesi : Halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara veya tahsisli olarak gerçekleştirilecek ihraçlarda Sertifikalar'ın niteliği ve satış şartları hakkında bilgileri içeren belgeyi ifade eder.

İhraç Tavanı : 10.000.000.000.-TL'lik (OnMilyarTürkLirası) tutarındaki, Sertifikalar'ın İhraç Belgesi'nin geçerlilik süresi boyunca satışı yapılabilecek azami nominal değerini ifade eder.

İhraç Tutarı : Sertifikalar'ın İhracı neticesinde elde edilecek olan tutarı ifade eder.

İhraç Programı : İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca SPK'dan ve ilgili diğer izin ve onaylar doğrultusunda gerçekleştirilebilecek olan toplam İhraçlar ve İhraç Tavanı'nı havi programı ifade eder.

GK : Genel kurul toplantısını ifade eder.

Kira Sertifikası veya Sertifika veya Sukuk : SPK'nın Kira Sertifikaları Tebliği'nin ("III – 61.1") 6. Madde hükümleri çerçevesinde Halk GYO'nun Fon Kullanıcısı, Halk VKŞ'nin İhraççı olarak yer aldığı ve Halk VKŞ tarafından ihraçtan elde edilecek ve Halk GYO'ya devredilecek İhraç Tutarı'nın Halk GYO tarafından VKŞ'nin vekili sıfatıyla İslami Finans Prensipleri'ne uygun şekilde ve SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'ndeki (III-48.1) sınırlamalara uygun olarak 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, üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmayan yatırım Portföy'ün oluşturulması ve söz konusu Portföy'den elde edilecek gelirlere dayalı olarak Halk VKŞ tarafından Tebliğ çerçevesinde çeşitli vade ve tertiplerde ihraç edilecek Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikaları'dır.

- Rapor** : İhraç edilecek yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarına ilişkin bu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu'nu ifade eder.
- Sertifika Gelirleri veya Gelir** : VKŞ tarafından Yönetim Sözleşmesi kapsamında Fon Kullanıcısı'ndan beklenen ve Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen Sertifika Gelir Oranına tekabül eden orandaki gelirdir.
- SPK** : Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
- SPKn** : 30 Aralık 2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ifade eder.
- Tebliğ** : SPK'nın III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'ni ifade eder.
- TTK** : 14 Şubat 2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu 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.
- VKŞ, Halk VKŞ veya İhraççı** : Halk Varlık Kiralama A.Ş.'yi ifade eder.

C. RAPORA ESAS TEŞKİL EDEN BELGELER

Kira sertifikalarının ihracına ilişkin olarak hazırlanan Rapor'un içeriğinde, aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler esas alınmıştır:

1. VKŞ'nin Esas Sözleşmesi,
2. VKŞ'nin 07.10.2025 tarih ve 2025/22 karar numaralı Yönetim Kurulu Kararı,
3. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi,
4. Fon Kullanıcısı'nın 07.10.2025 tarih ve 1098 karar numaralı Yönetim Kurulu Kararı,
5. İhraca ilişkin Sözleşmeler'in taslak metinleri.

D. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

SPKn 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) 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.

2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler

2.1. Kuruluş

VKŞ, Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunmak üzere 03.10.2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili nezdinde 101271-5 Ticaret Sicil Numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. VKŞ'nin merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. WBC İş Merkezi, No:9, İç Kapı No:21, Ataşehir, İstanbul'dur.

