

T.C.
Başbakanlık
Hazine Müsteşarlığı

Kira Sertifikası
Yatırımcı Kılavuzu

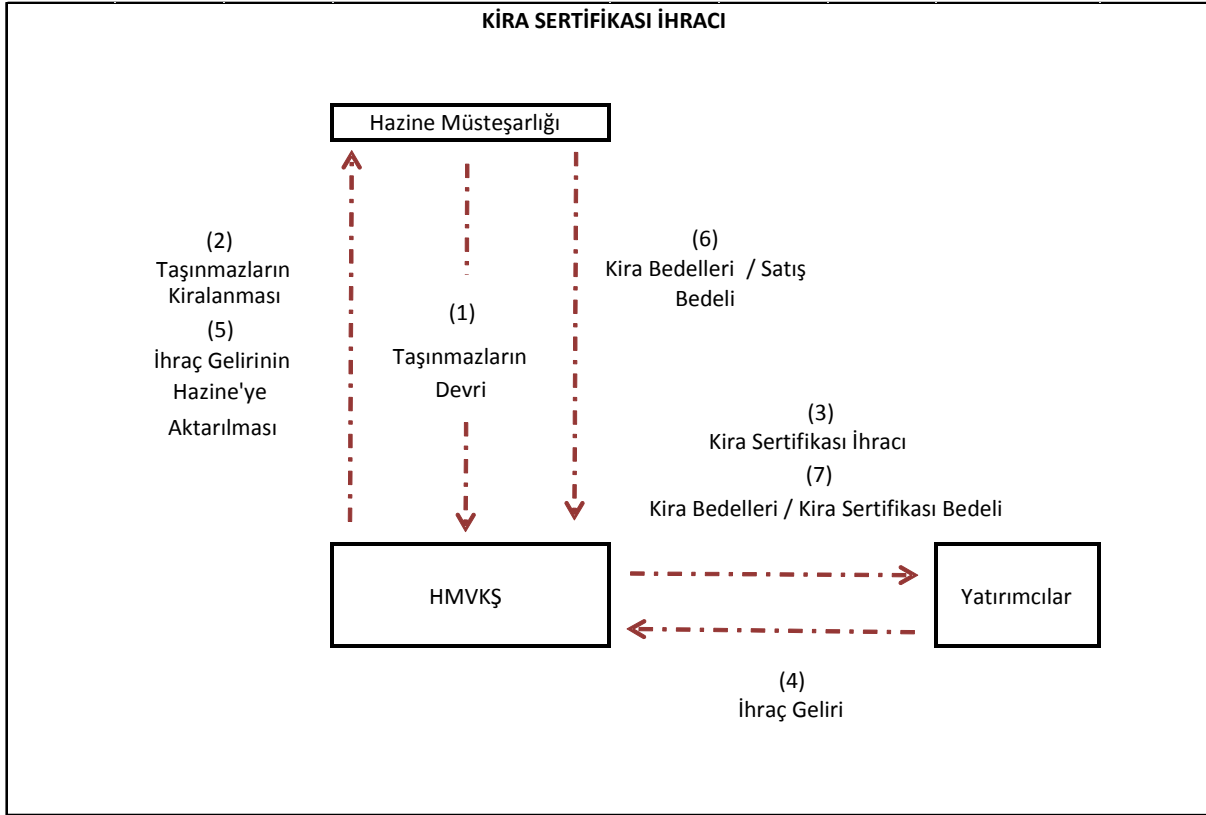
İÇİNDEKİLER

I. GENEL BİLGİLER.....	3
II. KİRA SERTİFİKALARININ ÖZELLİKLERİ	5

I. GENEL BİLGİLER

Kira sertifikaları, varlık kiralama şirketlerince, kendi nam ve sertifika sahiplerinin hesabına ve yararına, satın almak veya kiralamak suretiyle devralınan varlıkların finansmanını sağlamak amacıyla düzenlenen ve sahiplerinin bu varlıklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymetlerdir. Dünyada gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede kira sertifikaları ihraç edilmektedir.

Hazine Müsteşarlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi (HMKVŞ) tarafından ihraç edilecek olan kira sertifikasının yapısını gösterir şema aşağıda yer almaktadır.



