

KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU
1 Ağustos 2025

AKOL AVUKATLIK BÜROSU

İÇİNDEKİLER

A. GİRİŞ.....	3
B. TANIMLAR.....	3
C. RAPORA ESAS TEŞKİL EDEN BELGELER.....	4
D. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	4
1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş	4
2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler	4
2.1. Kuruluş	5
2.2. Faaliyet Alanı.....	5
2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri.....	5
2.4. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlزام.....	6
2.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı	6
E. SUPERONLINE'IN FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ	6
1. Genel Olarak	6
2. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi.....	7
2.1. Kuruluş	7
2.2. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri.....	7
2.3. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlزام.....	7
2.4. Fon Kullanıcısı'nın Yetkili Organ Kararı	7
F. İŞLEM SÖZLEŞMELERİ.....	8
G. RAPORA KONU OLAN İHRACIN YAPISI	9
H. SONUÇ.....	10

A. GİRİŞ

Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından, Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, 3.000.000.000 TL'LİK (Üç Milyar Türk Lirası) İhraç Tavanı içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara ve/veya tahsisli olarak satılmak üzere çeşitli tür, vade ve koşullarda Kira Sertifikası (Sukuk) ihraç edilmesi hedeflenmektedir.

İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin olarak hazırlanan bu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'nde yer alan EK-1 madde 16 uyarınca yurtiçinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması kapsamında hazırlanmıştır.

B. TANIMLAR

Superonline veya Fon Kullanıcısı : Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.'yi ifade eder.

İhraca İlişkin Sözleşmeler : Temel Hüküm ve Koşullar ve İhracın gerçekleştirilmesine yönelik olarak VKŞ ile Kaynak Kuruluş ve Fon Kullanıcısı arasında imzalanmış/imzalanacak olan:

- Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları'nı,
- Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi'ni,
- Sertifika Hüküm ve Şartları,
- Gider Sözleşmesi'ni,
- Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi ve

zaman zaman VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında imzalanacak olan tüm sözleşme ve taahhütleri ifade eder.

İhraç : İhraç Programı çerçevesinde gerçekleştirilecek Kira Sertifikası tertip ihraçlarını ifade eder.

İhraç Belgesi : Halka arz edilmeksizin gerçekleştirilecek ihraçlarda Sertifikalar'ın niteliği ve satış şartları hakkında bilgileri içeren belgeyi ifade eder.

İhraç Tavanı : 3.000.000.000 TL (Üç Milyar Türk Lirası) -TL tutarındaki, Sertifikalar'ın İhraç Belgesi'nin geçerlilik süresi boyunca satışı yapılabilecek azami nominal değerini ifade eder.

İhraç Tutarı : Sertifikalar'ın ihracı neticesinde elde edilecek olan tutarı ifade eder.

İhraç Programı : İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca SPK'dan ve ilgili diğer izin ve onaylar doğrultusunda gerçekleştirilebilecek olan toplam İhraçlar ve İhraç Tavanı'nı havi programı ifade eder.

Kira Sertifikası veya Sertifika veya Sukuk : Tebliğ'in 6'ncı maddesi hükümleri çerçevesinde Superonline'ın Fon Kullanıcısı, Halk VKŞ'nin İhraççı olarak yer aldığı ve Halk VKŞ tarafından ihraçtan elde edilecek ve Superonline'a devredilecek fonun Superonline tarafından VKŞ'nin vekili sıfatıyla İslami Finans Prensipleri'ne uygun olacak şekilde Varlık ve Haklar'dan oluşacak Portföy'ün oluşturulması ve söz konusu Portföy'den elde edilecek gelirlere dayalı olarak Halk VKŞ tarafından Tebliğ çerçevesinde çeşitli tür ve vade ve tertiplerde ihraç edilecek **Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikalarıdır.**

Rapor : İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin bu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu'nu ifade eder.

