

İşbu Özet Henüz Sermaye Piyasası Kurulu Tarafından Onaylanmamıştır

## VAKIF VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### Özetir

Bu özet, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce .../.../.... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın toplam 12.000.000.000 TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamındaki kira sertifikalarından halka arz edilecek 300.000.000 TL'lik kısmının satışına ilişkin özettir. Halka arz edilecek kira sertifikalarına fazla talep gelmesi durumunda halka arz tutarı 450.000.000 TL'ye kadar artırılabilecektir.

Özetin onaylanması, özette yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, söz konusu kira sertifikalarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Bu özet çerçevesinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraççının fon kullanıcılarından yapılan tahsilatları yatırımcılara aktarma yükümlülüğü, fon kullanıcısının ihraççıya olan ödeme yükümlülüğü ile fon kullanıcısının ihraççıya karşı temerrüdü halinde ihraççının kira sertifikasına dayanak oluşturan varlıklar ve hakları paraya çevirerek yatırımcılara aktarma yükümlülüğü, Kurul veya herhangi bir kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamıştır. Ayrıca halka arz edilecek kira sertifikalarının fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Bu özet, ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notu ile birlikte geçerli bir izahname oluşturur ve ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin özeti içerir. Bu nedenle, özet izahnameye giriş olarak okunmalı ve halka arz edilecek kira sertifikalarına ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özetin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu özet ile birlikte incelenmesi gereken ihraççı bilgi dokümanı 30/12/2019 tarihinde, ihraççı bilgi dokümanı güncelleme metinleri ve sermaye piyasası aracı notu, ortaklığımızın [www.vakifvarlikkiralama.com.tr](http://www.vakifvarlikkiralama.com.tr), fon kullanıcısının [www.vakifkatilim.com.tr](http://www.vakifkatilim.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([kap.org.tr](http://kap.org.tr)) .../.../.... tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Izahnameyi oluşturan belgeler ve bu belgelerin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; ihraççı, ihraca aracılık eden yetkili kuruluş, varsa garantör ve fon kullanıcısının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebileceği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnameyi oluşturan diğer belgelerle birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

VAKIF VARLIK KİRALAMA A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Şirket  
Sancaklı Cad. No: 77 Kat: 10 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 273413 / Mersis: 34030000002734130000  
Tic. Sic. No: 273413 / Mersis: 34030000002734130000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Şirket  
Sancaklı Cad. No: 77 Kat: 10 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 273413 / Mersis: 34030000002734130000  
Tic. Sic. No: 273413 / Mersis: 34030000002734130000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sancaklı Cad. No: 77 Kat: 10 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 273413 / Mersis: 34030000002734130000  
Tic. Sic. No: 273413 / Mersis: 34030000002734130000

## İÇİNDEKİLER

1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER ..... 3
2. FON KULLANICISI VE İHRAÇÇIYA İLİŞKİN BİLGİLER..... 4
3. İHRAÇ EDİLECEK KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER ..... 9
4. RİSK FAKTÖRLERİ ..... 11
5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER..... 13

## KISALTMA VE TANIMLAR

<u>Kısaltmalar</u>	<u>Tanım</u>
A.Ş.	Anonim Şirket
Aracı Kurum/Vakıf Yatırım	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Banka/ Vakıf Katılım/ Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş/ Ana Ortaklık Banka	Vakıf Katılım Bankası A.Ş.
Borsa/ Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansman Desteği	Bankacılık Kanunu ile Kredi Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde Katılım Bankaları tarafından müşterilerine sağlanan fonlar ile ileride çıkacak bir mevzuat ile Katılım Bankalarına müşterilerine finansman sağlamasına olanak tanıyacak olan her türlü finansman
Fitch Ratings	Fitch Derecelendirme Kuruluşu
Grup	Vakıf Katılım ve Bağlı Ortaklıkları
İhraççı/Vakıf VKŞ/ VKŞ/Şirket	Vakıf Varlık Kiralama A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kira Sertifikası	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanmış III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği kapsamında ihraç edilen kira sertifikaları
Kotasyon Yönergesi	Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi
Kurul/ SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TL	Türk Lirası
YP	Yabancı Para
Varlık Portföyü	Kira Sertifikası İhracına dayanak varlık olarak kullanılacak her türlü varlık ve haklar

