

AHLATCI VARLIK KIRALAMA A.Ş.
KIRA SERTİFİKASI İHRACI
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

18.03.2026

Hazırlayan: Av. Enes ESER

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. İNCELENEN BELGELER	2
3. İHRACIN YAPISI.....	2
4. AHLATCI'NIN FON KULLANICISI VE KAYNAK KURULUŞ SIFATI	3
4.1. Genel Olarak.....	3
4.2. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Açısından	3
4.3. Fon Kullanıcısının Esas Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu Kararı Açısından Değerlendirme.....	3
5. VKŞ'NİN HUKUKİ DURUMU	4
6. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER.....	4
6.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları	4
6.2. Yönetim Sözleşmesi	4
6.3. Tasfiye Taahhüdü.....	4
6.4. Sertifika Hüküm ve Şartları.....	4
7. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE YATIRIMCILARI KORUYAN HÜKÜMLER.....	4
7.1. Temel Hüküm ve Koşullar	4
7.2. Tasfiye Taahhüdü.....	5
8. SONUÇ.....	5

1. GİRİŞ

Ahlatıcı Varlık Kiralama A.Ş. ("VKŞ" veya "İhraççı") tarafından, Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("Ahlatıcı", "Kaynak Kuruluş" veya "Fon Kullanıcısı") fon kullanıcısı olarak yer alacağı, 1.000.000.000-TL'ye (Bir Milyar Türk Lirası) kadar ihraç tavanı ("İhraç Tavanı") içinde, yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, tertipler halinde, çeşitli vadelerde kira sertifikaları ("Sertifikalar") ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin işbu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu ("Rapor") Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") EK-1'in 16'ncı maddesi uyarınca yurtiçinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin onaylanması için talep edilen ve İhraç ve İhraca dayanak işlemlere ilişkin hukuki riskleri tanımlamak amacıyla sınırlı olarak hazırlanmıştır.

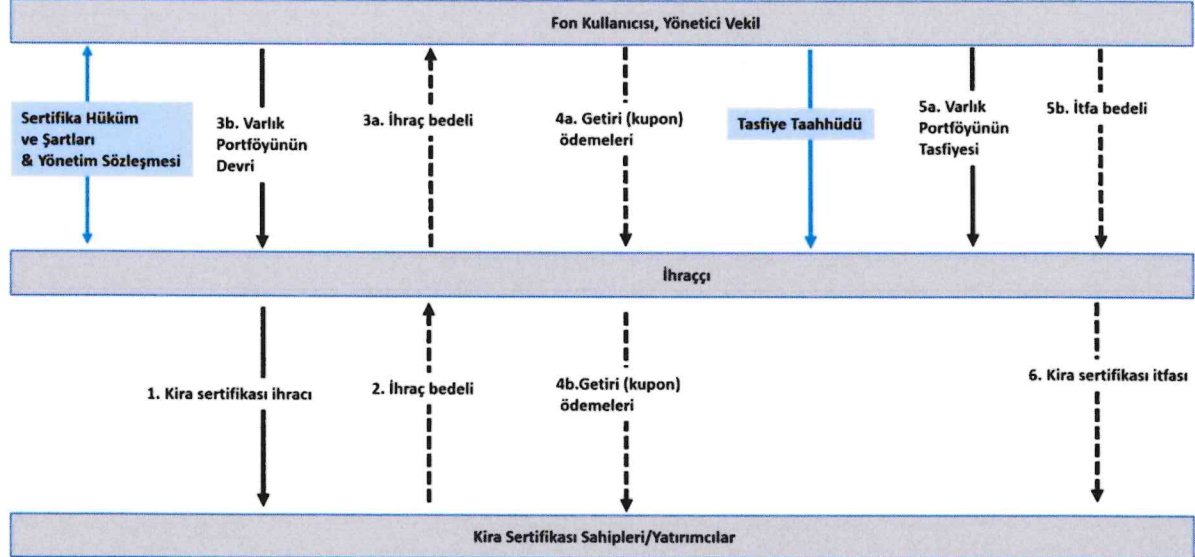
2. İNCELENEN BELGELER

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

- i. VKŞ'nin Esas Sözleşmesi,
- ii. VKŞ'nin 17.03.2026 tarihli ve 2026-03 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
- iii. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi,
- iv. Fon Kullanıcısı'nın 17.03.2026 tarihli ve 2026-13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
- v. İşlem Sözleşmelerinin taslak metinleri,