- Sertifika Gelirleri veya Gelir** : VKŞ tarafından Yönetim Sözleşmesi kapsamında Fon Kullanıcısı'ndan beklenen ve Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen Sertifika Gelir Oranına tekabül eden orandaki gelirdir.
- SPK** : Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
- SPKn** : 30 Aralık 2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ifade eder.
- Tebliğ** : SPK'nın III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'ni ifade eder.
- TTK** : 14 Şubat 2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu ifade eder.
- Varlık ve Haklar** : İhraca dayanak teşkil eden ve İhraca ilişkin Sözleşmeler çerçevesinde Fon Kullanıcısı tarafından vekil sıfatıyla VKŞ lehine yönetilen, VKŞ tarafından sağlanan İhraç Tutarı ile fonlanacak olan İslami Finans Prensipleri'ne uygun fiber internet altyapı yatırımları ve fiber internet hizmetleri ile ilgili Fon Kullanıcısı'nın faaliyetlerine ilişkin ticari işlemlerinden oluşan yatırımlar ve bu yatırımlardan elde edilmesi beklenen, üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmayan, menfaat ve gelirler, varlık ve hakları ifade eder.
- VKŞ veya İhraççı** : Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi'ni ifade eder.

C. RAPORA ESAS TEŞKİL EDEN BELGELER

Kira sertifikalarının ihracına ilişkin olarak hazırlanan Rapor'un içeriğinde, aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler esas alınmıştır:

1. VKŞ'nin Esas Sözleşmesi,
2. VKŞ'nin 23.06.2025 tarih ve 2025/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
3. VKŞ'nin pay defteri,
4. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi,
5. Fon Kullanıcısı'nın 23.06.2025 tarih ve 518 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
6. Fon Kullanıcısı'nın pay defteri,
7. İhraca ilişkin Sözleşmeler'in taslak metinleri.

D. VKŞ'NİN İHRAÇCI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

SPKn 61(1) hükmüne göre; "Kira sertifikaları, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan, nitelikleri Kurulca belirlenen sermaye piyasası araçlarıdır."

SPKn madde 61(2) hükmüne göre ise "Varlık kiralama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır."

Tebliğ madde 3(1)(h) hükmüne göre ise kira sertifikası "Her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymeti" ifade etmektedir.

Yukarıda yer alan ilgili mevzuat hükümleri uyarınca kira sertifikaları sadece varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilebilir.

2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler

2.1. Kuruluş

VKŞ, Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunmak üzere 03.10.2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili nezdinde 101271-5 Ticaret Sicil Numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

VKŞ'nin merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. WBC İş Merkezi No: 9 İç Kapı No: 21 Ataşehir / İstanbul'dur.

2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'ye ait esas sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı Madde 3 çerçevesinde, VKŞ'nin amaç ve konusu (bunlarla sınırlı olmamak üzere) özetle başlıca aşağıdakilerdir:

3. SPKn kapsamında kira sertifikası ihraç etmek,
4. Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşuna veya üçüncü kişilere kiralamak,
5. Kaynak kuruluşa ait varlık ve hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
6. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcılarından yapılan tahsilatlar, payları oranın kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
7. Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan konularda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek, ve
8. Sahip olduğu varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıkları üzerindeki hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişileri lehine SPK'nın ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek.

2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

VKŞ'nin sermayesi halihazırda 500.000 TL (Beş Yüz Bin Türk Lirası) olup beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerindeki 500.000 (beş yüz bin) adet tamamı nakden ödenmiş nama yazılı hisseye bölünmüştür.