VAKIF KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. Bosphorus Çayırbaşı Sok. Kat: 3  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul - 34398  
Tic. Sic. No: 270923  
Vergi Sic. No: 270923  
Yatırım Yürütme Kurum Kayıt No: YTK 0013

VAKIF KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. Bosphorus Çayırbaşı Sok. Kat: 3  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul - 34398  
Tic. Sic. No: 270923  
Vergi Sic. No: 270923  
Yatırım Yürütme Kurum Kayıt No: YTK 0013

VAKIF KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mh. Bosphorus Çayırbaşı Sok. Kat: 3  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul - 34398  
Tic. Sic. No: 270923  
Vergi Sic. No: 270923  
Yatırım Yürütme Kurum Kayıt No: YTK 0013

## 1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu özette ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve özette bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<p><b>Fon Kullanıcısı</b> <b>VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.</b> <b>7 Ekim 2020</b></p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
<p> Hüseyin Berat BULUT Hazine Yönetmeni</p> <p> Tarık BÖREKÇİ Hazine Müdürü</p>	<p><b>ÖZETİN TAMAMI</b></p>
<p><b>İhraççı</b> <b>VAKIF VARLIK KİRALAMA A.Ş.</b> <b>7 EKİM 2020</b></p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
<p> Evren UÇAK Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p> Alpaslan ÖZEN Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı</p>	<p><b>ÖZETİN TAMAMI</b></p>
<p><b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b> <b>VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> <b>7 Ekim 2020</b></p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
<p> Sezai ŞAKLAROĞLU Genel Müdür Yardımcısı</p> <p> Başak AKDOĞAN ALPATA Müdür</p>	<p><b>ÖZETİN TAMAMI</b></p>

## 2. FON KULLANICISI VE İHRAÇÇIYA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. Fon kullanıcısı ve ihraççının ticaret unvanı

Fon Kullanıcısı	Vakıf Katılım Bankası Anonim Şirketi
İhraççı	Vakıf Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 2.2. Fon kullanıcısı ve ihraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, fon kullanıcısı ve ihraççının kurulduğu ülke ile iletişim bilgileri

İhraççı	Vakıf Varlık Kiralama A.Ş.
Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye
Merkez ve Fiili Yönetim Merkezinin Adresi	Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:10 Ümraniye/İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Tel: (0216) 800 35 71 - Faks: (0216) 800 31 95
İnternet Adresi	<a href="http://www.vakifvarlikkiralama.com.tr">www.vakifvarlikkiralama.com.tr</a>

Fon Kullanıcısı	Vakıf Katılım Bankası A.Ş.
Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye
Merkez ve Fiili Yönetim Merkezi Adresi	Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:10 Ümraniye/İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Tel: (0216) 800 55 55 - Faks: (0216) 800 55 56
İnternet Adresi	<a href="http://www.vakifkatilim.com.tr">www.vakifkatilim.com.tr</a>

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 5.1.4 no'lu maddesinde yer almaktadır.

### 2.3. Fon kullanıcısını ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli eğilimler

2020 yılında Merkez Bankası'nın yürürlüğe almış olduğu düşük faiz koridoru stratejisi sayesinde borçlanma faizleri gerilemiş, bireysel ve ticari kredilerde talep artışının etkileri hissedilmeye başlanmıştır. Tüketici güven endekslerinde yaşanan kademeli artışın önümüzdeki dönemde enflasyonun tek haneli rakamlara gerilemesi ile devam edeceği, bu durumun da iç tüketimin dinamiklerine pozitif katkı sağlaması beklenmektedir.

Sürdürülebilir finansmanın çeşitlendirmesi kapsamında hem batılı ülkelerin hem de Asya ülkelerin İslami finansmanın avantajlarını fark etmesi ve bununla birlikte faiz hususunda çekinceleri olan kitlelerin yavaş yavaş sisteme katılması sonucunda, Katılım Bankacılığının pastadan alacağı payın 2021 yılında da artması beklenmektedir. Yatırımcı tabanının büyümesi ile Katılım Bankaları tarafından gerçekleştirilen kira sertifikası ihraçlarının 2021 yılında bir önceki yıla göre artış göstereceği tahmin edilmektedir. Ayrıca ekonomideki olumlu gelişmelerinin etkisi ile kira sertifikası ihraçlarında vadelerin uzama eğilimine gireceği beklenmektedir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 8.2 no'lu maddesinde yer almaktadır.

VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.  
Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:10 Ümraniye/İstanbul  
Tic. Sic. No: 275100  
Vergi Sic. No: 275100  
Tic. Sic. No: 275100  
Vergi Sic. No: 275100

VAKIF VARLIK KİRALAMA A.Ş.  
Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:10 Ümraniye/İstanbul  
Tic. Sic. No: 275100  
Vergi Sic. No: 275100  
Tic. Sic. No: 275100  
Vergi Sic. No: 275100

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Etiler No:14 Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 275100  
Vergi Sic. No: 275100  
Tic. Sic. No: 275100  
Vergi Sic. No: 275100

## 2.4. Fon kullanıcısının dahil olduğu grup ve grup içindeki konumu hakkında bilgi

Fon kullanıcısı olan Vakıf Katılım'ın sermayesinin tamamı Vakıflar Genel Müdürlüğü (%99), Bayezid Han-ı Sani (II.Bayezid) Vakfı (%0.25), Mahmut Han-ı Evvel Bin Mustafa Han (I.Mahmut) Vakfı (%0.25), Mahmut Han-ı Sani Bin Abdulhamit Han-Evvel (II.Mahmut) Vakfı (%0.25) ve Murat Paşa Bin Abdusselam (Murat Paşa) Vakfı (%0.25)'na aittir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün dahil olduğu grupta yer alan bir diğer şirket ise Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir.

Vakıf Katılım'ın bağlı ortaklıkları olan Vakıf VKŞ ve Katılım VKŞ, yurt içi ve yurt dışı kira sertifikalarını ihraç etmek amacıyla kurulmuş olan varlık kiralama şirketleridir.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 7.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.**

## 2.5. Kar tahmin ve beklentileri

Yoktur.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 9. bölümünde yer almaktadır.**

## 2.6. İhraççı bilgi dokümanında yer alan finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporlarına şart oluşturan hususlar hakkında açıklama:

Yoktur.

## 2.7. Seçilmiş finansal bilgiler ve faaliyet sonuçları

### 2.7.1. İhraççıya ilişkin seçilmiş finansal bilgiler

Vakıf VKŞ Özet Bilanço Verileri (TL)	(Bağımsız Sınırlı denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	2.672.673.281	2.404.916.447	1.696.319.748
Duran varlıklar	-	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	2.672.623.300	2.404.866.466	1.696.269.767
Özkaynaklar	49.981	49.981	49.981
Toplam kaynaklar	2.672.673.281	2.404.916.447	1.696.319.748

Vakıf VKŞ Özet Gelir Tablosu Verileri (TL)	(Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş)	(Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hasılat	115.020.515	179.696.189	354.068.033	200.232.773
Brüt kâr/(zarar)	0	0	0	0
Esas faaliyet kârı/(zararı)	0	0	0	0
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	0	0	0	0

VAKIF KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. No:100 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No:272900  
5  
5

VAKIF KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. No:100 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No:272900  
5  
5

VAKIF KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. No:100 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No:272900  
5  
5

## 2.7.2. Fon kullanıcısına ilişkin seçilmiş finansal bilgiler

Vakıf Katılım Özet Bilanço Verileri (Bin TL)	Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018
Varlıklar Toplamı	43.708.738	30.335.069	20.951.602
Toplanan Fonlar	32.447.080	22.950.990	15.180.820
Özkaynaklar	4.496.474	1.962.849	1.528.760

Vakıf Katılım Özet Gelir Tablosu (Bin TL)	Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019	31/12/2018
Ticari Kar/Zarar (Net)	200.385	269.863	512.000	273.036
Faaliyet Brüt Kârı	1.089.318	631.005	1.393.515	974.066
Net Faaliyet Kârı	354.974	199.071	442.969	415.756
Dönem Net Kârı	283.074	151.351	325.542	326.779

Fon kullanıcısı, Vakıf Katılım'ın son finansal tablo tarihinden itibaren finansal durum ve faaliyetlerinde önemli olumsuz bir değişiklik olmadığını beyan ederiz.

