

Ziraat Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi Sermaye Piyasası Aracı Notudur

Bu sermaye piyasası aracı notu, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce **08.05.2023** tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın toplam 15.000.000.000 TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamındaki kira sertifikalarının halka arz edilecek 500.000.000 TL'lik kısmının halka arzına ilişkin sermaye piyasası aracı notudur. Halka arz edilecek kira sertifikalarına fazla talep gelmesi durumunda halka arz tutarı 750.000.000 TL'ye kadar artırılabilir.

Sermaye piyasası aracı notunun onaylanması, sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Bu sermaye piyasası aracı notu 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 sermaye piyasası aracı notu ihraççı bilgi dokümanı ve özet ile birlikte geçerli bir izahname oluşturur. Bu nedenle, halka arz edilecek kira sertifikasına ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özeti bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu sermaye piyasası aracı notu ile birlikte incelenmesi gereken ihraççı bilgi dokümanı 24/11/2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr), ortaklığımızın www.ziraatkatilimvks.com.tr, fon kullanıcısının www.ziraatkatilim.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet sitelerinde; ihraççı bilgi dokümanı güncelleme metinleri ve özet/..../2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr), ortaklığımızın www.ziraatkatilimvks.com.tr, fon kullanıcısının www.ziraatkatilim.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet sitelerinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

İzahnameyi 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 lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve fon kullanıcısının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. 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.

Kurulca 24/11/2022 tarihinde onaylanan ihraççı bilgi dokümanı kapsamında daha önce ihraç edilen kira sertifikalarının toplam nominal değeri 8.600.000.000 TL olup, detaylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir:

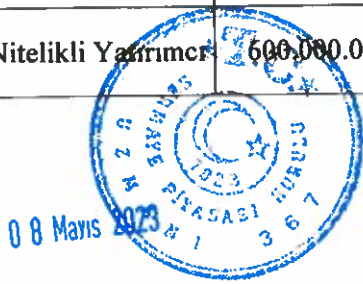
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gözca Sok. No: 12
Etiler Paşajı Kat: 5 Katmanlı ST.
Zuk Mükellefleri No: 998 610 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hocapaşa Mahallesi Seyrühisari
Hayri Efendi Cad. No:12 Bahçekapı
Eminönü- Fatih / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Hayri Efendi Cad.
Bahçekapı No:12 PK: 34117 Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

Kurulca 24/11/2022 tarihinde onaylanan ihraççı bilgi dokümanı kapsamında daha önce ihraç edilen kira sertifikalarının toplam nominal değeri 8.600.000.000 TL olup, detaylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir:

Kıymet Türü	İhraç Türü	İhraç Miktarı (TL Nominal)	Vade Başlangıç Tarihi	İtfa Tarihi	ISIN Kodu	Para Birimi
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	800.000.000	29.11.2022	7.03.2023	TRDZKVK32310	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	800.000.000	9.12.2022	15.03.2023	TRDZKVK32328	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	700.000.000	28.12.2022	30.03.2023	TRDZKVK32336	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	500.000.000	6.01.2023	13.04.2023	TRDZKVK42327	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	600.000.000	17.01.2023	26.04.2023	TRDZKVK42335	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	500.000.000	27.01.2023	5.05.2023	TRDZKVK52318	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	700.000.000	15.02.2023	18.05.2023	TRDZKVK52326	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	800.000.000	7.03.2023	9.06.2023	TRDZKVK62317	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	1.000.000.000	15.03.2023	20.06.2023	TRDZKVK62325	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	800.000.000	30.03.2023	7.07.2023	TRDZKVK72324	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	800.000.000	13.04.2023	25.07.2023	TRDZKVK72332	TL
Kira Sertifikası	Nitelikli Yatırımcı	600.000.000	26.04.2023	4.08.2023	TRDZKVK82315	TL



ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eminönü Mah. Göçmen Sok. No: 22
Bank Pasajı Kat: 2 (Eminönü) / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 080900399800014594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hobyar Mahallesi Seyitnihilari
Hayriyefendi Cad. No:12 Bahçekapı
Eminönü- Fatih / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Yönetimi A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Göçmen Sok. No: 22
Bahçekapı No:12 P.K. 34110 / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

İÇİNDEKİLER

1. SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	7
2. RİSK FAKTÖRLERİ	8
3. TEMEL BİLGİLER	10
4. HALKA ARZ EDİLECEK KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	19
6. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	29
7. GARANTİ HÜKÜMLERİ VE GARANTÖRE İLİŞKİN BİLGİLER	30
8. DİĞER BİLGİLER	31
9. KİRA SERTİFİKALARI İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	35
10. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	37

08 Mayıs 2023



RAAT YATIRIM
KÜL DEĞERLERİ A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Gönül Sok. No: 22
Bahçeşehir (Masaj) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: 27.998 010 4594

RAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hobyar Mahallesi Seyrülislam
Hayri Efendi Cad. No: 12 Bahçeşehir
Eminönü - Fatih / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad.
Bahçeşehir No: 12 P.K. 34132 FATİH / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
Bankacılık Kanunu	5411 sayılı Bankacılık Kanunu
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
Beklenen/Tahmini Kar	Yönetim sözleşmesine dayalı ihraçlarda, Sermaye Piyasası Aracı Notunda ve/veya Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirlenen ve Portföy'ün yönetilmesi neticesinde elde edilip VKŞ'ye ödenmesi hedeflenen karı ifade eder.
Beklenen/Tahmini Kar Oranı	Yönetim sözleşmesine dayalı ihraçlarda Beklenen/Tahmini Kar'ın belirlenmesinde kullanılacak hedeflenen kar oranını ifade eder.
Borsa, BİAŞ, BİST, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Finansal Kiralama Kanunu	6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nu ifade eder.
Fitch Ratings	Fitch Derecelendirme Kuruluşu, Fitch Ratings Ltd.
İİK	2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
İkame Portföy Varlıkları	Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında, zapt, yok olma, kullanılamaz hale gelme, ekonomik değerini yitirme gibi hallerde veya Ziraat Katılım Bankası tarafından uygun görülmesi halinde, portföye dâhil edilerek Ziraat Katılım VKŞ lehine yönetilecek varlık ve hakları ifade eder.
İşlem Sözleşmeleri	Temel Hüküm ve Şartlar, Yönetim Sözleşmesi, Garanti Sözleşmesi, Sertifika Hüküm ve Şartlar, Gider Sözleşmesi'ni ifade eder.
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlanma Platformu
Katılım Bankacılığı İlke ve Standartları	İhraca dayanak/temel teşkil edebilecek faaliyet, işlem, gelir, varlık ve hakların değerlendirilmesi ile İhraç süreç ve süresince uyulması gerekli olan ve uygulama, kapsam ve çerçevesi Danışma Komitesi tarafından belirlenen ilke ve standartlar ile alınan genel nitelikteki kararları ifade eder.
Kira Sertifikaları Tebliği/Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği

08 Mayıs 2023



ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emirhan Mah. Gönül Sok. No: 22
Etiler Pasajı / Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: 27444 / M. Sic. No: 27444
V.D. 998 010 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Mıyalar Mahallesi Suyhüsam
Hayrettendi Cad. No:13 Bahçekapı
Emirhan- Beşiktaş / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

ZİRAAT KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.
Emirhan Mah. Gönül Sokağı
Bahçekapı No:12 P.K. 34118 / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

Kira Sertifikası/Sertifika	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği kapsamında ihraç edilen kira sertifikaları
Kotasyon Yönergesi	Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi
Kredi Yönetmeliği	BDDK tarafından düzenlenen Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmeliği ifade eder.
Md.	Madde
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy	Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında Ziraat Katılım Bankası tarafından Ziraat Katılım VKŞ lehine yönetilen (ve/veya kiralanana) ikame portföy varlıkları da dahil olmak üzere varlık ve haklardan oluşan havuzu ifade eder.
Portföy Borçluları/Yatırım Borçluları	Portföy varlıkları / yatırımlar kapsamında herhangi bir nedenle (Finansman destekleri, kira, yönetim sözleşmesi, diğer kredi sözleşmeleri, Katılım Bankacılığı İlke ve Standartları'na uygun her türlü yatırım vs.) Ziraat Katılım Bankası'na karşı doğrudan ve/veya dolaylı olarak borçlanan müşteriler dâhil, gerçek ve tüzel kişileri ve tüzel kişiliği olmayan kişi ve mal topluluklarını ifade eder.
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TP	Türk Parası



08 Mayıs 2023

ZİRAAT YATIRIM
ANKA DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Mah. Gönül Sok. No:22
 Kat:1 (Etiler) Kat:1 Çankaya/ST
 Mükellefler B. 998 010 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
 Hobyar Mahallesi Seyitnizam
 Hayriyefendi Cad. No:12 Bahçelapı
 Eminönü- T. BİT / İSTANBUL
 Büyük Mükellefler V.B. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Yönetimi A.Ş.
 Hobyar Eminönü Mah. Akad. Etiler Cad.
 Bahçelapı No:12 P.K. 34112 / PAZAR / İSTANBUL
 Hoca paşa Vergi Dairesi 998 081 7224

Varlık ve Haklar	(i) Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında Fon Kullanıcısı'nın tabii olduğu mevzuat çerçevesinde müşterilerine sağlamış olduğu/olacağı ve Fon Kullanıcısının VKŞ lehine yöneteceği bireysel finansman desteği, kurumsal finansman desteği, finansal kiralama ve benzeri varlık ve hakları, (ii) Alım satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında VKŞ ile Fon Kullanıcı arasında akdedilecek emtia alım satım sözleşmesi doğrultusunda VKŞ'nin Fon Kullanıcısına vadeli olarak satılan emtia bedeli alacağını ifade eder.
Varlık Portföyü/Portföy Varlıkları	Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarında Katılım Bankacılığı ve İlke Standartlarına uygun portföy içerisinde yer alan varlık ve hakları ifade eder.
Yatırımcılar	Kira sertifikalarının sahiplerini ifade eder
YMM	Yeminli Mali Müşavir
YP	Yabancı Para
YTM	Yatırımcı Tazmin Merkezi
Ziraat Katılım Bankası, Banka, Fon Kullanıcısı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
Ziraat Katılım VKŞ, İhraççı	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Zapt	Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında, portföyde yer alan varlık ve hakların herhangi birisi üzerinde üçüncü kişiler tarafından hak iddia edilmesi ve bu hak iddiası sonucunda, portföydeki varlık ve hakların mülkiyetinin üçüncü kişilere geçmesi veya varlık ve haklar üzerinde değerlerini olumsuz etkileyebilecek herhangi bir takyidat oluşması durumunu ifade eder.
Ziraat Yatırım, Aracı Kurum	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İHRAÇCI BİLGİ DOKÜMANINDA YER VERİLEN GÖRÜŞLER VE ONAYLAR DIŞINDAKİ GÖRÜŞLER/ONAYLAR

Yoktur.

08 Mayıs 2023




ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cv. H. Men. Gözce Sok. No: 22
Etiler Pasajı Kat: 11 Beşiktaş / İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

ZIRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hobyar Mahallesi Seyhanlıslam
Hayriyelendi Cd. No: 12 Bahçekapı
Eminönü-Beşiktaş / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Hacı Efendi Cad.
Bahçekapı No: 12 P.K. 34217 / Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

1. SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

Fon Kullanıcısı Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Yetkilisi 2.05.2023  ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. Hobyar Mahallesi Seyhanlısıram Mayrızefendi Cad. No:12 Bahçekapı Eminönü - Fındık / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 998 079 8117	Sorumlu Olduğu Kısım:
Fehmi TUTULMAZ Gürkan ÇAKIR Bölüm Başkanı Bölüm Başkanı	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI

İhraççı Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş. Yetkilisi 2.05.2023  Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hobyar Eminönü Cad. Bahçekapı No:12 P.K. 34112 Fındık / İSTANBUL Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224	Sorumlu Olduğu Kısım:
Fehmi TUTULMAZ Mustafa Barbaros ÖZÜYILMAZ Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yetkilisi 2.05.2023	Sorumlu Olduğu Kısım:
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Tijen KANDEMİR Ali Kemal DEMİRBAĞ Müdür Genel Müdür Yardımcısı Levent Mah. Gönül Sok. Akmerkez (Eminönü Masajı) Kat: 10 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4117	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI



2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1 Kira Sertifikalarının Yapılarına İlişkin Riskler

İhraççı bilgi dokümanında belirtildiği üzere Ziraat Katılım VKŞ tarafından ihraç edilecek ve Ziraat Katılım Bankası'nın fon kullanıcısı olarak yer alacağı 15.000.000.000 TL'lik ihraç tavanı kapsamında gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçları tertipler halinde, çeşitli vadelerde ve SPKn. III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliğinde öngörülen kira sertifikası türlerinden Yönetim Sözleşmesine dayalı, Emtia Alım Satımına dayalı veya bunların birlikte kullanılması suretiyle ihraç edilebilecektir.

Bu Sermaye Piyasası Aracı notunun onay tarihi itibariyle gerçekleştirilmesi planlanan halka arz yoluyla kira sertifikası ihracı bulunmadığından, bu madde içeriğine, ihraç tavanı kapsamında ilerleyen tarihlerde halka arz edilmek üzere gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarına ilişkin sermaye piyasası aracı notunda yer verilecektir.

Kira sertifikalarının yapılarına ilişkin risklerle ilgili genel bilgiler için, İhraççı Bilgi Dokümanının "VKŞ'nin Kira Sertifikalarına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler" başlıklı 4.1 'inci maddesi incelenebilir.