VKŞ'nin Kadıköy 32. Noterliği'nin 03.10.2017 tarih ve 31888 sayı ile tasdikli pay defteri uyarınca VKŞ'nin güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1,00	100	500.000	500.000,00
TOPLAM		100	500.000	500.000,00

2.4. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam

VKŞ esas sözleşmesi madde 17'ye göre yönetim kurulu en az 3 üyeden oluşmakta olup her bir üyenin görev süresi en az 1 en çok 3 yıl olarak belirlenmiştir. VKŞ'nin güncel yönetim kurulu aşağıdaki kişilerden oluşmaktadır:

Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Görev Süresi
Mihrimah Belma SEKMEN	Yönetim Kurulu Başkanı	12.6.2027 tarihine kadar
Uğur Deniz ŞAHİN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	12.6.2027 tarihine kadar
Nurdan MEYVALI	Yönetim Kurulu Üyesi	12.6.2027 tarihine kadar
Tuba TUNÇ YETER	Yönetim Kurulu Üyesi	12.6.2027 tarihine kadar
Süleyman Baran KOYUNCU	Yönetim Kurulu Üyesi	12.6.2027 tarihine kadar

VKŞ esas sözleşmesinin 18'inci maddesine göre, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır ve kararlar toplantıya katılanların olumlu oy çoğunluğuyla alınır.

2.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı EK 1 Madde 3'e göre; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için SPK'ya iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, VKŞ Yönetim Kurulu tarafından katılanların oy birliği ile alınmış 23.06.2025 tarihli ve 2025/15 numaralı yönetim kurulu kararı uyarınca özetle aşağıdaki karar alınmıştır:

"Şirketimizce, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 07.06.2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği'nin (III-61.1) ("Tebliğ") 10. Maddesinin 3.Fıkrası çerçevesinde, Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.'nin ("Fon Kullanıcısı") Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1 yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı olarak halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılması yöntemiyle 3.000.000.000-TL (ÜçMilyarTürkLirası) ile sınırlı olarak satılmak üzere yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesine ..." karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK'nin ilgili hükümleri, VKŞ'nin Esas Sözleşmesi ve Tebliğ'e uygun olarak alınmıştır.

E. SUPERONLINE'IN FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Genel Olarak

Tebliğ madde 3/1(ç) hükmüne göre fon kullanıcıları; "Sahipliğe ve yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında kaynak kuruluşları, alım-satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık kiralama şirketinin vadeli olarak sattığı varlık veya hakkı alan kurucu niteliğini haiz şirketleri, ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraçlarında girişimciyi ve ortak girişimin varlık kiralama şirketi dışındaki ortaklarını, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında meydana getirilecek eseri satın alan kişiye veya yükleniciyi" ifade etmektedir.

İhraçlar, Tebliğ madde 6'da öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilecektir.

2. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi

2.1. Kuruluş

Fon Kullanıcısı, 09.06.2004 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili nezdinde 525515 Ticaret Sicil Numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi Aydınevler Mah.İnönü Cad.No:20 K.Yalı Ofispark Maltepe/İstanbul'dur.

2.2. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

Fon Kullanıcısı'nın Beşiktaş 11. Noterliği'nin 07.06.2004 tarih ve 24938 yevmiye numaralı pay defteri uyarınca; 2.530.178.387,00- TL olan çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin ortakları arasındaki dağılımı aşağıdaki tabloda verilmektedir:

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Turktell Bilişim Servisleri A.Ş.	-	3.837.083.582,00	100
Toplam		3.837.083.582,00	100

2.3. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam

Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Görev Süresi
Ali UYSAL	Yönetim Kurulu Üyesi	3.10.2026 tarihine kadar
Erkan DURDU	Yönetim Kurulu Üyesi	3.10.2026 tarihine kadar
Vehbi Çağrı GÜNGÖR	Yönetim Kurulu Üyesi	3.10.2026 tarihine kadar
Ali Taha KOÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	3.10.2026 tarihine kadar
Şenol KAZANCI	Yönetim Kurulu Üyesi	3.10.2026 tarihine kadar

Şirket işleri ve idaresi, genel kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 1 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür (Esas Sözleşme Madde 7). Yönetim kurulu; yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere 5 kişiden oluşmaktadır.