## 2.8. İhraççı ve fon kullanıcısının ödeme gücünün değerlendirilmesi için önemli olan son zamanlarda meydana gelmiş olaylar hakkında bilgi

Fon kullanıcısı Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'nin kredi derecelendirme notları Fitch Ratings tarafından yayınlanmaktadır. Kredi derecelendirmesi ile ilgili tablo aşağıdadır. Fon kullanıcısının ödeme gücünün olumsuz etkileyen bir gelişme olmadığı aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Fitch Ratings Notu	4.06.2020	12.11.2019	15.10.2019	19.07.2019	31.05.2019	22.10.2018	1.10.2018	20.07.2018	1.07.2018	22.07.2017	Son Değişim
Uzun Vadeli YP	B	B+	B+	B+	B+	B+	B+	BB-	BB+	BB+	Değişti
Kısa Vadeli YP	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	Değişmedi
	BB-	BB-	BB-	BB-	BB	BB	BB	BB+	BBB-	BBB-	Değişmedi

VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.  
Saray Mahallesi, Akmerkez B Blok Kat: 9  
Telex: 883000  
Tic. Sic. No: 270997  
M. Davası No: 2019/13000

VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.  
Saray Mahallesi, Akmerkez B Blok Kat: 9  
Telex: 883000  
Tic. Sic. No: 270997  
M. Davası No: 2019/13000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mahallesi, Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Tic. Sic. No: 270997  
M. Davası No: 2019/13000

Uzun Vadeli TL											
Kısa Vadeli TL	B	B	B	B	B	B	B	B	F3	F3	Değişmedi
Finansal Kapasite Notu	b	b-	b-	b-	b-	b-	b+	b+	b+	b+	Değişti
Destek	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	Değişmedi
Destek Tabanı	B	B+	B+	B+	B+	B+	B+	BB-	BB+	BB+	Değişti
Ulusal	AA(Tur)	AA(Tur)	AA(Tur)	AA(Tur)	AA(Tur)	AA(Tur)	AA(Tur)	AAA(Tur)	AAA(Tur)	AAA(Tur)	Değişmedi

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 5.1.5 no'lu maddesinde yer almaktadır.**

**2.9. Fon kullanıcısının grup içerisindeki diğer bir şirketin ya da şirketlerin faaliyetlerinden önemli ölçüde etkilenmesi durumunda bu husus hakkında bilgi**

Fon kullanıcısının dâhil olduğu grup içerisindeki herhangi bir şirket ya da şirketlerin faaliyetlerinden dolayı, fon kullanıcısının önemli ölçüde etkilenmesi durumunun söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

**2.10. Fon kullanıcısının ana faaliyet alanları hakkında bilgi**

Ana Ortaklık Banka, katılım bankası olarak faizsiz bankacılık yapmaktadır. Ana Ortaklık Banka, esas olarak "özel cari hesaplar" "katılma hesapları", "katılma hesapları yatırım vekâleti havuzları" adı altında fon toplayıp, kurumsal finansman desteği, bireysel finansman desteği, kâr-zarar ortaklığı yatırımı, finansal kiralama, mal karşılığı vesaikin finansmanı ve ortak yatırımlar yoluyla fon kullanılmaktadır.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 6.1 no'lu bölümünde yer almaktadır.**

**2.11. Fon kullanıcısı ve ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı**

Fon Kullanıcısının payları arasında imtiyazlı pay bulunmayıp, yönetim hâkimiyeti Fon Kullanıcısının sermayesinin %99'una sahip olan kanun ile kurulmuş kamu tüzel kişisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'ndedir. Yönetim hakimiyetinin kaynağı Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün pay ve pay miktarıdır.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 12.4 no'lu maddesinde yer almaktadır.**

**2.12. Derecelendirme notu hakkında bilgi**

Uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, 04/06/2020 tarihinde Vakıf Katılım'ın uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "B-", uzun vadeli yerel para cinsinden kredi notunu "BB-" olarak belirlemiştir.

Vakıf VKŞ'nin derecelendirme notu bulunmamaktadır.

