

T.C.
Hazine ve Maliye Bakanlığı

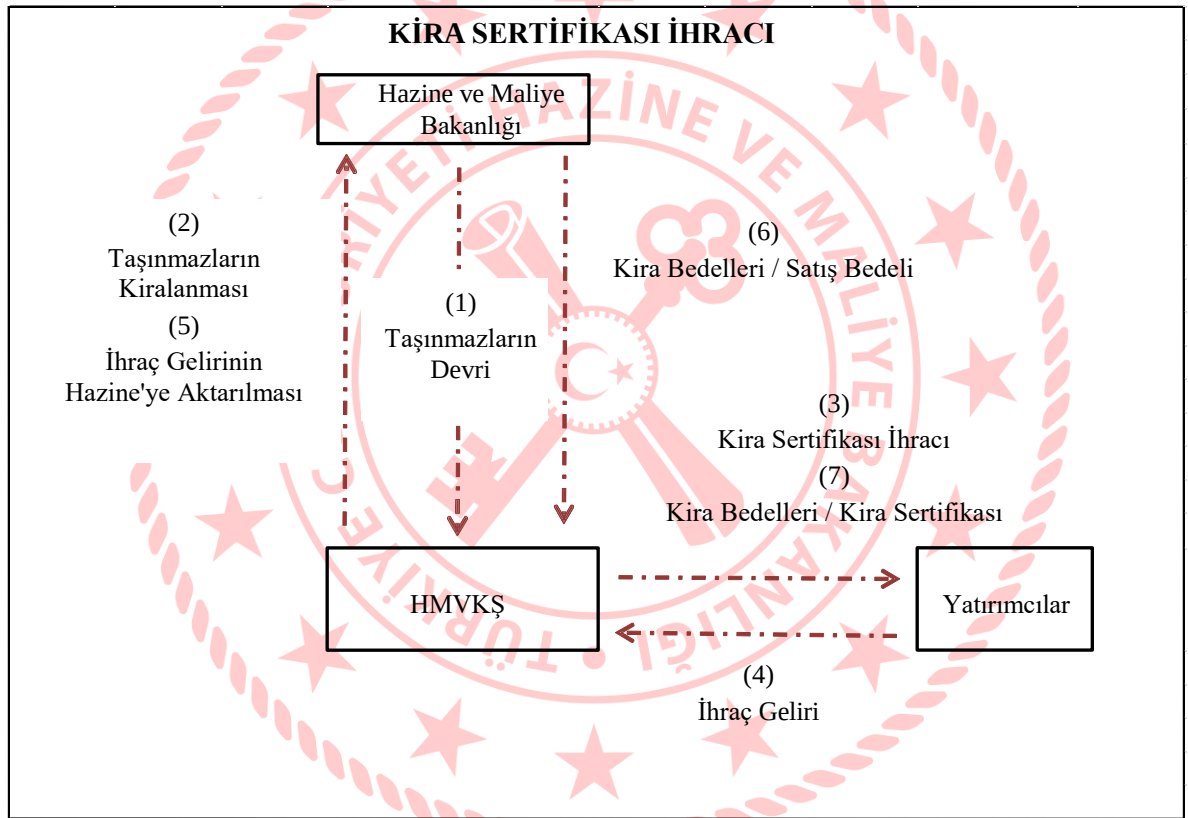
TL Cinsi Sabit Kira Ödemeli
Kira Sertifikası
Yatırımcı Kılavuzu

Aralık 2024

1) KİRA SERTİFİKASI 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 (HMKŞ) 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 Kanunun 7/A Maddesi kapsamında, kamuya ait taşınmazların HMKŞ'ye satış yoluyla devri yapılmaktadır. Aynı zamanda, tapu kayıtlarında taşınmazların HMKŞ adına tescil işlemi gerçekleştirilmektedir.