3. İHRACIN YAPISI

Sertifikalar, Tebliğ md. 4/1, 6 ve 7 kapsamında düzenlenen Yönetim Sözleşmesine dayalı kira sertifikası türlerine uygun olarak İhraç edilecektir. Sertifikaların ihraç yapısı aşağıdaki gibidir:



1. VKŞ tarafından ihraççı sıfatıyla Tebliğ md. 6 kapsamında yönetim sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası ihraç edilecektir.
2. VKŞ, ihraçtan elde edeceği tutarı (İhraç Bedeli) kira sertifikalarını satın alan yatırımcılarından tahsil eder.
- 3a. VKŞ, ihraç tutarını, faizsiz finans ilke ve esaslarına uygun yöntemlerle yönetmek ve değerlendirmek üzere akdettikleri Yönetim Sözleşmesi kapsamında, Ahlatıcı'ya aktarır.
- 3b. Ahlatıcı, kira sertifikalarının ikincil piyasada işlem görmesi durumuna göre, ihraç bedelinin tamamı veya bir kısmı karşılığında portföy varlıklarını ("Portföy") VKŞ'ye aktarır. Ahlatıcı

VKŞ arasında akdedilen sözleşmeler kapsamında VKŞ, Portföy'ün Ahlatıcı adına ve VKŞ lehine yönetilmesi amacıyla sınırlı olmak üzere Ahlatıcı'yı vekil tayin eder.

- 4a. Ahlatıcı, Portföy'den Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen oranda gelir elde etmişse bu orandaki getiriye, bu oranın altında gelir elde edilmişse gerçekleşen getiriye, Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen tarih ve şartlarda VKŞ'ye öder. Portföy'den elde edilen gelir, Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen oranı geçerse, söz konusu tutar vekâlet ücreti olarak Ahlatıcı'ya ait olur.
 - 4b. Söz konusu ödemeler VKŞ tarafından kira sertifikasındaki payları oranında Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen tarih ve şartlarda sertifika sahiplerine dağıtılır.
 5. İtfa tarihinde, Tasfiye Taahhüdüne istinaden Ahlatıcı, Portföy'ü tasfiye ederek itfa bedelini VKŞ'ye öder.
 6. Portföy tasfiye edildikten sonra, son dönemsel ödemenin VKŞ tarafından itfa tarihinde kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödenmesi ile birlikte kira sertifikaları itfa edilmiş olur.
- 4. AHLATCI'NIN FON KULLANICISI VE KAYNAK KURULUŞ SIFATI**

4.1. Genel Olarak

Tebliğ md. 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.

İşlem Sözleşmelerinde, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikası ihraçlarının yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilebileceği belirtilmektedir.

Bu nedenle, Ahlatıcı'nın yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olarak yer alıp alamayacağının değerlendirilmesi gerekmektedir.

4.2. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Açısından

Tebliğ md. 3/1-(ç) hükmüne göre, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı *“kaynak kuruluşları”* ifade etmektedir. Tebliğ md. 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 md. 12/1 hükmüne bahsi geçen şirketler arasında aracı kurumlar da bulunmaktadır. Ahlatıcı da aracı kurum niteliğini haiz bir anonim şirket olduğundan dolayı, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer alabilir.