2.2 Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

2.2.1 Kira sertifikası sahiplerinin varlık portföyü dışında Ziraat Katılım VKŞ'nin diğer varlıkları veya Ziraat Katılım Bankası'nın varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır. Yönetim sözleşmesine dayalı ihraçlarda kira sertifikası sahiplerinin varlık portföyüne yönelik bir talep hakkı da bulunmamaktadır.

Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle feshedilmesi halinde, Ziraat Katılım VKŞ aracılığı ile kira sertifikası sahiplerinin her birinin Ziraat Katılım Bankası'ndan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır. Kira sertifikası sahiplerinin Ziraat Katılım VKŞ'den sözleşme ve taahhütlere uyumunun istenmesi ve bunlara aykırılıktan kaynaklanan hakları talep etme hakları bulunmakla birlikte, varlık portföyü dışında Ziraat Katılım VKŞ'nin diğer mal varlıkları veya Banka'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan hak iddia edemezler. Varlık portföyünün paraya çevrilmesi, doğmuş alacaklar ve diğer gelirler ve sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanabilecek diğer haklar nedeniyle elde edilecek gelirlerin kira sertifikası sahiplerine yapılması öngörülen ödemeleri karşılamaması mümkündür. Bahsi geçen gelirler kira sertifikası sahiplerine ödendikten sonra, kira sertifikası sahiplerinin Ziraat Katılım VKŞ'ye ve Banka'ya karşı herhangi talep hakkı kalmayacaktır. Yönetim sözleşmesine dayalı ihraçlarda Ziraat Katılım VKŞ'nin ve dolayısıyla yatırımcıların herhangi bir teminatı olmayacaktır.

2.2.2 Borçların ifasında temerrüde düşmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrası zaman alıcı ve maliyetli olabilir.

Kira sertifikası uyarınca ödemeler, Fon Kullanıcısı olan Banka'nın Ziraat Katılım VKŞ'ye ve Ziraat Katılım VKŞ'nin kira sertifikası sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Ziraat Katılım Bankası veya Ziraat Katılım VKŞ bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, onlara 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.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Gönül Tok No:22
Beşiktaş/Kadıköy/BEŞİKTAŞ/İST.
Tic. Sic. No: 274040 / V.D. 998 010 4594

ZİRAAT KATILIMI BANKASI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Seyrühüslam
Hıranifendi Cad. No:27 Bahçekapı
Eminönü - FATİH / İSTANBUL
Büyük Mükellefler İ.B.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Yönetimi A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Beyaz Efendi Cad.
Bahçekapı No:12 Bk. No:12 / Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Bürosu 998 081 7224

2.2.3 Fon kullanıcısının topladığı fonları değerlendirirken beklenen getiriye elde edememe riski bulunmaktadır.

Fon kullanıcısı kira sertifikası ihraç ederek topladığı fonları değerlendirirken üstlendiği risklerden ötürü beklenen getiriye elde edememe durumu söz konusu olabilir. Bu durumda fon kullanıcısı kuruluş ikame varlık veya haklar kullanarak oluşacak zararları bertaraf etme yoluna başvurabilir. Ancak yine de bu durum yatırımcıların alacakları getiri ve anapara ödemelerinin tam ve zamanında yapılmasını engelleyebilecek bir durum oluşturabilir.

Portföy varlıklarının ihraç tarihi itibarı ile belirli olmadığı yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikaları açısından; Ziraat Katılım Bankası, ihraçtan elde edeceği hasılat ile yatırımcılara açıklanan beklenen kârın elde edilmesini sağlayacak kadar yatırım yapamayabilir. Böyle bir durumda, Banka'nın kusuru veya sözleşmeye aykırı hareket etmesi dışında, Ziraat Katılım VKŞ'ye (ve yatırımcılara) karşı herhangi bir sorumluluğu olmayacaktır. Bu kapsamda, yatırımcılar bu tipteki yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında Banka tarafından ihraç tutarı ile gerekli yatırımın yapılamamasına ve beklenen kârın elde edilememesine ilişkin riske maruz kalacaktır. Şüpheye mahal vermemek için belirtmek gerekir ki, portföy varlıklarının ihraç tarihi itibarı ile belirli olmadığı yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında: (i) Banka ihraç tutarını kullanarak, daha önceden kararlaştırılan tarihlerde Ziraat Katılım VKŞ'ye (ve dolayısıyla yatırımcılara) beklenen kârın ödenmesine engel olacak yatırım yapamaz. Aksi takdirde Banka sözleşmeye aykırı hareket etmiş olduğundan dolayı, beklenen kârın daha önceden kararlaştırılan tarihlerde Ziraat Katılım VKŞ'ye ödenmesinden sorumlu olur. (ii) Banka yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında portföy kapsamında yer alan varlık ve haklardan kaynaklanan alacakların müşteriler tarafından zamanında, gereği gibi, tam ve eksiksiz olarak yerine getireceğini TBK md.128 kapsamında taahhüt edecektir.

2.2.4 Kira sertifikalarının likiditesi yatırımcının elinde bulunan tutara bağlı olarak kısıtlı olabilir.

Kira sertifikalarının işlem göreceği Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım-Satım Pazarı nezdindeki Normal Emirler Pazarı'nda yapılacak işlemler minimum 10.000.-TL, maksimum 20.000.000.-TL emir büyüklüklerine tabidirler. Kira sertifikaları Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarı nezdindeki Küçük Emirler Pazarında işlem görmemektedir. Bu kapsamda, yatırımcının halka arzdan sonra sahip olduğu kira sertifikalarının tutarının bu limitlerin dışında kalması durumunda kira sertifikalarının bu piyasada satılması imkânsız hale gelebilir.

2.3 Varlık kiralama şirketine ilişkin riskler

Varlık kiralama 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 uğraşamayacağı 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, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyari tedbir kararı verilemez.

08 Mayıs 2023



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
Masajı Köyü Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hıyber Mahallesi Şişli/İslam
Hayri Efendi Cad. No:12 Bahçekapı
Emirönü/Beşiktaş/İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

ZİRAAT Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Hıyber Emirönü Mah. Şişli Efendi Cad.
Bahçekapı No:12 Kat:3 Bahçekapı/İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

İhraççının kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde portföyündeki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul kira sertifikası sahiplerinin haklarının korunmasını teminen gerekli her türlü tedbiri almaya yetkilidir.

Varlık kiralama şirketlerinin kuruluşuna, esas sözleşmelerine, faaliyet esaslarına, devralabilecekleri varlık ve hakların türleri ile niteliklerine, bunlara ilişkin kayıtların tutulmasına, yönetim ilkelerine, tasfiye ve sona ermelerine, YTM'ye hizmetleri karşılığında varlık kiralama şirketinin portföyündeki varlıklardan ödeme yapılması halinde bu ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Yukarıda bahsi geçen risklerin ortaya çıkması durumunda ise Kira sertifikası sahipleri III-61.1 nolu Kira Sertifikaları Tebliği'nin 4(6) maddesi uyarınca İhraççı yönetim kurulu üyeleri dayanak varlık ve hakkın satılarak kira sertifikası sahiplerinin olası zararlarının tazmin edilmesi de dâhil olmak üzere yatırımcıların menfaatlerinin korunmasına yönelik tedbirleri almak durumundadır.

