T.C.
Hazine ve Maliye Bakanlığı

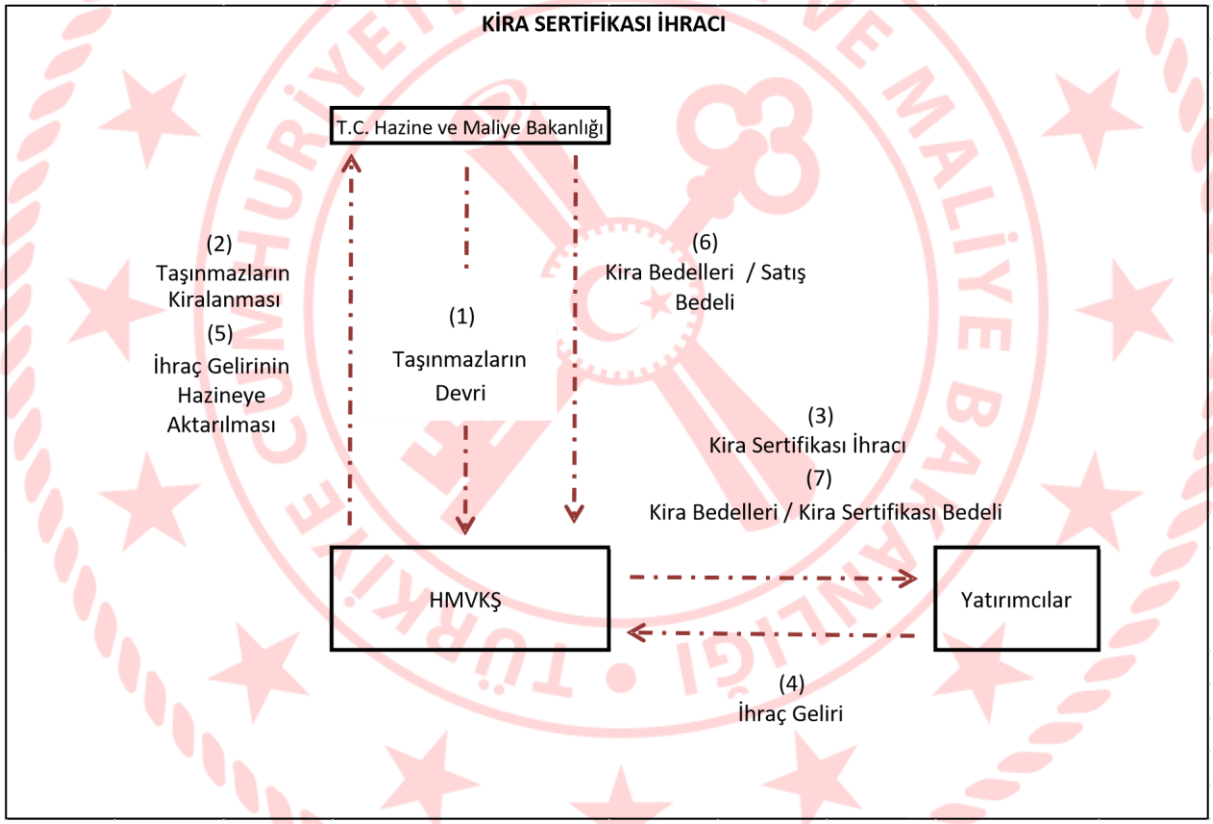
TLREFK'ye Endeksli
Kira Sertifikası
Yatırımcı Kılavuzu

Eylül 2025

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 (HMVKŞ) tarafından ihraç edilecek olan kira sertifikasının yapısını gösterir şema aşağıda yer almaktadır.



Bu kapsamda, kira sertifikası ihracına ilişkin yukarıdaki şemada yer alan aşamalar aşağıda açıklanmaktadır[1].

[1] Şemadaki sıralama kira sertifikasına ilişkin genel işleyişi göstermekte olup, işlemlere ilişkin herhangi bir zaman sıralaması ima etmemektedir.

1. 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A Maddesi kapsamında, kamuya ait taşınmazların HMVKŞ'ye satış yoluyla devri yapılmaktadır. Aynı zamanda, tapu kayıtlarında taşınmazların HMVKŞ adına tescil işlemi gerçekleştirilmektedir.
2. HMVKŞ'ye devri yapılan taşınmazların ilgili kurumlarca kullanımları aynen devam etmek üzere, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (Hazine) ile HMVKŞ arasında 1 inci maddedeki satış yoluyla devir işleminden bağımsız ayrı bir kira sözleşmesi yapılmaktadır. Ayrıca, söz konusu taşınmazların kira süresi sonunda geri alımına ilişkin Hazine tarafından geri alım taahhütnamesi düzenlenmektedir. Diğer taraftan, ihracın öncesinde HMVKŞ tarafından, söz konusu varlıkları kendi namına ve sertifika sahipleri hesabına ve yararına muhafaza edeceğine dair bildiri düzenlenmektedir.
3. HMVKŞ tarafından satın alınan varlıkların Hazineye kiralanması karşılığında, sertifika sahiplerinin payları oranında kira geliri hak etmelerini sağlayan kira sertifikası ihraç edilmektedir.
4. Yatırımcıların kira sertifikası karşılığında ödedikleri tutar HMVKŞ'ye aktarılmaktadır.
5. HMVKŞ tarafından kira sertifikası ihracından elde edilen hasılat, devralınan varlıklara karşılık Hazineye aktarılmaktadır.
6. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı ile HMVKŞ arasında yapılan kira sözleşmesi ve geri alım taahhütnamesi çerçevesinde, Hazine tarafından HMVKŞ'ye kira sözleşmesi süresince kira ödemeleri ve kira sözleşmesinin vadesi dolduğunda taşınmazların geri alımı karşılığında taşınmaz satış bedeline ilişkin ödeme yapılmaktadır.
7. HMVKŞ tarafından kira sertifikası sahiplerine payları oranında kira gelirleri ve kira sertifikası bedelleri dağıtılmaktadır.