2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'ye ait ana sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi çerçevesinde, VKŞ'nin amaç ve konusu (bunlarla sınırlı olmamak üzere) başlıca aşağıdakilerdir:

- 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 veya 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 tahsilatları 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,
- Sahip olduğu varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,
- Varlık veya hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve ilgili Tebliğ'de belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak yoluyla varlık veya hak alımının finansmanını sağlamak,
- Münhasıran veya diğer ortaklarla birlikte kâr zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,

- İş sahibi sıfatıyla eser sözleşmesine taraf olmak, eseri kiralamak veya satmak, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeler düzenlemek,
- Yukarıda anlatılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, yetkili/aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek, maksat ve mevzuuna faydalı olabilecek her türlü anlaşmalara ve düzenlemelere taraf olmak,
- Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine doğmuş, veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını güvence altına alma veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,
- Şirketin kaynak kuruluştan devraldığı gayrimenkuller üzerinde, tapu sicilinde kaynak kuruluş lehine önalım hakkı tesis etmek ve/veya gayrimenkullerin kaynak kuruluşa geri satışını teminen gerekli anlaşmaları akdetmek, bu yolda gereken tüm hukuki muameleleri ifa etmek,
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

2.3.Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

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 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 Kurulu, Temsil ve İlam

Şirket Esas Sözleşmesinin 17. maddesine göre yönetim kurulu en az 3 üyeden oluşmakta olup her bir üyenin görev süresi en az 1 en çok 3 yıl olarak belirlenmiştir. Şirket'in güncel yönetim kurulu aşağıdaki kişilerden oluşmaktadır:

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi
Mihrimah Belma Sekmen	Yönetim Kurulu Başkanı	08.05.2025	08.05.2028 tarihine kadar
Uğur Deniz Şahin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08.05.2025	08.05.2028 tarihine kadar
Nurdan Meyvalı	Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2025	08.05.2028 tarihine kadar

GÜL UĞUR	Yönetim Kurulu Üyesi	10.10.2025	08.05.2028 tarihine kadar
Süleyman Baran Koyuncu	Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2025	08.05.2028 tarihine kadar

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesine göre, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır ve kararlar toplantıya katılanların olumlu oy çoğunluğuyla alınır.

2.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı EK 1 Madde 3'e göre; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için SPK'ya iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, VKŞ Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmış 07.10.2025 tarihli ve 2025/22 karar sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca; "Şirketimizce, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 07.06.2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği'nin (III-61.1) ("Tebliğ") 10. Maddesinin 3.Fıkrası çerçevesinde, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı") Kaynak Kuruluş ve /veya Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylandığı SPK karar tarihinden itibaren 1 yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerinden yönetim sözleşmesine dayalı olarak; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılması yöntemiyle 10.000.000.000.-TL (OnMilyarTürkLirası) ile sınırlı olmak kaydıyla 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'e uygun olarak alınmıştır.

E. HALK GYO'NUN FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Genel Olarak

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'in 6'ncı maddesinde öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilecektir.

2. Fon Kullanıcısı Hakkında Genel Bilgiler

2.1. Kuruluş

Fon Kullanıcısı, 18.10.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili nezdinde 751122-0 Ticaret Sicil Numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Fon Kullanıcısı'nın merkezi Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir/İstanbul'dur.

2.2. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

Fon Kullanıcısı kayıtlı sermaye sistemini benimsemiş olup 7.500.000.000 TL sermaye tavanına ve 3.840.000.000.-TL çıkarılmış sermayeye sahiptir. Sermaye her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerindedir.

Fon Kullanıcısı'nın güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1	79,33	3.046.143.832,18	3.046.143.832,18
Diğer*	1	20,67	793.856.167,82	793.856.167,82
TOPLAM		100	3.840.000.000	3.840.000.000

(*) Fon Kullanıcısı'nın sermayesinin %20,67'sini temsil eden paylar Borsa İstanbul'da işlem görmekte olup "Diğer" başlığı altındaki pay sahipleri hem Borsa İstanbul'da işlem gören payları hem de diğer gerçek ve tüzel kişileri ifade etmektedir.