2.4 Fon kullanıcısına ilişkin diğer riskler

Ziraat Katılım Bankası, Katılım Bankacılığı İlike ve Standartları'na uygun olarak fon toplamakta, üçüncü kişilere finansman sağlamak ve Bankacılık Kanunu, sair mevzuat ve Esas Sözleşmesi'nde öngörülen çeşitli faaliyetleri yürütmektedir. Ziraat Katılım Bankası'nın; faaliyetleri nedeniyle zarar etmesi veya finansal yapının bozulması durumunda, fon kullanıcısı olarak kira sertifikalarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirememesi riski bulunmaktadır.

Fon kullanıcısı 5411 sayılı Bankacılık Kanunu Hükümleri uyarınca faaliyet göstermekte olup, aynı kanun hükümleri uyarınca BDDK'nın düzenleme ve denetimine tabidir. Bankacılık Kanunu ve ilgili düzenlemelerde, öngörülen şartların oluşması halinde bankaların BDDK tarafından faaliyet izninin kaldırılması ve/veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmesine ilişkin hükümler yer almaktadır.

Fon kullanıcısının anılan düzenlemeler tahtında faaliyet izni kaldırılır ya da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devri söz konusu olursa, o takdirde Ziraat Katılım VKŞ ile akdettiği sözleşmeleri ifa etmesi mümkün olmayabilir ve dolayısıyla kira sertifikası sahiplerine yapılacak dönemsel ödemeler de yapılamayabilir. Fon kullanıcısının kamu otoritesi olan BDDK tarafından faaliyet izninin kaldırılması ya da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmesi, kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler arasında değerlendirilmektedir. Hali hazırda Ziraat Katılım Bankası'nın 5411 sayılı Bankacılık Kanunu Hükümleri uyarınca faaliyet izninin kaldırılması ve/veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmesine neden olabilecek bir durum bulunmamaktadır.

08 Mayıs 2023

3. TEMEL BİLGİLER

3.1. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

03.10.2012 tarihinde imzalanan Aracılık Sözleşmesi'ne göre kira sertifikalarının ihracında Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracı kurum olarak görev alacak ve verdiği hizmet karşılığında komisyon geliri elde edecektir. Ayrıca Ziraat Katılım Bankası, emir iletimine aracılık faaliyetini yürüten yatırım kuruluşu olarak Ziraat Yatırım ile beraber talep toplayacaktır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Seyrühüslam
Hayat Efendi Cad. No:17 Bahçekapı
Etiler/Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 998 010 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Seyrühüslam
Hayat Efendi Cad. No:17 Bahçekapı
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Büyük Müktesatçı V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Hayat Efendi Cad.
Bahçekapı No:12 P.E. 34112 Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

Yukarıda belirtilen kurum dışında halka arz ile ilgili menfaat elde edecek herhangi bir kişi ve/veya kurum bulunmamaktadır.

3.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Ziraat Katılım VKŞ Açısından

Ziraat Katılım VKŞ, yönetim sözleşmesine dayalı ihraç edeceği kira sertifikaları karşılığında yatırımcılardan topladığı kaynağı, kira sertifikası ihraçlarında vekil sıfatıyla hareket edecek olan Ziraat Katılım Bankası A.Ş'ye, fon kullanıcısı sıfatıyla Banka adına Ziraat Katılım VKŞ hesabına vekâleten Banka müşterilerine kullandırmak üzere aktaracaktır.

Ziraat Katılım Bankası Açısından

Ziraat Katılım Bankası, fon kullanıcısı sıfatıyla gerçekleştirilecek kira sertifikası ihraçlarında Ziraat Katılım VKŞ üzerinden fon sağlamış olacaktır.

Banka'nın bilançosu incelendiğinde açıkça görüleceği üzere sektöre paralel olarak kaynaklarının büyük çoğunluğunu katılım fonlarından oluşturmaktadır. TL kira sertifikası ihracı yoluyla Ziraat Katılım Bankası fonlama yapısını çeşitlendirmeyi ve vade yapısını uzatarak aktif-pasif vade uyumsuzluğunu azaltmayı hedeflemektedir. TL kira sertifikası ihracı ile sağlanacak kaynakların büyük tutarlı katılım fonlarından oluşan kaynakları ikame etmesi beklenmektedir.

Kira sertifikası ihracından sağlanacak fonlar Banka'nın kaynaklarının vadesinin uzatılmasını sağlayacak ve temin edilen fonlar bireysel finansman desteği, kurumsal finansman desteği vb. gibi kredilerinin kullandırımı ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'nin olağan faaliyetlerini sürdürmesinde kullanılacaktır.

Ayrıca TL fonlama yapısında, katılım fonları ve özkaynak dışında alternatif bir fonlama kaynağı sağlanması planlanmaktadır.

4. HALKA ARZ EDİLECEK KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. İhraç edilecek kira sertifikalarının;

a) Türü ve ihraç işlemini görsel olarak ortaya koyan diyagram:

İhraç edilecek kira sertifikaları, yönetim sözleşmesi dayalı kira sertifikası türündedir.