Bu kapsamda, kira sertifikası ihracına ilişkin yukarıdaki şemada yer alan aşamalar aşağıda açıklanmaktadır¹.

1. 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 7/A Maddesi kapsamında, kamuya ait taşınmazların HMKVŞ'ye satış yoluyla devri yapılmaktadır. Aynı zamanda, tapu kayıtlarında taşınmazların HMKVŞ adına tescil işlemi gerçekleştirilmektedir.

¹ Şemadaki sıralama kira sertifikasına ilişkin genel işleyişi göstermekte olup zaman sıralaması anlamına gelmemektedir.

2. HMKVŞ'ye devri yapılan taşınmazların ilgili kurumlarca kullanımları aynen devam etmek üzere, Hazine Müsteşarlığı ile HMKVŞ arasında 1 inci maddedeki satış yoluyla devir işleminden bağımsız ayrı bir kira sözleşmesi yapılmaktadır. Ayrıca, söz konusu taşınmazların kira süresi sonunda geri alınmasına ilişkin Hazine tarafından geri alım taahhütnamesi düzenlenmektedir. Diğer taraftan, ihracın öncesinde HMKVŞ tarafından, söz konusu varlıkları kendi adına ve sertifika sahipleri hesabına ve yararına muhafaza edeceğine dair bildiri düzenlenmektedir.
3. HMKVŞ tarafından satın alınan varlıkların Hazine Müsteşarlığı'na kiralanması karşılığında, sertifika sahiplerinin payları oranında kira geliri hak etmelerini sağlayan kira sertifikası ihraç edilmektedir.
4. Yatırımcıların kira sertifikası karşılığında ödedikleri tutar HMKVŞ'ye aktarılmaktadır.
5. HMKVŞ tarafından kira sertifikası ihracından elde edilen hasılat, devralınan varlıklara karşılık Hazine Müsteşarlığı'na aktarılmaktadır.
6. Hazine Müsteşarlığı ile HMKVŞ arasında yapılan kira sözleşmesi ve geri alım taahhütnamesi çerçevesinde, Hazine Müsteşarlığı tarafından HMKVŞ'ye kira sözleşmesi süresince kira ödemeleri ve kira sözleşmesinin vadesi dolduğunda taşınmazların geri alımı karşılığında taşınmaz satış bedeline ilişkin ödeme yapılmaktadır.
7. HMKVŞ tarafından kira sertifikası sahiplerine payları oranında kira gelirleri ve kira sertifikası bedelleri dağıtılmaktadır.

II. KİRA SERTİFİKALARININ ÖZELLİKLERİ

Kira sertifikalarının genel özellikleri aşağıda yer almaktadır.

- Kira sertifikaları doğrudan satış yöntemi ile ihraç edilecektir.
- TL cinsi kira sertifikalarının her biri nominal 100 TL değerinde olacaktır.
- Kira sertifikaları 6 ayda bir kira ödemeli olarak ihraç edilecektir.
- Kira sertifikaları, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasasında işlem görecektir.
- Kira sertifikaları, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu uygulamasında teminat olarak kabul edilecek ve Hazinece satılan Milli Emlak bedellerinin ödenmesinde kabul edilecektir.
- Kira sertifikaları, mevcut vergi mevzuatına tabi olup Gelir Vergisi Kanununun Geçici 67 nci maddesi uyarınca vergilendirilecektir.
- Kira sertifikalarının gösterge niteliğindeki fiyatları günlük olarak Resmi Gazete’de yayımlanacaktır.
- HMVKŞ, kiraya verdiği taşınmazları gerekli ve faydalı gördüğünde eş değeri bir varlık ile takas, satın alma ve satma gibi yollarla tasarrufa yetkilidir.
- İhraçta kazandığı halde, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen yerine getirmeyen katılımcı en az 4 doğrudan satışa yüzde 20 teminatla katılmak zorundadır. Yüzde 20 teminatla ihraça gelen katılımcı, ihraçta kazandığı tutarın ardından teminatın üzerine yatırması gereken tutarı yatırmadığı takdirde, sonraki ihraçlara yüzde 100 teminatla katılmak zorundadır. Yükseltilmiş teminatla en az 4 ihraça katılımın ardından Müsteşarlığın uygun görüşü ile ihraçlara katılım tekrar teminatsız olarak gerçekleşir.