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

2. HMKVKŞ'ye devri yapılan taşınmazların ilgili kurumlarca kullanımları aynen devam etmek üzere, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı ile HMKVKŞ arasında 1 inci maddedeki satış yoluyla devir işleminden bağımsız ayrı bir kira sözleşmesi yapılmaktadır. Ayrıca, söz konusu taşınmazların kira süresi sonunda geri alımına ilişkin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından geri alım taahhütnamesi düzenlenmektedir. Diğer taraftan, ihracın öncesinde HMKVKŞ tarafından, söz konusu varlıkları kendi namına ve sertifika sahipleri hesabına ve yararına muhafaza edeceğine dair bildiri düzenlenmektedir.
3. HMKVKŞ tarafından satın alınan varlıkların T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na kiralanması karşılığında, sertifika sahiplerinin payları oranında kira geliri hak etmelerini sağlayan kira sertifikası ihraç edilmektedir.
4. Yatırımcıların kira sertifikası karşılığında ödedikleri tutar HMKVKŞ'ye aktarılmaktadır.
5. HMKVKŞ tarafından kira sertifikası ihracından elde edilen hasılat, devralınan varlıklara karşılık T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na aktarılmaktadır.
6. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı ile HMKVKŞ arasında yapılan kira sözleşmesi ve geri alım taahhütnamesi çerçevesinde, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından HMKVKŞ'ye kira sözleşmesi süresince kira ödemeleri ve kira sözleşmesinin vadesi dolduğunda taşınmazların geri alımı karşılığında taşınmaz satış bedeline ilişkin ödeme yapılmaktadır.
7. HMKVKŞ tarafından kira sertifikası sahiplerine payları oranında kira gelirleri ve kira sertifikası bedelleri dağıtılmaktadır.

2) TL CİNSİ SABİT KİRA ÖDEMELİ KİRA SERTİFİKALARININ ÖZELLİKLERİ

TL cinsi sabit kira ödemeli kira sertifikalarının genel özellikleri aşağıda yer almaktadır:

- Kira sertifikaları doğrudan satış yöntemi ile ihraç edilecektir.
- İhraç edilecek kira sertifikalarının özellikleri (sabit kira getirisi, talep toplama tarihi, valör tarihi, itfa tarihi vb.) <http://www.hmb.gov.tr> adresinde yayımlanacak olan ihraç duyurusunda yer alacaktır. Ayrıca Bakanlığın duyurusunun ardından, TCMB tarafından İhS aracılığıyla da ihraca ilişkin bilgiler İhS üyesi katılımcılar ile paylaşılacaktır.
- Yatırımcı talepleri **Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) İhale Sistemi (İhS)** üzerinden toplanacaktır². Bu çerçevede, kira sertifikası ihraç işlemlerine ilişkin süreçlerde taraf olan katılımcıların dikkat etmesi gereken hususlara ilişkin bilgiler Bakanlık tarafından yayımlanan “**Doğrudan Satış İhraçlarına Katılım Esasları**”nda yer almaktadır.
- İhS ile gönderilecek tekliflerde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

İşlem türü	H05
İhale kodu	20 - Diğer Hazine İhraçları
İhale numarası	Duyuruda tarafınıza gönderilecektir.
Faiz/Kar Payı Oranı	Boş bırakılacaktır.
Teklif Edilen Fiyat	Boş bırakılacaktır.
Teklif türü	1 – İhale
Kıymet Kodu	Duyuruda tarafınıza gönderilecektir.
Tutar	“ Nominal teklif tutarı ” olarak girilecektir.

- TL cinsi kira sertifikalarının her biri nominal 100 TL değerinde olacaktır.
- Kira sertifikaları, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasasında işlem görecektir.
- Kira sertifikaları, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu uygulamasında teminat olarak kabul edilecek ve satışa konu Milli Emlak bedellerinin ödenmesinde kabul edilecektir.

² İhS üyesi olmayan banka, kamu kurum ve kuruluşları ile teknik nedenlerle İhS üzerinden TCMB’ye tekliflerini ulaştıramayan katılımcılar tekliflerini son teklif verme saatinden önce TCMB’ye telefonla bilgi vermek kaydıyla “Doğrudan Satış İhraçlarına Katılım Esasları”nın ekinde yer alan “Doğrudan Satış Katılım Teklif Formu”nu doldurarak, faks veya e-posta yoluyla TCMB’ye ait ek formda ilan edilen faks numarasına veya e-posta adresine teklif verme saatinden önce ulaştırır.

- 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.
- HMKŞ, 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 satışta vereceği teklifin yüzde 20’si kadar teminatla katılmak zorundadır. Yüzde 20 teminatla ihraçta katılan katılımcı, ihraçta kazanmasının ardından yükümlülüğünü kısmen veya tamamen yerine getirmediği takdirde, sonraki ihraçlara yüzde 100 teminatla katılmak zorundadır. Teminatla en az 4 doğrudan ihraç katılımının ardından Bakanlığın uygun görüşü ile ihraçlara katılım tekrar teminatsız olarak gerçekleşir.
- Ödemelerin tatil gününe denk gelmesi durumunda, yatırımcılara yapılacak ödemeler, takip eden ilk iş günü gerçekleştirilecektir.