2.3. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi
Yalçın Madenci	Yönetim Kurulu Başkanı	16.07.2025	09.05.2028 tarihine kadar
Gökay Özder	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	10.10.2025	09.05.2028 tarihine kadar
Erdal Bekin	Yönetim Kurulu Üyesi	09.05.2025	09.05.2028 tarihine kadar
Mehmet Hakan Tercan	Yönetim Kurulu Üyesi	09.05.2025	09.05.2028 tarihine kadar
Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	09.05.2025	09.05.2028 tarihine kadar
Fuat Gedik	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	09.05.2025	09.05.2028 tarihine kadar

Esas sözleşmenin 13. maddesi uyarınca şirketin işleri ve yönetimi, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl süreyle seçilen en az 5 (beş) üyeden oluşturulacak bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Esas sözleşmenin 15. maddesinin 5. fıkrası uyarınca yönetim kurulu üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alır. Esas sözleşmenin 18. maddesi uyarınca şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; şirket unvanı altına atılması ve şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

2.4. Fon Kullanıcısı'nın Yetkili Organ Kararı

Fon Kullanıcısı'nın Yönetim Kurulu tarafından 07.10.2025 tarihli ve 1098 karar sayılı numaralı yönetim kurulu kararı ile "Şirketimizin "Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş" olacağı yapıda; yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası/sertifikalari ihracı amacıyla Şirketimiz ile Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi

("Halk VKŞ") arasında ihraca ilişkin gerekli sözleşmelerin imzalanmasına ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kira Sertifikaları Tebliği'nin ("III-61.1") ("Tebliğ") 10. Maddesinin 3. Fıkrası çerçevesinde, planlanan yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracı kapsamında Halk VKŞ'nin "İhraççı Varlık Kiralama Şirketi" olarak yetkilendirilmesine; Halk VKŞ'nin ihraççı olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylandığı SPK karar tarihinden itibaren, bir yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerinden yönetim sözleşmesine dayalı olarak; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara, 10.000.000.000.-TL (OnMilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikaları ihracı işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesine; Gerçekleştirilecek yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracı kapsamında tertip başvuruları dahil, gerekli tüm işlemlerin tesis edilmesi ve sözleşmelerin imzalanması konularında Genel Müdürlüğe yetki verilmesine" oy birliği ile karar verilmiştir.

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

F. İŞLEM SÖZLEŞMELERİ

İhraççı tarafından ihraç edilecek kira sertifikaları, Tebliğ'in 4. ve 6. maddelerinde düzenlenen "Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası" türünde olacaktır. Bu kapsamda imzalanması öngörülen sözleşme seti aşağıdaki sözleşmelerden oluşmaktadır:

- a. **VKŞ İhraca Aracılık Sözleşmesi:** Fon Kullanıcısı'nın talebi ile İhraççı tarafından Tebliğ kapsamında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası ihracına ilişkin koşulların, VKŞ'nin vereceği İhraç Hizmetleri'nin ve tarafların sorumluluklarının belirlenmesine ilişkindir. VKŞ İhraca Aracılık Sözleşmesi ile aracılık ücreti, VKŞ tarafından bu kapsamda verilecek İhraç Hizmetleri, Kira Sertifikasının özet işleyişi ve yapısı, ihraç için ön koşullar belirlenmiştir.
- b. **Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi:** İhraç Programı ve Temel Hüküm ve Koşullar kapsamında Tebliğ'in 4/1 ile 6. maddesi hükümleri çerçevesinde yönetim sözleşmesine dayalı ihraç edilecek Kira Sertifikalarına esas Varlık ve Hakların, Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşulların belirlenmesine ilişkindir. Buna Göre; VKŞ, İhraca İlişkin Sözleşmeler çerçevesinde Fon Kullanıcısı adına, VKŞ lehine yönetmesi amacıyla sınırlı olmak ve Sertifika Gelirleri için İhraca İlişkin Sözleşmeler tahtında belirlenen Sertifika Gelir Oranı/Getiri Oranı'nın altında işlem yapmamak şartıyla Fon Kullanıcısı'nı vekil tayin etmiştir.
- c. **Garanti Sözleşmesi:** Tebliğ'in 6. maddesi çerçevesinde Yönetim ve Vekalet Sözleşmesine dayalı Kira Sertifikası ihraçlarında Fon Kullanıcısı tarafından, Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi'ne konu Varlık ve Haklar'ın VKŞ lehine yönetilmesi sonucunda muhataplar/Portföy borçluları nezdinde doğan alacakların vadesinde, tam ve eksiksiz olarak tahsil edilmesinin garanti edilmesini konu edinen sözleşmedir.
- d. **Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşullar:** VKŞ tarafından, Halk GYO'nun fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ kapsamında, SPK tarafından onaylanması beklenen İhraç Belgesi ile verilmiş olan 10.000.000.000, -TL'lik (OnMilyarTürkLirası) İhraç Tavanı ile sınırlı olarak, çeşitli tür, vade ve koşullarda ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin oluşturulacak İhraç Programına ilişkin temel hüküm ve koşulların belirlenmesine ilişkindir. Taraflar, İhraç Programı çerçevesinde gerçekleştirilecek her İhraç öncesinde, ihraç türüne ve yapısına bağlı olarak bu Sözleşme ekinde yer alan İhraca İlişkin Sözleşmeler'den gerekli olanları akdederek.
- e. **Sertifika Hüküm ve Şartları Belgesi:** Sertifika Hüküm ve Şartları'nın konusu, İhraç Programı çerçevesinde ihraç edilecek Sertifikaların halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara veya tahsisli olarak satışında Sertifikalar'ın hüküm ve şartlarının belirlenmesidir. Sertifika Hüküm ve Şartları, Temel Hüküm ve Koşullar'ın ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır.
- f. **Gider Sözleşmesi:** İhraç Programı çerçevesinde ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'den veya ifasından kaynaklanan tüm Vergi, SPK ve Yatırımcı Tazmin Merkezi ücreti ve diğer yükümlülükler ile Varlık ve

Hakların değerlemesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dâhil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin koşulların belirlenmesine ilişkindir. Bu doğrultuda Aracılık Sözleşmesi'ne ilişkin giderler, İhraca İlişkin Sözleşmeler ve İhraç Programı'na ilişkin giderler, danışmanlık hizmetleri giderleri, mahkeme ve dava masrafları ile cezalara ilişkin giderler, VKŞ çalışanları tarafından yapılan giderler ve vergilere ilişkin giderler bakımından belirlemeler yapılmıştır.

G. RAPORA KONU OLAN İHRACIN YAPISI

Rapora konu olan sertifikalar, Tebliğ'in 6. maddesi tahtında düzenlenmiş olan Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikaları türünde ve halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara veya tahsisli olarak satılmak üzere ihraç edilecektir. Kira sertifikalarının ihraç yapısını gösteren tablo Ek-1'de sunulmaktadır. Rapora konu olan ihracın yapısı özetle şu şekildedir:

1. Halk VKŞ, ihraççı kuruluş olarak, Kira Sertifikası (Sukuk) ihraç eder.
2. Yatırımcılar (Kira Sertifikası Sahipleri), Kira Sertifikaları karşılığında Halk VKŞ'ye ödeme yapar.
3. Halk VKŞ, Kira Sertifikası Sahipleri'nden toplamış olduğu ihraç tutarını vekil tayin ettiği Fon kullanıcısına (Halk GYO) aktarır. Halk GYO, kendisine aktarılan ihraç tutarını vekil sıfatıyla İslami Finans Prensiplerine 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 faaliyetlerinde değerlendirir.
Fon kullanıcısına aktarılan ihraç tutarı, Halk VKŞ'nin vekili olarak Fon Kullanıcısı tarafından gerçekleştirilecek olan söz konusu yatırım ve ticaret faaliyetlerine, yatırımcıların almış oldukları Kira Sertifikası oranında katılımları anlamına gelecektir.
4. Halk GYO tarafından, ihraç tutarının yatırım faaliyetlerindeki katılım oranını ve belirlenen getiri miktarını dikkate alarak 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 sağladığı gelirlerden, Kira Sertifikası Sahipleri'ne ödenmek üzere, Halk VKŞ'ye dönemsel getiri ödemeleri yapılır.
5. Halk GYO tarafından yatırımcılara ödenmek üzere Halk VKŞ'ye ödenen dönemsel getiriler, Halk VKŞ tarafından Kira Sertifikası Sahipleri'ne / Yatırımcılar'a ödenir.
6. Halk GYO, Halk VKŞ tarafından ihraç aşamasında kendisine aktarılmış olan ihraç tutarını, işlem vadesinde Halk VKŞ'ye ödeyerek, yatırımcıların Halk GYO'nun yatırım faaliyetlerinde katılımlarını temsil eden kira sertifikalarının geri alınması ve takasın tamamlanmasıyla ilgili olarak İhraca İlişkin Sözleşmelerde belirlenen yükümlülüğünü yerine getirir.
7. Halk VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine iade edilen tutarı ana para geri ödemesi olarak payları oranında kira sertifikası sahiplerine öder (itfa).