4.3. Fon Kullanıcısının Esas Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu Kararı Açısından Değerlendirme

Ahlatıcı'nın esas sözleşmesinde, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olmasını engelleyebilecek herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

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

Ahlatıcı, 17.03.2026 tarihli ve 2026-13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sertifikaların ihracı ve işlem sözleşmelerinin imzalanması ile ilgili gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

Yönetim kurulu kararı, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğ'e uygun olarak alınmıştır. Bu kapsamda, Ahlatıcı, İhraç'ta fon kullanıcısı olabilmek için gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

5. VKŞ'NİN HUKUKİ DURUMU

VKŞ'nin esas sözleşmesine göre;

- i. VKŞ münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.
- ii. VKŞ kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla amacı doğrultusunda kaynak kuruluşu ait varlık ve hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenleyebilir.
- iii. VKŞ Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemler gerçekleştirebilir, sözleşme yapabilir ve faaliyette bulunabilir.
- iv. Teminat alabilir.

VKŞ, 17.03.2026 tarihli ve 2026-03 sayılı sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sertifikaların ihracı ve işlem sözleşmelerinin imzalanması ile ilgili gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

Bu kapsamda VKŞ'nin kira sertifikası ihraç etmesine hukuken bir engel bulunmamaktadır.

6. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER

6.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları

VKŞ ile Ahlatıcı arasındaki söz konusu belge ile İhraç Tavanı içerisinde yapılacak tüm kira sertifikası ihraçlarına ilişkin temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir. Bu belge ile İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek tertip ihraçlarında imzalanacak sözleşmelerin şekil ve içeriği, ödemelerin ne şekilde yapılacağı, erken itfa halleri ile Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmeleri kapsamındaki temerrüdünün genel sonuçları düzenlenmektedir.

Bu belge, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek ilk kira sertifikası ihracı öncesinde akdedilecek olup, İhraç Tavanı kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçları çerçevesinde VKŞ'nin ve Fon Kullanıcısı'nın tüm borçları tasfiye edilene kadar geçerliliğini koruyacaktır.

Ahlatıcı, İhraç Bedeliyle işlem sözleşmeleri kapsamında tahmini (beklenen) bir getiri oranının altında işlem yapmamak ve nihayetinde sertifika gelirini elde etmeye çalışmak kaydıyla katılım esaslarına uygun yöntemlerle değerlendirir ve yönetir.

Ahlatıcı, dönemsel veya itfa tarihindeki ödemeleri gerçekleştirebilmek ve sertifika gelirlerini ödeyebilmek amacıyla veya kendi uygun gördüğü diğer durumlarda VKŞ lehine yönettiği Portföy Varlıkları'nı eşdeğer varlıklarla ikame etme veya değiştirme hakkına sahiptir.

6.2. Yönetim Sözleşmesi

Bu Sözleşme kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında dayanak varlıkların Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

6.3. Tasfiye Taahhüdü

Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen Tasfiye Taahhüdü ile Fon Kullanıcısı İtfa tarihinde Portföy'ü tasfiye ederek İtfa bedelini VKŞ'ye ödemeyi taahhüt etmektedir.

6.4. Sertifika Hüküm ve Şartları

VKŞ ve Fon Kullanıcısı arasındaki bu sözleşme ile İhraç Tavanı çerçevesinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin yapı, tür, dayanak varlık, sertifikaların nominal değeri, bedelleri, adedi, vade, gelir oranı, gelir dağıtım tarihi, değişken getirili olarak ihraç edilecek kira sertifikalarında göstergeler ve benzeri konular düzenlenmektedir.

7. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE YATIRIMCILARI KORUYAN HÜKÜMLER

7.1. Temel Hüküm ve Koşullar

“Erken İtfa Halleri” başlıklı 10'uncu ve “Temerüt ve Temerrüt Halinde VKŞ'nin Yetkileri” başlıklı 11'inci maddeye göre kanundan kaynaklanan temerrüt hallerine ek olarak;