Yönetim kurulu üyeleri en çok 3 (üç) yıl için seçilebilirler. Yönetim Kurulu toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir (Esas Sözleşme Madde 7).

Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirketin resmi unvanı altına konmuş; Yönetim Kurulunca tayin ve tespit edilecek şekildeki müşterek veya münferit imzalarını taşımaları şarttır (Esas Sözleşme Madde 8).

2.4. Fon Kullanıcısı'nın Yetkili Organ Kararı

Fon Kullanıcısı'nın yönetim kurulu tarafından 23.06.2025 tarih ve 518 sayılı yönetim kurulu kararı ile katılanların oy birliği ile aşağıdaki kararlar alınmıştır.

"Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, Şirketimize finansman sağlanabilmesi amacıyla; Şirketimizin müşterilerine sunduğu bir fiber internet tarifesinin dayanak varlık olarak kullanılarak, dayanak varlığın Şirketimiz müşterilerine sunulmasından doğan hakların, mülkiyeti devredilmeksizin, inançlı mülkiyet esasına göre devredilerek Halk Varlık Kiralama Şirketi ("VKŞ") lehine yönetilmesi ve buna karşılık kaynak kuruluş ve/veya fon kullanıcısı Şirketimiz olacak şekilde 3.000.000.000,00-TL'ye (Üç Milyar Türk Lirası) kadar nominal değerde, 12 aya kadar vadelerle, yurt içinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılabilecek yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının VKŞ tarafından bir ya da birden fazla seferde ihraç edilmesine ve bu ihraç kapsamında VKŞ'nin ihraççı olarak atanması ve yetkilendirilmesine, Şirketimiz ile VKŞ ve ilgili diğer kurumlar arasında gerekli tüm sözleşmelerin imzalanmasına ..." karar verilmiştir.

Yönetim kurulu kararı, TTK ve Tebliğ'e uygun olarak alınmıştır.

F. İŞLEM SÖZLEŞMELERİ

İhraççı tarafından ihraç edilecek kira sertifikaları, Tebliğ'in 4'üncü ve 6'ncı maddelerinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası türünde olacaktır. Bu kapsamda imzalanması öngörülen sözleşme seti aşağıdaki sözleşmelerden/belgelerden oluşmaktadır:

- a. **Kira Sertifikası İhracına İlişkin Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi:** Fon Kullanıcısı'nın talebi ile İhraççı tarafından Tebliğ kapsamında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası ihracına ilişkin koşulların, VKŞ'nin vereceği İhraç Hizmetleri'nin ve tarafların sorumluluklarının belirlenmesine ilişkindir. VKŞ İhraca Aracılık Sözleşmesi ile aracılık ücreti, VKŞ tarafından bu kapsamda verilecek İhraç Hizmetleri, Kira Sertifikasının özet işleyişi ve yapısı, ihraç için ön koşullar belirlenmiştir.
- b. **Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşullar:** VKŞ tarafından, Superonline'ın fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ kapsamında, SPK tarafından onaylanması beklenen İhraç Belgesi ile verilmiş olan 3.000.000.000-TL (ÜçmilyarTürkLirası) İhraç Tavanı ile sınırlı olarak, çeşitli tür, vade ve koşullarda ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin oluşturulacak İhraç Programına ilişkin temel hüküm ve koşulların belirlenmesine ilişkindir. Taraflar, İhraç Programı çerçevesinde gerçekleştirilecek her İhraç öncesinde, ihraç türüne ve yapısına bağlı olarak bu Sözleşme ekinde yer alan İhraca İlişkin Sözleşmeler'den gerekli olanları akdederler.
- c. **Sertifika Hüküm ve Şartları:** Sertifika Hüküm ve Şartları'nın konusu, İhraç Programı çerçevesinde ihraç edilecek Sertifikaların halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara veya tahsisli olarak satışında Sertifikalar'ın hüküm ve şartlarının belirlenmesidir. Sertifika Hüküm ve Şartları, Temel Hüküm ve Koşullar'ın ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır.
- d. **Gider Sözleşmesi:** İhraç Programı çerçevesinde ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'den veya ifasından kaynaklanan tüm Vergi ve diğer yükümlülükler ile Varlık ve Haklar'ın değerlemesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dâhil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin koşulların belirlenmesidir.