**2.13. Garanti hükümleri**

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. No:18 Beşiktaş, 34398 İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273133  
Vergi Sic. No: 273133  
Tic. Sic. No: 273133  
Vergi Sic. No: 273133

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. No:18 Beşiktaş, 34398 İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273133  
Vergi Sic. No: 273133  
Tic. Sic. No: 273133  
Vergi Sic. No: 273133

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. No:18 Beşiktaş, 34398 İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273133  
Vergi Sic. No: 273133  
Tic. Sic. No: 273133  
Vergi Sic. No: 273133

Yoktur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 7 no'lu maddede yer almaktadır.

#### 2.14. Garantör hakkındaki bilgiler

Yoktur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 7 no'lu maddesinde yer almaktadır.

#### 2.15. Yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgiler

Fon Kullanıcısının Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir;

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı-Soyadı	Görevi	Seçildiği GK Tarihi	Görev Süresi
Öztürk ORAN	Yönetim Kurulu Başkanı	17.10.2018	3 Yıl
Naci AĞBAL	Üye	17.10.2018	3 Yıl
Osman ÇELİK	Üye	17.10.2018	3 Yıl
İlhan ALBAYRAK	Üye	17.10.2018	3 Yıl
Mustafa ERDOĞMUŞ	Üye	17.10.2018	3 Yıl
İkram GÖKTAŞ	Genel Müdür & Üye	17.10.2018	3 Yıl

İhraççının Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir;

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı-Soyadı	Görevi	Seçildiği GK Tarihi	Görev Süresi
Ali GÜNEY	Yönetim Kurulu Başkanı	11.03.2019	3 Yıl
Alpaslan ÖZEN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	11.03.2019	3 Yıl
Evren UÇAK	Üye	11.03.2019	3 Yıl
Selim Sabri GÜLER	Bağımsız Üye	11.03.2019	3 Yıl

#### 2.16. Bağımsız denetim ve bağımsız denetim kuruluşu hakkında

**İhraççı:** Vakıf Varlık Kiralama A.Ş.

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Şirketi	Adres	Sorumlu Ortak Başıdenetçinin Adı Soyadı	Denetim Türü	Görüş
30.06.2020	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Orjin Plaza, Maslak No:27 Kat:1-5, Eski Büyükdere Caddesi, 34398 Sarıyer/İstanbul	Emre Çelik,SMMM	Bağımsız Sınırlı Denetim	Olumlu

VAKIF KAYITLI MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sarıyer Mahallesi Dr. Faizal Özalp Caddesi  
No: 27 Kat: 1-5 Eski Büyükdere Caddesi  
34398 Sarıyer/İstanbul  
Tic. Sic. No: 272300  
Vergi Sic. No: 272300  
Tic. Sic. No: 272300  
Vergi Sic. No: 272300

VAKIF VARLIK KIRALAMA A.Ş.  
Sarıyer Mahallesi Dr. Faizal Özalp Caddesi  
No: 27 Kat: 1-5 Eski Büyükdere Caddesi  
34398 Sarıyer/İstanbul  
Tic. Sic. No: 272300  
Vergi Sic. No: 272300  
Tic. Sic. No: 272300  
Vergi Sic. No: 272300

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akmerkezi Etiler Mahallesi Caddesi No: 15 Kat: 15  
34398 Sarıyer/İstanbul  
Tic. Sic. No: 272300  
Vergi Sic. No: 272300  
Tic. Sic. No: 272300  
Vergi Sic. No: 272300





Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 4. bölümünde yer almaktadır.

### 3.2. Kira sertifikalarının hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Kira sertifikaları Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

### 3.3. Halka arz edilecek kira sertifikaları üzerinde, kira sertifikasının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya kira sertifikasını alanların haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek kira sertifikası üzerinde, kira sertifikasının devir ve tedavülü kısıtlayıcı veya kira sertifikasını alanların haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt yoktur.