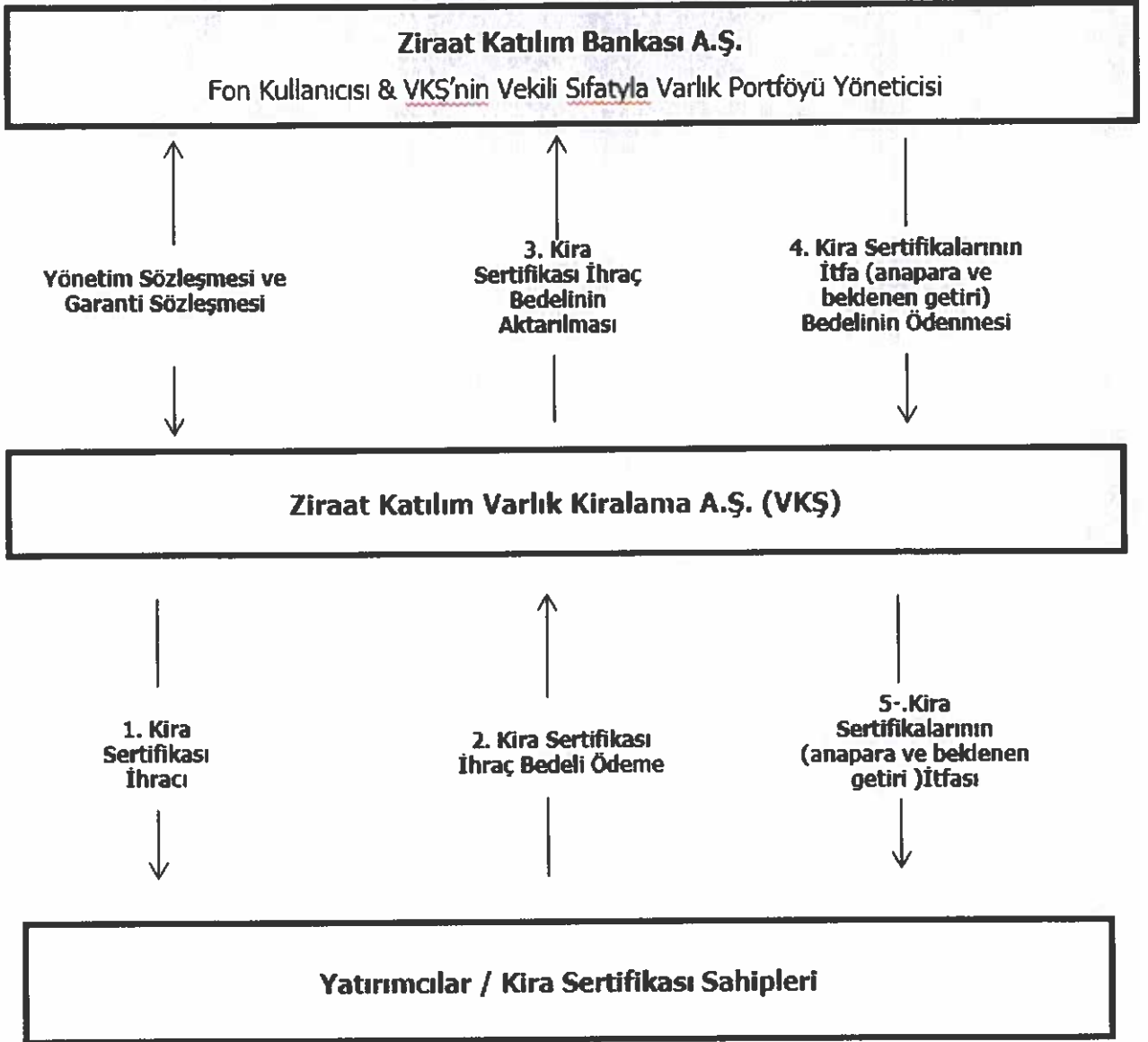
Mayıs 2023

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Hobyar Mah. Göyca Sok. No: 22
Pasaaj Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V. 098 016 4504

ZİRAAT KATILIMI BANKASI
Hobyar Mahallesi Seyhanlıları
Hayriyefendi Cad. No:22 Bahçeke
Eminönü- Beşiktaş/İSTANBUL
Büyük Mükellefler V. 098 079 3504

Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Hayriyefendi Cad.
Bahçekapı No:12 P.K. 34117 Beşiktaş / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 988 081 7224

Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı



Yukarıdaki şemada ifade edilen kira sertifikası ihraç işlemleri şu şekilde özetlenebilir;

- Ziraat Katılım VKŞ, ihraççı kuruluş olarak, kira sertifikası ihracını gerçekleştirir ve yatırımcılardan tahsil edeceği ihraç bedelini Fon Kullanıcıya aktarır.
- Aktarılan ihraç tutarı (anapara) Fon Kullanıcısı tarafından, mevcut veya ihraç sonrası oluşturulacak yeni varlık ve hakların (portföy varlıkları) Ziraat Katılım VKŞ lehine vekaleten yönetilmesi için kullanılır.
- Fon Kullanıcı, itfa tarihinde kira sertifikası yatırımcılarına, ellerinde bulunan kira sertifikası payları oranında ödenmesini teminen anapara ve beklenen getiriyi kira sertifikası sahiplerine (yatırımcılarına) ödemek üzere Ziraat Katılım VKŞ'ye öder.

b) Dayanağını oluşturan varlık ve/veya hak portföyüne ilişkin bilgi:

Portföy Ziraat Katılım Bankası tarafından, Banka'nın tabi olduğu mevzuat çerçevesinde müşterilerine sağlamış olduğu/olacağı ve Banka'nın Ziraat Katılım VKŞ lehine yöneteceği



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
Kadıköy Pasajı Kat: 2 Beşiktaş/İST
Tic. Sic. No: 270900 Mükellefler V.D. 998 010 4501

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Şeyhülislam
Hayri Efendi Cad. No: 2 Bahçekapı
Eminönü-Fatih / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Şeyhülislam
Hayri Efendi Cad. No: 2 Bahçekapı
Eminönü-Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Sahnesi 998 081 7224

- Bireysel finansman destekleri ve/veya
- Kurumsal finansman destekleri ve/veya
- Finansal kiralama ve/veya
- Benzeri varlık ve haklarının

yöneltilmesi sureti ile oluşturulacaktır.

Ziraat Katılım Bankası, Ziraat Katılım VKŞ'nin Yönetim Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde kendisine vermiş olduğu yetkiye istinaden portföyü yukarıda belirtilen varlık ve haklardan dilediğine yatırım yapmak ve Ziraat Katılım VKŞ'ye tahsis etmek sureti ile oluşturulabilir, portföyde yer alan varlık ve hakları işlem sözleşmelerinde belirtilen hallerde ikame portföy varlıkları ile değiştirilebilir, zapt halinde ikame portföy varlıkları ile değiştirmek zorundadır.

Ziraat Katılım Bankası portföyü oluştururken ve portföy varlıklarını ikame portföy varlıkları ile değiştirirken aşağıdaki şartlara riayet etmek zorundadır:

- 1) Beklenen karın altında portföyden gelir elde edilmesine neden olabilecek varlık ve haklara hiçbir şekilde yatırım yapılmamalıdır.
- 2) Başka bir kira sertifikasının dayanak varlığı veya hakkı olan varlık ve haklara, ilgili kira sertifikası ihracından söz konusu varlık ve haklar ikame edilmedikçe yatırım yapılmamalıdır.

Ziraat Katılım Bankası hâlihazırda beklenen karı karşılayacak düzeyde gelir üreten ve Katılım Bankacılığı İlke ve Standartları doğrultusunda Ziraat Katılım VKŞ 'ye tahsis edebileceği varlık ve/ve hak kapasitesinin olduğunu beyan eder.

Bu Sermaye Piyasası Aracı Notu açısından:

Finansman Destekleri: 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 finansmanı ifade etmektedir.

Finansal Kiralama: Ziraat Katılım Bankası'nın Bankacılık Kanunu madde 48 ve Finansal Kiralama Kanunu kapsamında müşterilerinin talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat müşterilerinden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu her türlü varlık ve hakkı ifade eder.