- i. Sertifikalardan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan ödemelerden herhangi birinin, teknik aksaklıklar haricinde, gününde ve eksiksiz olarak ödenmemesi; teknik aksaklık halinde ise ödemenin vadeyi takip eden ilk İş Günü'nde yapılmaması,
- ii. İşlem Sözleşmeleri'nde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesi ve bu ihlalin, ihlalin öğrenildiği tarihten itibaren beş işgünü içinde tüm sonuçları ile ortadan kaldırılmaması,
- iii. Ahlatıcı'nın ödemelerini tatil etmesi, ödeme güçlüğü içerisine düşmesi, alacaklıları ile temdit anlaşması yapması, iflas, konkordato, iflasın ertelenmesi talebinde bulunması, yeniden yapılandırma, konsolidasyon ve benzeri anlaşmalar için girişimde bulunması,
- iv. Ahlatıcı'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,
- v. Ahlatıcı'nın hak/fiil ehliyetini kaybetmesi veya sınırlandırılması, kayyım atanması, ticari faaliyetlerini durdurması veya faaliyet konularını değiştirmesi, mali durumunu olumsuz yönde etkileyecek ölçüde malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunması, sınırlaması,
- vi. Ahlatıcı'nın malvarlığı üzerine, mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek veya İşlem Sözleşmeleri ve Sertifikalardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini önemli derecede etkileyecek miktar veya mahiyette haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir kararı alınması veya benzeri hallerden herhangi birisinin mevcudiyeti,
- vii. Ahlatıcı'nın aracı kurum olarak faaliyetini sürdürmesi için sahip olması gereken İzin'lerin askıya alınması, iptal edilmesi, yenilenmemesi,
- viii. Ahlatıcı'nın Sertifikalardan ve İşlem Sözleşmeleri'nden kaynaklanan edimlerin ifası için gerekli İzin'lerinin askıya alınması, iptal edilmesi, yenilenmemesi.

gibi hususlar temerrüt hali olarak sayılmıştır. Böylece Fon Kullanıcısı, Sertifikalar ve İşlem Sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerinden herhangi birisini ihlal ettiğinde kendisine yapılan bildirim ile temerrüde düşecek ve VKŞ, Sertifikaların erken itfasını isteyebilecek ve Fon Kullanıcısına karşı her türlü yasal yola başvurabilecektir.

7.2. Tasfiye Taahhüdü

Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen Tasfiye Taahhüdü ile Fon Kullanıcısı İtfa tarihinde Portföy'ü, itfa bedelini VKŞ'ye ödemek suretiyle tasfiye etmeyi taahhüt etmektedir.

8. SONUÇ

Bu Rapor, Fon Kullanıcısı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 18.03.2026 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

Bu Raporumuz kapsamında sonuç olarak;

- i. VKŞ'nin Sertifikaları ihraç etmesinde,
 - ii. Ahlatıcı'nın yönetim sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası İhracında fon kullanıcısı/kaynak kuruluşu olarak yer almasında,
 - iii. VKŞ ve Ahlatıcı'nın İşlem Sözleşmelerini imzalamalarında,
- hukuki bir sakınca bulunmadığını belirtmek isteriz.

Ek-1: Hukukçu Tecrübe Beyanı

Saygılarımla

Av. Enes ESER

ENES ESER
Attorney-at-law
Istanbul Bar Reg. No.51030

EK-1: HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

Enes ESER, 51030 sicil no ile 2015 yılından bu yana İstanbul Barosu'na kayıtlı olarak 2015-2022 yılları arasında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Avukat ve Müşavir Avukat, 2022-2023 yılları arasında Hayat Finans Katılım Bankası A.Ş.'de Hukuk Müşavir Yardımcısı, 2023 yılından beri Dünya Katılım Bankası A.Ş.'de Hukuk Müşaviri olarak çalışmaktadır.

Yukarıda belirtilen görevleri süresince çalıştığı bankalar tarafından kurulan varlık kiralama şirketlerinde kira sertifikası ihraçlarına ilişkin projelerde çalıştığımı, hukuki danışmanlık ve sözleşme hazırlanması süreçlerinde aktif olarak görev aldığımı, kira sertifikası ihracı konusunda uzman ve deneyim sahibi olduğumu beyan ederim.

Saygılarımla

Av. Enes ESER

ENES ESER
Attorney-at-law
İstanbul Bar. Reg. No/51030