2. TLREFK'YE ENDEKSLİ KİRA SERTİFİKALARI

TLREFK'ye endeksli kira sertifikalarının genel özellikleri aşağıda yer almaktadır:

- Kira sertifikaları doğrudan satış yöntemi ile ihraç edilecektir.
- İhraç edilecek kira sertifikalarının özellikleri (ilk 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, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından İhale Sistemi (İhS) aracılığıyla da ihraca ilişkin bilgiler İhS üyesi katılımcılar ile paylaşılacaktır.
- Yatırımcı talepleri **TCMB İhS** üzerinden toplanacaktır[2]. 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
Kira Getirisi	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.

[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.

- TLREFK'ye ilişkin kapsam, hesaplama yöntemi, verinin yayımlanması vb. diğer hususlarda ve söz konusu oranın yayımlanmaması durumunda Borsa İstanbul tarafından yayımlanan "TLREFK Türk Lirası Gecelik Katılım Referans Getiri Oranı Kuralları" esas alınacaktır.

- Kira sertifikaları, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu uygulamasında teminat olarak kabul edilecek ve satışa konu 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 satışta vereceği teklifin yüzde 20'si kadar teminatla katılmak zorundadır. Yüzde 20 teminatla ihraca katılan katılımcı, ihraçta kazanmasının ardından yükümlülüğünü kısmen veya tamamen yerine getirmediği takdirde, sonraki ihraçlara yüzde 100 teminatla katılmak zorundadır. Teminatla en az 4 doğrudan ihraca katılımın ardından Bakanlığın uygun görüşü ile ihraçlara katılım tekrar teminatsız olarak gerçekleşir.

3. KİRA SERTİFİKASI BEDELİ VE KİRA ÖDEMELERİ

1. Kira Sertifikası Bedelinin Ödemesi

- Kira sertifikası bedelinin ödenmesi kira sözleşmesinin vadesi sonunda yapılacak son kira ödemesi ile birlikte gerçekleştirilecektir.

2. Kira Ödemesi

- Kira sertifikası sahiplerine ödenecek olan ilk kira getirisi, ihraç öncesi yapılacak duyuruda yer alacaktır.

3. Kullanılan Endeks ve Endeksleme Şekli

- Sertifikaya ilişkin kira ödemelerinde, Borsa İstanbul BIST TLREFK Endeksi kullanılmaktadır. BIST TLREFK Endeksi ile ilgili ayrıntılı açıklamalar Borsa İstanbul'un www.borsaistanbul.com adresindeki internet sitesinde yer almaktadır.

4. Kira Oranı

i. İlk Kira Getirisi

- Kira sertifikasının ilk getiri oranı Hazine tarafından piyasa şartları ve TLREFK'nin ima ettiği getiri seviyeleri dikkate alınarak belirlenir. Hazine ihtiyaç görmesi durumunda diğer kira getirilerine ek getiri ekleyip çıkarabilecektir.

ii. Diğer Kira Getirileri

- Sertifikanın ikinci ve sonraki kira ödemeleri, ilgili kira dönemi içinde açıklanan BIST TLREFK endeksleri üzerinden aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$Kira\ Oranı\ (\%) = \left(\left(\frac{Kira\ ödeme\ tarihinden\ 2\ iş\ günü\ öncesinde\ açıklanan\ TLREFK\ Endeksi}{Kira\ dönemi\ başlangıç\ tarihinden\ 2\ iş\ günü\ öncesinde\ açıklanan\ TLREFK\ endeksi}\right)^{n1/n2} - 1\right) * 100 + Ek\ getiri$$

Ek getiri -> Kira ek getirisi (ek getiri artı veya eksi olabilir)

n1-> Kira dönemindeki gün sayısı

n2-> Kira ödeme tarihinden 1 iş günü öncesi ile kira dönemi başlangıç tarihinden 1 iş günü öncesi arasındaki takvim günü sayısı

Kira dönemi başlangıç tarihi: Bir önceki kira vade tarihi

	Veri Hassasiyeti
Kira Oranı (%)	Virgülden sonra 2 hane

Örnek:

İlk ihraç tarihi: 11.01.2023

İkinci kira ödeme tarihi: 12.07.2023

İkinci kira ödeme tarihi – 2 iş günü: 10.07.2023

Kira dönemi başlangıç tarihi: 12.04.2023

Kira dönemi başlangıç tarihi - 2 iş günü: 10.04.2023

n1 = 91 (ihraç duyurusunda belirlenecektir)

n2 = 11.07.2023 - 11.04.2023 = 91 gün

Ek getiri = 0

Tarih	BIST TLREFK Endeksi
10.04.2023	1092,75469
10.07.2023	1122,66358

$$Kira\ Oranı = \left(\left(\frac{1122{,}66358}{1092{,}75469}\right)^{\frac{91}{91}} - 1\right) * 100 + 0 = \%2{,}74$$