### 3.4. İhraç edilecek kira sertifikalarının yatırımcıya sağladığı haklar, bu hakların kullanım esasları ve bu haklara ilişkin kısıtlamalar ile derecelendirme notları:

Kira Sertifikaları kapsamında Yatırımcılar'ın sahip olduğu hakların dayanağı, SPKn m.61 çerçevesinde Vakıf Katılım tarafından VKŞ lehine Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları sözleşmesi kapsamında yönetilecek Varlık Portföyü ile ihracın gerçekleşmesi için akdedilen İşlem Sözleşmelerinden kaynaklanmaktadır.

Vakıf VKŞ tarafından ihraç edilecek kira sertifikalarının getirisi vadesi sonunda, itfa (anapara) ödemesi ile birlikte bir defada ödenecektir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 4.6 no'lu maddesinde yer almaktadır.

### 3.5. Getiri oranı ve yatırımcılara yapılacak ödemelere ilişkin esaslar:

#### a) Getiri oranı:

%9-%14 arasında bir oran verilecektir. Yıllık ve Dönemsel Getiri Oranı; piyasa şartları (alternatif yatırım ürünlerinin getiri oranları, yatırımcı iştahı, vb) değerlendirilerek Vakıf Yatırım tavsiyesi ve VKŞ onayıyla en geç talep toplama tarihinden 1 iş günü önce kesinleştirilerek KAP 'ta ilan edilecektir.

#### b) Kira Sertifikasının vadesi ve itfa planı:

Kira sertifikaları xx gün vadeli olup lira sertifikalarının anapara bedeli VKŞ tarafından itfa tarihinde tek seferde ödenecektir.

VKŞ yatırımcılara ödeyeceği Kira Sertifikalarının bedelini Vakıf Katılım tarafından varlık portföyünün tasfiyesi için ödenecek olan tutar ile karşılayacaktır. İtfa bedeli ihraç tutarına eşit olacaktır.

#### c) Getirilerin ne zaman ödenmeye başlanacağı, son ödeme tarihleri:

91 gün vadeli olan kira sertifikaları yatırımcılarına gelir dönemi başlangıç tarihinden itibaren aşağıdaki tarihlerde kupon ödemesi gerçekleştirilecektir; Talep toplamanın akabinde "Yıllık getiri Oranı" ve dağıtım sonuçları onaylanarak KAP 'ta ilan edilecektir.

Gelir Dönemi Başlangıç Tarihi	23.10.2020
Gelir Dağıtım ve Kira Sertifikası Bedeli Ödeme Tarihi	22.01.2021

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. Bulvarı No: 10 Kat: 10  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. Bulvarı No: 10 Kat: 10  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mh. Bulvarı No: 10 Kat: 10  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

**d) Getiri oranının belirlenmesinde esas alınacak ölçütler:**

İhraç edilecek kira sertifikalarının getiri oranı, piyasa koşulları değerlendirilerek ve Vakıf Yatırım'ın tavsiyesi ve VKŞ onayıyla en geç talep toplama tarihinden bir iş günü önce kesinleştirilerek KAP 'ta ilan edilecektir.

**e) Halka arz edilecek kira sertifikalarının yıllık getiri oranı:**

%9-%14 arasında bir oran verilecektir. Yıllık ve Dönemsel Getiri Oranı, piyasa şartları (alternatif yatırım ürünlerinin getiri oranları, yatırımcı iştahı, vb) değerlendirilerek Vakıf Yatırım tavsiyesi ve VKŞ onayıyla en geç talep toplama tarihinden 1 iş günü önce kesinleştirilerek KAP 'ta ilan edilecektir.

**3.6. Kira sertifikalarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar ile işlem görme tarihleri:**

İhraççı tarafından halka arz edilecek kira sertifikalarının, Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş.'nin onayını takiben Borsa kotuna alınarak KAP'da yapılacak duyuruyu izleyen ikinci iş gününden itibaren borsa kotuna alınarak Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda işlem görmesi beklenmektedir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 6.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.

**4. RİSK FAKTÖRLERİ**

**4.1. Fon kullanıcısı ve ihraççının kira sertifikalarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler**

**4.1.1. İhraççının kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler:**

VKŞ yönetim kurulu üyeleri varlık ve haklardan tahsilat yapılması ve VKŞ'nin elde ettiği bu gelirlerin kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödenmesinden sorumludur. Dolayısıyla ihraççının yatırımcılara gerçekleştireceği geri ödemelerin, fon kullanıcının ihraççıya gerçekleştireceği ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, ihraççı doğrudan fon kullanıcısının faaliyetlerinden kaynaklanan risklere maruz kalacaktır.