- e. **Yönetim (ve Vekalet) Sözleşmesi:** İhraç Programı ve Temel Hüküm ve Koşullar kapsamında Tebliğ'in 4/1 ile 6'ncı maddesi hükümleri çerçevesinde yönetim sözleşmesine dayalı ihraç edilecek Kira Sertifikalarına esas Varlık ve Hakların, Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşulların belirlenmesine ilişkindir. Buna Göre; VKŞ, İhraca İlişkin Sözleşmeler çerçevesinde Fon Kullanıcısı adına, VKŞ lehine yönetmesi amacıyla sınırlı olmak ve Sertifika Gelirleri için İhraca İlişkin Sözleşmeler tahtında belirlenen Sertifika Gelir Oranı/Getiri Oranı'nın altında işlem yapmamak şartıyla Fon Kullanıcısını, vekil tayin etmiştir.

G. RAPORA KONU OLAN İHRACIN YAPISI

Rapora konu olan sertifikalar, Tebliğ'in 6'ncı maddesi tahtında düzenlenmiş olan Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikaları türünde ve halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara veya tahsisli olarak satılmak üzere ihraç edilecektir. Kira sertifikalarının ihraç yapısını gösteren tablo Ek-1'de sunulmaktadır.

Özetle;

- 1) Halk Varlık Kiralama A.Ş. (Fon Kullanıcısına vekâlet veren müvekkil ve yatırımcıları temsil eden VKŞ), ihraççı kuruluş olarak, Kira Sertifikası (Sukuk) ihracını gerçekleştirir.
- 2) VKŞ, İhraç Tutarı'nı Kira Sertifikası (Sukuk) yatırımcılarından tahsil eder.
- 3) VKŞ, Sukuk ihracı yoluyla yatırımcılardan topladığı İhraç Tutarını, İslâmi Finans Prensiplerine uygun yöntemlerle yönetmek ve değerlendirmek üzere vekil tayin etmiş olduğu ve bu işlemde Fon Kullanıcısı olarak yer alan Superonline'a aktarır. Aktarılan bu tutar, Superonline'ın mevcut ve gerçekleştirilecek fiber internet altyapı yatırımları ve fiber internet hizmetleri faaliyetlerine ilişkin ticari işlemlerinden oluşan Sukuk yatırımcılarının almış oldukları sertifika payları oranında katılımları anlamına gelmektedir.
- 4) Fon Kullanıcısı ile Halk VKŞ arasında düzenlenen Yönetim Sözleşmesi kapsamında Halk VKŞ'nin vekili olarak hareket eden Superonline, kendisine devredilen İhraç Tutarını İslâmi Finans Prensiplerine uygun yöntemlerle mevcut ve gerçekleştirilecek fiber internet altyapı yatırımları ve fiber internet hizmetleri ile ilgili Fon Kullanıcısı'nın faaliyetlerine ilişkin ticari işlemlerinden oluşan benzer ve/veya aynı nitelikteki yatırımların yeniden finansmanı ve kiralama gibi yatırım faaliyetlerinde değerlendirmeyi ve söz konusu işlemlerde Halk VKŞ tarafından talep edilen belirli bir getiri oranının altında işlem yapmamayı ilgili Yönetim Sözleşmesi tahtında Halk VKŞ'ye taahhüt eder.
- 5) Fon Kullanıcısı, İhraç Tutarının yatırım faaliyetlerindeki katılım oranını ve belirlenen getiri miktarını dikkate alarak fiber internet altyapı yatırımları ve fiber internet hizmetleri ile ilgili Fon Kullanıcısı'nın faaliyetlerine ilişkin ticari işlemlerinden oluşan benzer ve/veya aynı nitelikteki yatırımların yeniden finansmanı ve kiralama faaliyetlerinden sağladığı gelirlerden, işlem sözleşmelerinde belirlenmiş bulunan dönem ve tutarlarda Kira Sertifikası (Sukuk) yatırımcılarına ödenmesini teminen Halk VKŞ'ye ödeme yapar. Halk VKŞ de Kira Sertifikası (Sukuk) yatırımcılarına ellerinde bulunan Kira Sertifikası (Sukuk) paylarına göre dönemsel getiri öder. Fon Kullanıcısı, İhraç Tutarını yatırım faaliyetlerinde kullanmak suretiyle sağladığı gelirin, işlem sözleşmeleriyle belirlenen beklenen getiriden fazla olması halinde, söz konusu fazlalık, Fon Kullanıcısı ile Halk VKŞ arasındaki Yönetim Sözleşmesi kapsamında Yönetim Ücreti olarak Fon Kullanıcısına ait olur.