Benzeri varlık ve haklar: Yukarıda belirtilenler dışında kalan Katılım Bankacılığı İlke ve Standartları'na uygun her türlü varlık ve hakkı ifade eder.

ISIN kodu:

İhrac edilecek olan kira sertifikalarına ilişkin ISIN kodu SPK onayı sonrası Takasbank tarafından tahsis edilecektir.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lütfi Mah. Gönce Sok. No: 22
Pasajı Kat: Besiktas/İST.
Mükellefler No: 998 010 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hobyar Mahallesi Bayrülislam
Hayri Efendi Cad. No: 32 Bahçekapı
Eminönü - Fatih / İSTANBUL
Büyük Mükellefler No: 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Bayri Efendi Cad.
Bahçekapı No: 32 P.K. 34112 Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

d) Kira sertifikalarını kaydi olarak izleyen kuruluşun unvanı, adresi:

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Reşitpaşa Mah., Borsa İstanbul Cad. No:4, 34467 Emirgan-Sarıyer/İstanbul

4.2. Kira sertifikalarının hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Kira sertifikaları SPKn, III.61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ve ilgili mevzuat kapsamında oluşturulacaktır.

Kira sertifikalarına ilişkin talep toplama yöntemi, dağıtım ilkeleri ve bedellerin yatırılmasına ilişkin esaslar II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği hükümlerine dayanılarak gerçekleştirilecektir.

Kira sertifikalarının kotasyonu için Kotasyon Yönergesinin 19. maddesinde yer alan “*Halka arz yoluyla ihraç edilecek kira sertifikaları Borsa tarafından herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izahnamenin onaylanması ve satışın gerçekleştirilmesine takiben kota alınır.*” hükmü gereğince Kurul tarafından izahnamenin onaylanması ve satışın gerçekleşmesi dışında herhangi bir kotasyon şartı aranmadığından Kurulca izahnamenin onaylanması ve akabinde kira sertifikalarının satışının gerçekleşmesi ile birlikte, kira sertifikaları BİAŞ nezdindeki Kesin Alım Satım Pazarı’nda işlem görebilecektir.

İlgili pazar sabit getirili menkul kıymetlerin şeffaf ve rekabete açık bir ortamda işlem görmelerini sağlayarak, bu menkul kıymetlerin likiditesini artırmak, bilgi akışını hızlandırmak amacıyla kurulmuştur ve aynı gün veya ileri valörlü olarak doğrudan alım/doğrudan satım işlemleri yapılabilir.

Kesin Alım Satım Pazarı’nda işlemler her gün saat 09.30-17.30 arasında yapılmaktadır. Aynı gün valörlü işlemler 9.30-12.00 ile 13.00-14.00 arasında, ileri valörlü işlemler ise saat 9.30-12.00 ile 13.00-17.30 arasında yapılmaktadır.

Emirler işleme konu menkul kıymetin nominal değerleri itibarıyla minimum emir büyüklüğü ve katları şeklinde iletir. Kira sertifikaları için 10.000 TL minimum ve 50.000.000 TL maksimum nominal emir büyüklükleri geçerli olacaktır.

4.3. Kira sertifikalarının kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

İhraç edilecek kira sertifikaları kaydileştirme esasları çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

4.4. Kira sertifikalarının hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Kira sertifikaları Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.



4.5. İhraççının yükümlülüklerini yerine getirme sıralaması içinde ihracı planlanan kira sertifikalarının yeri hakkında bilgi ile sıralamayı etkileyebilecek veya kira sertifikasının ihraççının mevcut ya da gelecekteki diğer yükümlülüklerinden sonra gelmesine yol açabilecek hükümlerin özetleri:

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 61. Maddesi ve Kira Sertifikaları Tebliği'nin 12. maddesinin 5.fıkrası uyarınca varlık kiralama şirketi Kurul tarafından uygun görüş verilen esas sözleşmesinde

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Reşitpaşa Mah. Göksu Sok. No:22
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No:157
Tic. Sicil No:299000/01000000000000000000
Mükellef No:998 010 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hacılar Mahallesi Seyhülislam
Hayri Efendi Cad. No:12 Bahçekapı
Eminönü Fatih / İSTANBUL
Büyük Mükellef No:998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad.
Bahçekapı No:12 P.K.33312 Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı 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, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez. İhraççı'nın kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde portföyündeki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerde kullanılır.

İşbu Sermaye Piyasası Aracı Notu Madde 2.1 ve Madde 2.2'de belirtildiği üzere kira sertifikaları, yönetim sözleşmesine dayalı olarak ihraç edileceğinden dolayı, ihraç dayanak teşkil edecek portföy varlıkları, Ziraat Katılım VKŞ'nin ve dolayısıyla da yatırımcıların teminatını teşkil etmeyecektir. Ziraat Katılım Bankası'nın ve Ziraat Katılım VKŞ'nin temerrüdü halinde yatırımcılar Ziraat Katılım Bankası ve Ziraat Katılım VKŞ'ye karşı, Banka'nın ve Ziraat Katılım VKŞ'nin İİK ve sair mevzuat çerçevesinde öncelikli olmayan alacakları ile aynı sırada yer alacaktır.

Ayrıca, SPKn md. 61 (3) hükmü gereğince; " ... 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, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez". Bu kapsamda yatırımcıların, Ziraat Katılım VKŞ'nin mülkiyetinde bulunan ve başkaca kira sertifikalarının dayanağını teşkil eden varlık ve hak üzerinde herhangi bir hakkı bulunmamaktadır. Söz konusu varlık ve haklara yatırımcılar tarafından başvurulması hukuken mümkün değildir.

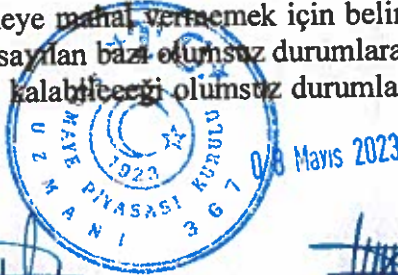
Buna karşın SPKn md. 61 (4) hükmü gereğince "İhraççının kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde portföyündeki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul kira sertifikası sahiplerinin haklarının korunmasını teminen gerekli her türlü tedbiri almaya yetkilidir".