Aynı zamanda fon kullanıcı kira sertifikası yoluyla toplamış olduğu fonları değerlendirirken üstlendiği risklerden ötürü beklenen getiriye elde edememe durumu söz konusu olabilecektir. Bu durumda fon kullanıcı kuruluş ikame varlık veya haklar kullanarak oluşacak zararları bertaraf etme yoluna başvurabilir. Ancak yine de bu durum yatırımcıların ihraççı üzerinden alacakları getiri ve anapara ödemelerinin tam ve zamanında yapılmasını olumsuz etkileyebilecek bir durumu ortaya çıkarabilecektir.

Nihai olarak Varlık kirama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır. Varlık kiralama şirketi, Kurul tarafından uygun görüş verilen esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşmayacağı gibi sahip olduğu varlıklar ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde izin verilenler hariç olmak üzere, üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bunları kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde kiralayamaz veya devredemez. Kira sertifikaları itfa edilinceye kadar, varlık kiralama şirketinin portföyünde yer alan varlıklar ve haklar, ihraççının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehdilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 106/1 Kat: 11  
Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270913  
Mersis No: 083300225000000001000000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 106/1 Kat: 11  
Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270913  
Mersis No: 083300225000000001000000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 106/1 Kat: 11  
Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270913  
Mersis No: 083300225000000001000000

#### 4.1.2. Fon kullanıcısı ve ihraççının kira sertifikalarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler

##### 4.1.2.1. Kredi Riski:

Kredi riski; kredi müşterisinin yapılan sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında ifa edememesinden dolayı Banka'nın maruz kalabileceği zarar ihtimali olarak tanımlanmıştır. Bu risk aynı zamanda, karşı tarafın mali durumundaki bozulmanın neden olduğu piyasa değeri kaybını da içermektedir. Kullanılan kredi riski tanımı kapsamında, bilanço içi ve bilanço dışı portföyler de yer almaktadır.

##### 4.1.2.2. Kur Riski:

Kur riski, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Ana Ortaklık Banka'nın maruz kalabileceği zarar olasılığı kur riski ile ifade edilmektedir.

##### 4.1.2.3. Likidite Riski:

Ana Ortaklık Banka'nın likidite riski, fonlamaya ilişkin likidite riski ile piyasaya ilişkin likidite riskinden oluşmaktadır.

Fonlamaya ilişkin likidite riski, Ana Ortaklık Banka'nın öngörülebilir ya da öngörülemeyen tüm nakit akışı gereksinimini, günlük operasyonları ya da finansal yapıyı etkilemeksizin gereğince karşılayamaması sonucu Ana Ortaklık Banka'nın zarar etme olasılığını ifade etmektedir.

Piyasaya ilişkin likidite riski ise piyasalarda derinliğin olmaması veya aşırı dalgalanma nedeniyle Ana Ortaklık Banka'nın herhangi bir pozisyonunu, piyasa fiyatlarından kapatamaması veya dengeleyememesi sonucu maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

##### 4.1.2.4. Piyasa Riski:

Piyasa riski, bankanın bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tuttuğu pozisyon/portföyler nedeniyle, kar payı oranlarının, kurların ve menkul kıymet fiyatlarının değişmesine bağlı olarak zarar etme ihtimali olarak tanımlanmıştır. Banka'da piyasa riski için kar payı oranı riski (Genel piyasa riski, spesifik risk) kur riski, hisse senedi pozisyon riski, emtia riski ve takas riski nedeniyle maruz kalabileceği zarar olasılığını kapsamaktadır.

##### 4.1.2.5. Operasyonel Risk:

Operasyonel risk, yetersiz veya başarısız iç süreçler, insanlar ve sistemlerden ya da dış olaylardan kaynaklanan ve yasal riski de kapsayan zarar etme olasılığı olarak tanımlanmaktadır.