- 6) Fon Kullanıcısı, Halk VKŞ tarafından ihraç aşamasında kendisine aktarılmış olan İhraç Tutarını, işlem vadesinde Halk VKŞ'ye ödeyerek, yatırımcıların Superonline'ın yatırım faaliyetlerine katılımlarını temsil eden Kira Sertifikalarının geri alınması ve takasın tamamlanmasıyla ilgili olarak işlem sözleşmelerinde belirlenen yükümlülüğünü yerine getirir.
- 7) VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine iade edilen tutarı anapara geri ödemesi olarak payları oranında Kira Sertifikası (Sukuk) sahiplerine öder (itfa).

H. SONUÇ

İşbu Rapor, Fon Kullanıcı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 01.08.2025 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

Bu Rapor kapsamında sonuç olarak;

1. VKŞ'nin kira sertifikası ihracı için Tebliğ'de öngörülen gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş bir şirket olduğu, Yönetim Kurulu'nun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararı aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetmeye yetkili olduğu;
2. Fon Kullanıcısı'nın Türk Ticaret Kanunu'nda öngörülen şartlar gerçekleştirilerek kurulmuş bir şirket olduğu, Yönetim Kurulu'nun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararı aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetmeye yetkili olduğu;
3. SPK tarafından kabul edildiği takdirde kira sertifikalarının ihraç edilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA OLMADIĞI** tespit edilmiştir.