Bu kapsamda, eğer Ziraat Katılım VKŞ, yükümlülüklerini vadesinde yerine getirmez, yönetimi/denetimi kamu kurumlarına devredilir, faaliyet izni kaldırılır veya iflas ederse, portföy varlıklarından elde edilen ve Ziraat Katılım Bankası tarafından Ziraat Katılım VKŞ 'ye ödenen gelirler, öncelikle yatırımcılara yapılacak ödemelerde kullanılacaktır. Bu kapsamda, kira sertifikalarının sahipleri portföy varlıklarından elde edilen ve Ziraat Katılım VKŞ'ye ödenen gelirler üzerinde öncelik hakkında sahiptir. Şüpheye mahal vermemek için belirtmek gerekir ki, bu hüküm sadece Ziraat Katılım VKŞ'nin yukarıda sayılan bazı olumsuz durumlara maruz kalması durumunda geçerlidir. Ziraat Katılım Bankası maruz kalabileceği olumsuz durumlarda, yatırımcıların herhangi bir öncelik hakkı bulunmamaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Hobyat Mah. Gencebuluk No:22
Nispetiye Pasajı Kat:1B Sarıtas 5T.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis No: 998 01u 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hobyat Mahallesi Seyhülislam
Hayrat Efendi Cad. No:12 Bahçekapı
Eminönü - Fatih / İSTANBUL
Büyük Mafakaleler V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Hobyat Eminönü Mah. Hayat Efendi Cad.
Bahçekapı No:12 P.K. 34992 Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224



4.6. İhraç edilecek kira sertifikalarının yatırımcıya sağladığı haklar, bu hakların kullanım esasları ve bu haklara ilişkin kısıtlamalar:

Kira Sertifikaları kapsamında yatırımcıların sahip olduğu hakların dayanağı, SPKn md.61 çerçevesinde Ziraat Katılım Bankası tarafından Ziraat Katılım VKŞ lehine Temel Hüküm ve Koşullar ve Yönetim Sözleşmesi kapsamında yönetilecek portföy varlıkları ile ihracın gerçekleşmesi için akdedilen işlem sözleşmelerinden kaynaklanmaktadır.

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

Kira sertifikası satın alan yatırımcıların sahip olduğu haklara ilişkin sınırlamalar aşağıda belirtilmektedir:

- İşbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun Madde 2.2 ve Madde 4.5'de belirtildiği üzere Ziraat Katılım VKŞ'nin varlık portföyleri ile ilgili herhangi bir tasarruf hakkı bulunmadığından ve portföy varlıkları Ziraat Katılım VKŞ'nin ve dolayısıyla yatırımcıların teminatını teşkil etmediğinden dolayı, Ziraat Katılım VKŞ doğrudan varlık portföylerini paraya çevirerek yatırımcıları tazmin edemeyecektir.
- Ziraat Katılım VKŞ'nin ihraç kapsamında yapacağı ödemeler, Ziraat Katılım Bankası tarafından yapılacak ödemelere bağlıdır. Eğer Ziraat Katılım Bankası herhangi bir nedenle beklenen/tahmini kar ve/veya kira sertifikası bedelini kısmen veya tamamen ödemezse, Ziraat Katılım VKŞ de yatırımcılara karşı olan sorumluluğunu Ziraat Katılım Bankası'nın ödeme yapmadığı tutar ile sınırlı olarak yerine getiremeyecektir. Bu durumda Ziraat Katılım VKŞ'nin yatırımcılara karşı sorumluluğu, Ziraat Katılım Bankası'na karşı hukuki süreçleri başlatmakla sınırlıdır. Ziraat Katılım VKŞ tarafından Ziraat Katılım Bankası'na karşı başlatılacak olan hukuki süreçler kapsamında herhangi bir tahsilat yapılamaz ise VKŞ yatırımcılara karşı sorumlu olmayacaktır. Eğer yatırımcılar bizzat Ziraat Katılım Bankası'na karşı hukuki süreç başlatırlarsa ve Ziraat Katılım Bankası'ndan bu kapsamda tahsilat yaparlarsa, Ziraat Katılım VKŞ'nin yatırımcılara karşı olan sorumluluğu Ziraat Katılım Bankası'ndan yapılan tahsilat oranında sona erecektir.
- Kira sertifikaları yatırımcılara Ziraat Katılım VKŞ veya Ziraat Katılım Bankası nezdinde herhangi bir ortaklık hakkı tanımazlar.

İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin hakların kullanım süresi

Kira Sertifikası bedeli ve gelir dağıtım işlemleri için Takasbank nezdinde MKK adına hesap açılır. Ziraat Katılım VKŞ tarafından ödeme yapılacak tutar, ödeme gününde Takasbank nezdindeki ilgili hesaba aktarılır.

Kira Sertifikası bedeli ve gelir dağıtımları topluca üye bazında, üyelerin Takasbank nezdinde mevcut olan cari hesaplarına Takasbank aracılığı ile aktarılacaktır. Kira sertifikası bedelinin ve gelir dağıtımlarının yatırımcı hesaplarına aktarım işlemleri üye kuruluşlar tarafından yapılacaktır.

Kira sertifikası bedeli ve gelir dağıtımını, Ziraat Katılım VKŞ tarafından MKK hesabına brüt olarak aktarılacaktır. MKK'ya üye kuruluşlar da kendilerine brüt yapılacak ödemeleri, yasal vergileri kaynağında kesinti yaptıktan sonra, net tutar üzerinden yatırımcılara ödeyecektir.



ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eveleli Mah. Gonca Sok. No: 2
Bahçeşehir Masajı Kat: 1 Beşiktaş (ST.)
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C. 998 010 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hobyar Mahallesi Seyhülislam
Hayri Efendi Cad. No:12 Bahçeşehir
Eminönü / Beşiktaş / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Yönetimi A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad.
Bahçeşehir No:12 P.K. 34122 Etiler / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

4.7. Getiri oranı ve yatırımcılara yapılacak ödemelere ilişkin esaslar:

a) Kira sertifikasının vadesi ve itfa planı ile itfa sürecine ilişkin esaslar:

Kira sertifikaları 364 gün vadeli olup, Ziraat Katılım VKŞ tarafından itfa tarihinde tek gelir dağıtımı ile birlikte, kira sertifikası sahiplerine payları oranında bir defada kira sertifikalarının nominal değeri ile beklenen/tahmini getiri geri ödenerek itfa edilecektir. Kira sertifikalarının ihraç tarihi (gelir dönemi başlangıcı) ve itfa tarihleri piyasa şartları değerlendirilerek Ziraat Yatırım tavsiyesi ve Ziraat Katılım VKŞ veya Fon Kullanıcı onayıyla en geç talep toplama tarihinden 1 (bir) iş günü önce kesinleştirilerek KAP ta ilan edilecektir.

Ziraat Katılım VKŞ yatırımcılara ödeyeceği kira sertifikalarının bedelini Ziraat Katılım Bankası tarafından varlık portföyünün tasfiyesi için ödenecek olan tutar ile karşılayacaktır. İtfa bedeli ihraç tutarına eşit olacaktır.

b) Getirilerin ne zaman ödenmeye başlanacağı, son ödeme tarihleri:

363 gün vadeli olarak ihraç edilecek kira sertifikaları yatırımcılarına, gelir dönemi başlangıç tarihi baz alınarak itfa tarihinde getiri (kupon) ödemesi gerçekleştirilecektir. Talep toplamanın akabinde dağıtım sonuçları onaylanarak KAP'ta ilan edilecektir.

c) Getirilerin ve anaparanın zaman aşımı:

Kira sertifikalarında getiri ve anapara zaman aşımı sürelerinin 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazine İntikali Hakkında Kanun'a ("2308 sayılı Kanun") tabi olduğu kabul edilmekteydi. 2308 sayılı Kanun kapsamında da kanuni mazeret bulunmaksızın 5 yıllık zaman aşımına uğramış olan getiri ödemeleri ile 10 yıllık zamanaşımına uğramış anapara bedellerinin, söz konusu süreler içerisinde tahsil edilmediği takdirde Devlete intikal edileceği ile ilgili düzenleme vardı.