H. SONUÇ

İşbu Rapor, Fon Kullanıcı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 20.10.2025 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

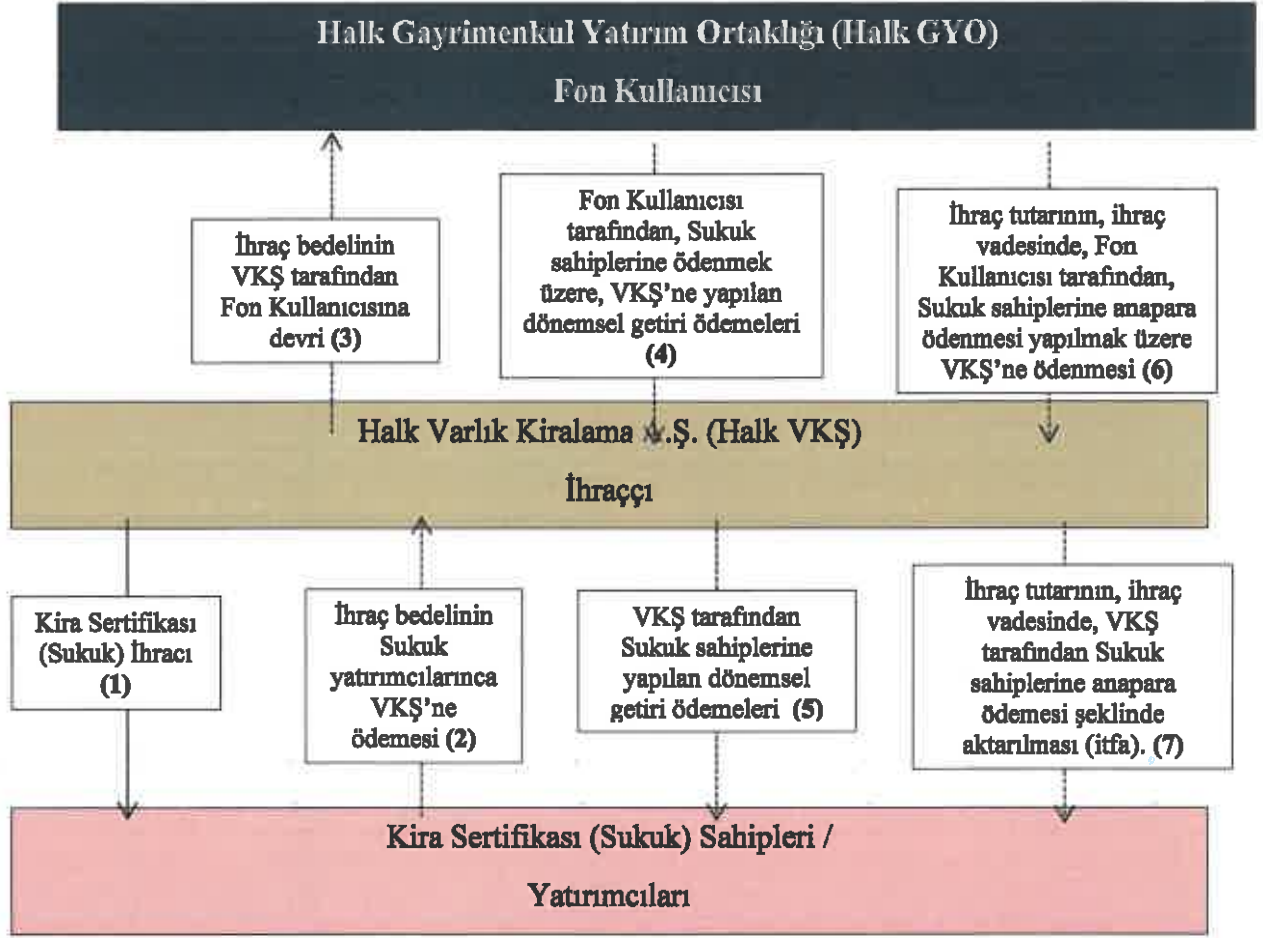
Bu Rapor kapsamında sonuç olarak;