**4.2. Diğer riskler hakkındaki temel bilgiler:** Fon kullanıcısının maruz kalabileceği diğer riskler; İtibar Riski, Ülke Riski, Transfer Riski, İş Riski, Stratejik Risk, Uyum Riski ve Yoğunlaşma Riskinden oluşmaktadır.

#### 4.3. İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

Kira sertifikası sahiplerinin Varlık Portföyü dışında VKŞ'nin diğer varlıkları veya Vakıf Katılım'ın varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır. Aynı zamanda Banka veya Şirket Kira Sertifikasına ilişkin ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, kira sertifikası sahiplerine karşı her birinin yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için dava açılması söz konusu olabilecektir. Bu süreçler normal şartlar altında masraflı ve zaman alıcı olabilmektedir. Öte yandan fon kullanıcısının topladığı fonları değerlendirirken beklenen getiriye elde edememe riski olabileceği gibi, kira sertifikalarının likiditesi yatırımcının elinde bulunan tutara bağlı olarak kısıtlı olabilecektir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mahallesi Ortaköy Sok. No: 10 Kat: 10  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274945  
Mersis No: 08100012749450000001  
12

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mahallesi Ortaköy Sok. No: 10 Kat: 10  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274945  
Mersis No: 08100012749450000001  
12

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray Mahallesi Ortaköy Sok. No: 10 Kat: 10  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274945  
Mersis No: 08100012749450000001  
12

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 4'üncü, sermaye piyasası aracı notunun ise 2'nci bölümünde yer almaktadır.

## 5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

### 5.1. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

VKŞ, ihraççı sıfatıyla, Kira Sertifikalarından sağlanacak fonu Başlangıç Portföy Varlıklarını Vakıf Katılım'dan temin etmek için kullanacaktır. Vakıf Katılım ise kaynak kuruluş (fon kullanıcısı) sıfatıyla kira sertifikası ihracıyla VKŞ üzerinden fon sağlamış olacaktır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 3.2 no'lu maddesinde yer almaktadır.

### 5.2. Halka arza ilişkin temel bilgiler

Halka arz edilecek olan kira sertifikaları 300.000.000 TL nominal tutarda olacaktır. Halka arz edilecek olan kira sertifikalarına fazla talep gelmesi durumunda halka arz tutarı 450.000.000 TL'ye kadar artırılabilir. 20-21/10/2020 tarihlerinde 2 iş günü süresince talep toplanacaktır.

Bu halka arz "Sabit Getiri Oranı "(sabit fiyatla talep toplama)" ile talepte bulunma yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmektedir. Bireysel Yatırımcılar taleplerini talep ettikleri miktar şeklinde belirteceklerdir. Yatırımcılar, Talep Formu'nda talep ettikleri Kira Sertifikalarının nominal tutarını belirteceklerdir.

Bu kapsamda Yatırımcılar 3 gruba ayrılmışlardır: Bireysel Yatırımcılar, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar, Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 5.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.

### 5.3. Menfaatler hakkında bilgi

Kira Sertifikalarının ihracında Vakıf Yatırım Menkul aracı kurum olarak görev alacak ve verdiği hizmet karşılığında komisyon geliri elde edecektir. Ayrıca Vakıf Katılım emir iletimine aracılık faaliyetini yürüten yatırım kuruluşu olarak Vakıf Yatırım ile beraber talep toplayacaktır. Bunun dışında halka arz ile ilgili menfaat sağlayacak bir kişi ve/veya kurum bulunmamaktadır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 3.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.

### 5.4. Halka arzdan talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1,50 TL+ BSMV	Yoktur	Yoktur	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10+BSMV	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray...  
13  
13  
13

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray...  
13  
13  
13

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Saray...  
13  
13  
13

						masraflar alınacaktır
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır

*[Handwritten signature]*  
 VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
 Tic. Sic. No: 273194/Şirket Sic. No: 273194  
 V. Dairesi: İstanbul No: 273194-1/19

*[Handwritten signature]*  
 VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
 Tic. Sic. No: 273194/Şirket Sic. No: 273194  
 V. Dairesi: İstanbul No: 273194-1/19

*[Handwritten signature]*  
 VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
 Tic. Sic. No: 273194/Şirket Sic. No: 273194  
 V. Dairesi: İstanbul No: 273194-1/19