Bu düzenleme 20 Haziran 2019 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Anayasa Mahkemesi'nin Esas Sayısı 2018/36, Karar Sayısı 2019/21 olan 10/04/2019 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

Bu nedenle getiriler ve anapara zamanaşımı mevzuatta yer alan genel hükümlere tabi olacaktır. Yatırımcıların yatırım kararı alırken söz konusu hususu dikkate almaları gerekmektedir.

d) Getiri oranının belirlenmesinde esas alınacak ölçütler:

Ziraat Katılım VKŞ tarafından ihraç edilecek 364 gün vadeli kira sertifikaları halka arzına katılan tüm yatırımcılar için sabit yıllık %18-%27 aralığında bir getiri oranı geçerli olacaktır.

Yıllık ve Dönemsel Getiri Oranı; piyasa şartları (alternatif yatırım ürünlerinin getiri oranları, yatırımcı iştahı, vb.) değerlendirilerek Ziraat Yatırım tavsiyesi ve Ziraat Katılım VKŞ veya Fon Kullanıcı onayıyla en geç talep toplama tarihinden 1 (bir) iş günü önce kesinleştirilerek KAP ta ilan edilecektir.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Hobyar Mah. Gölcük Cad. No: 2
Bağcıköy (Pasajı) Kat: 2 Beşiktaş İST.
Tic. Sic. No: 270000 / Mersis No: 998 010 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hobyar Mahallesi Seyhülislam
Hayri Efendi Cad. No:12 Bahçekapı
Eminönü / Fatih / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Yönetimi A.Ş.
Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad.
Bahçekapı No:17 P.K. No:12 Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

e) **Getiri oranını olumsuz etkileyebilecek olağanüstü unsurlar ve getiri oranına ilişkin düzeltme kuralları:**

Kira sertifikaları sabit yıllık getiri oranına sahip olacağından dönem boyunca yıllık getiri oranına ilişkin herhangi bir değişiklik olmayacaktır. Bu kapsamda dönemsel getiri oranında (beklenen kar oranında) herhangi bir değişiklik olmayacaktır.

Ziraat Katılım VKŞ'ye ihraca esas sözleşmeler çerçevesinde Ziraat Katılım Bankası tarafından yapılması gereken ödemelerin zamanında, tam ve eksiksiz olarak yapılmaması halinde, Ziraat Katılım VKŞ tarafından yatırımcılara yapılacak olan ödemeler yatırımcılara verilen taahhütlerin yerine getirilmesi için yeterli olmayabilir. Yönetim sözleşmesine dayalı olarak ihraç edilecek kira sertifikalarında Ziraat Katılım VKŞ'nin ve dolayısıyla yatırımcıların herhangi bir teminatı olmayacaktır. Ziraat Katılım Bankası'nın temerrüdü halinde, Ziraat Katılım VKŞ'nin dayanak varlık ve haklar üzerinde tasarruf yetkisi bulunmadığından ve dayanak varlık ve haklar Ziraat Katılım VKŞ'nin teminatını teşkil etmediğinden dolayı, Ziraat Katılım VKŞ, dayanak varlık ve hakları paraya çevirerek yatırımcıları tazmin edemeyecek, sadece Ziraat Katılım Bankası'na karşı gerekli hukuki yollara başvurabilecektir. Böyle bir durumda Ziraat Katılım VKŞ (ve dolayısıyla yatırımcılar), Ziraat Katılım Bankası'nın İİK ve sair mevzuat kapsamında öncelikli olmayan diğer alacaklıları ile aynı sırada olacaktır.

f) **Getiri oranının kim tarafından hesaplanacağı:**

Halka arzına katılan tüm yatırımcılar için sabit yıllık %18-%27 aralığında bir getiri oranı geçerli olacaktır. Yıllık ve Dönemsel Getiri Oranı; piyasa şartları (alternatif yatırım ürünlerinin getiri oranları, yatırımcı iştahı, vb.) değerlendirilerek Ziraat Yatırım tavsiyesi ve Ziraat Katılım VKŞ veya Fon Kullanıcı onayıyla en geç talep toplama tarihinden 1 (bir) iş günü önce kesinleştirilerek KAP ta ilan edilecektir.

g) **Getiri oranının belirlenmesinde esas alınacak ölçütün ortadan kalkması halinde yapılacak işlemler:**

Yıllık ve Dönemsel Getiri Oranları vade süresince sabit olacaktır.

4.8. İhraççının ya da yatırımcının talebine bağlı olarak erken itfaın söz konusu olması durumunda erken itfa koşulları hakkında bilgi:

Yoktur.

4.9. Kısmi itfaın söz konusu olması durumunda kısmi itfa koşulları hakkında bilgi:

Yoktur.

4.10. Halka arz edilecek kira sertifikalarının yıllık getiri oranı ve getiri oranının nasıl hesaplandığı hakkında bilgi:

Halka arzına katılan tüm yatırımcılar için sabit yıllık %18-%27 aralığında bir getiri oranı geçerli olacaktır. Yıllık ve Dönemsel Getiri Oranı; piyasa şartları (alternatif yatırım ürünlerinin getiri oranları, yatırımcı iştahı, vb.) değerlendirilerek Ziraat Yatırım tavsiyesi ve Ziraat Katılım VKŞ veya Fon Kullanıcı onayıyla en geç talep toplama tarihinden 1 (bir) iş günü önce kesinleştirilerek KAP ta ilan edilecektir. Yıllık getiri oranından elde edilecek dönemsel getiri oranı aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

ZİRAAT YATIRIM
NİL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Gonya Sok. No: 22
Kat: 2 (Pasajı) Kat: 2 (Pasajı) Kat: 2 (Pasajı) Kat: 2 (Pasajı)
Mükellefler V. No: 998 010 4594

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Hebrar Mahallesi Seyhülislam
Mah. Efendi Cad. No:12 Bahçekapı
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 998 079 3117

Ziraat Katılım Varlık Yönetimi A.Ş.
Kurtuluş Eminönü Mah. Zeyri Efendi Cad.
Bahçekapı No:12 P.K. 34117 Fatih / İSTANBUL
Hocapaşa Vergi Dairesi 998 081 7224

08 Mayıs 2023