1. VKŞ'nin kira sertifikası ihracı için Tebliğ'de öngörülen gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş bir şirket olduğu, Yönetim Kurulu'nun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararı aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetmeye yetkili olduğu;
2. Fon Kullanıcısı'nın Türk Ticaret Kanunu'nda öngörülen şartlar gerçekleştirilerek kurulmuş bir şirket olduğu, Yönetim Kurulu'nun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararı aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetmeye yetkili olduğu;

3. SPK tarafından kabul edildiği takdirde kira sertifikalarının ihraç edilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA OLMADIđI** tespit edilmiştir.

AKOL AVUKATLIK BÜROSU

Av. Meltem Akol

EK- 1: KİRA SERTİFİKALARININ İHRAÇ YAPISI**Yönetim Sözleşmesi Dayalı Kira Sertifikası (Sukuk) İhraç Yapısı:**

EK- 2: RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER

Meltem Akol: İstanbul Amerikan Robert Lisesi'nin ardından, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 1991 yılında mezun olmuştur. 1992 yılından beri Türkiye'de türünün ilk örneği ve en karmaşığı olarak nitelendirilebilecek pek çok uluslararası ve büyük ölçekli birleşme ve devralma, sermaye piyasası ve özelleştirme projesinde hukuki danışman olarak görev almıştır. Meslek hayatı boyunca uluslararası değerlendirme kuruluşları ve yayınları tarafından Türkiye'nin en iyi avukatlarından biri olarak gösterilmiş ve uluslararası arenada kabul görmüştür. 2003 yılında Harvard Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde yüksek lisansını tamamlamış ve uzun yıllardır çalışmakta olduğu, Türkiye'de ilklerden biri olarak faaliyet gösteren saygın bir yabancı hukuk bürosunun İstanbul ofisini Ortak Avukat olarak 2015 yılına kadar başarıyla yönetmiştir. 2015 yılı sonunda yeniden yapılandığı Akol Avukatlık Bürosu ile Türkiye'nin önemli projelerine hukuki danışmanlığı ile imza atmaya devam etmektedir.

Ayrıca aşağıda belirtilenlerle sınırlı olmamak üzere sermaye piyasasında arz edilen birçok kira sertifikası ihracı işleminde görev almıştır.

İhraççı	Sermaye Piyasası Aracı Türü	Nominal İhraç Tavanı (TL)	Satış Türü	Fon Kullanıcısı
Değer Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Vaden Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hedef Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Haver Farma İlaç A.Ş.
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	5.000.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kalkınma Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.500.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	2.000.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	2.000.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Alım Satıma Dayalı Kira Sertifikası	400.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Toprak Mahsulleri Ofisi
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	500.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.