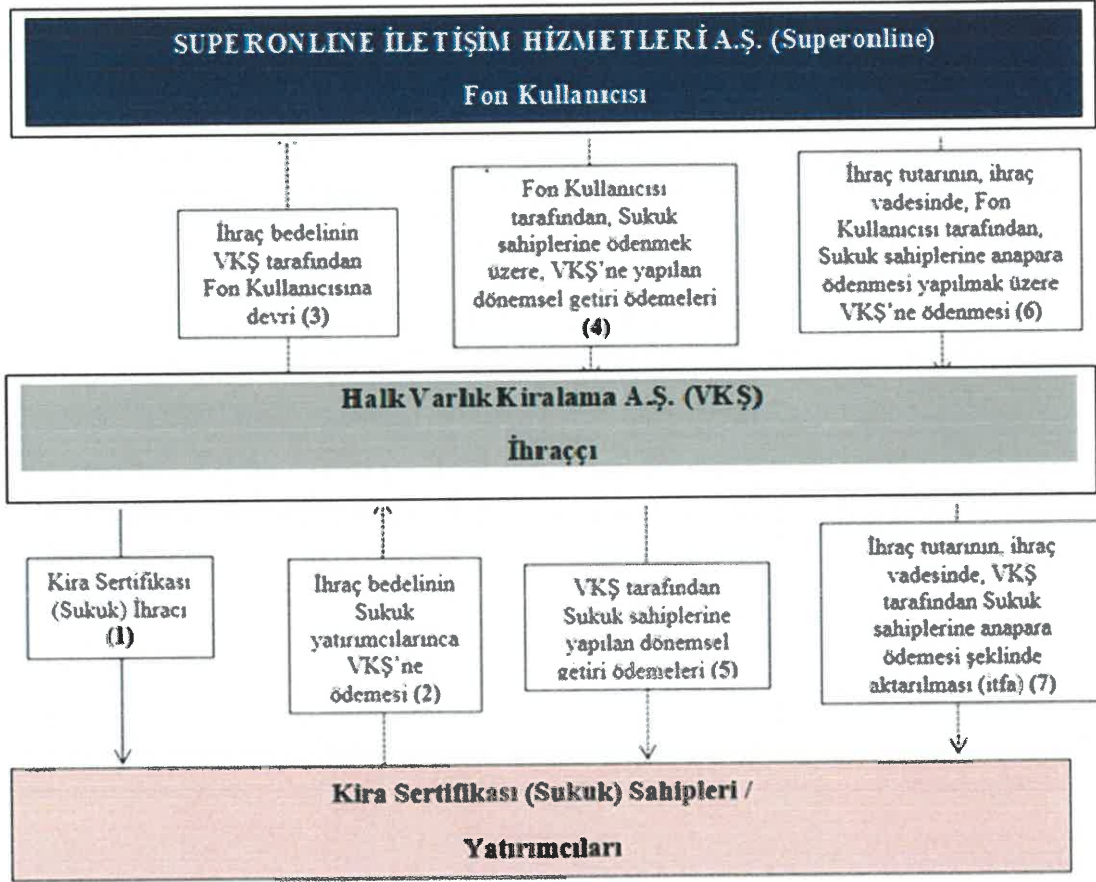


AKOL AVUKATLIK BÜROSU

Av. Meltem AKOL

İstanbul Barosu – 18127

Ek- 1: KİRA SERTİFİKALARININ İHRAÇ YAPISI



Ek- 2: RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER

Meltem Akol: İstanbul Amerikan Robert Lisesi'nin ardından, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 1991 yılında mezun olmuştur. 1992 yılından beri Türkiye'de türünün ilk örneği ve en karmaşığı olarak nitelendirilebilecek pek çok uluslararası ve büyük ölçekli birleşme ve devralma, sermaye piyasası ve özelleştirme projesinde hukuki danışman olarak görev almıştır. Meslek hayatı boyunca uluslararası değerlendirme kuruluşları ve yayınları tarafından Türkiye'nin en iyi avukatlarından biri olarak gösterilmiş ve uluslararası arenada kabul görmüştür. 2003 yılında Harvard Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde yüksek lisansını tamamlamış ve uzun yıllardır çalışmakta olduğu, Türkiye'de ilklerden biri olarak faaliyet gösteren saygın bir yabancı hukuk bürosunun İstanbul ofisini Ortak Avukat olarak 2015 yılına kadar başarıyla yönetmiştir. 2015 yılı sonunda yeniden yapılandığı Akol Avukatlık Bürosu ile Türkiye'nin önemli projelerine hukuki danışmanlığı ile imza atmaya devam etmektedir.

Ayrıca aşağıda belirtilenlerle sınırlı olmamak üzere sermaye piyasasında arz edilen birçok kira sertifikası ihracı işleminde görev almıştır.

İhraççı	Sermaye Aracı Türü	Piyasası	Nominal İhraç Tavanı	Satış Türü	Fon Kullanıcısı
Değer Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	Dayalı	400.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Ulaşım İç ve Dış Ticaret Anonim Şirketi
Kalkınma Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	Dayalı	1.500.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	Dayalı	2.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	Dayalı	2.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Alım Satım Dayalı Kira Sertifikası	Dayalı	400.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Toprak Mahsulleri Ofisi
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	Dayalı	500.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.