

KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU
14/03/2022

AKOL HUKUK BÜROSU

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

İÇİNDEKİLER

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

A. GİRİŞ

Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, Palmet Gaz Grup A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, 800.000.000 TL'lik (Sekiz yüz milyon Türk Lirası) İhraç Tavanı içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara 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

- Palmet veya Fon Kullanıcısı** : Palmet Gaz Grup A.Ş.'yi ifade eder.
- İhraca İlişkin Sözleşmeler** : İhracın gerçekleştirilmesine yönelik olarak VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında imzalanmış/imzalanacak olan:
- (i) Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi'ni,
 - (ii) Yönetim Sözleşmesi'ni,
 - (iii) Garanti Sözleşmesi'ni,
 - (iv) Sertifika Hüküm ve Şartları'nı,
 - (v) Gider Sözleşmesi'ni
 - (vi) Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları'nı
- ve zaman zaman VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında İhraca ilişkin olarak imzalanacak diğer sözleşme ve taahhütleri ifade eder.
- İhraç** : İhraç Programı çerçevesinde gerçekleştirilecek Kira Sertifikası tertip ihraçlarını ifade eder.
- İhraç Belgesi** : İhraççı tarafından düzenlenen ve çıkarılacak sermaye piyasası araçlarının niteliği ve satış şartları hakkındaki bilgileri içeren SPK tarafından onaylanmış belgeyi ifade eder.
- İhraç Tavanı** : 800.000.000 TL (Sekiz yüz milyon Türk Lirası) tutarındaki, Sertifikalar'ın İhraç Belgesi'nin geçerlilik süresi boyunca satışı yapılabilecek azami nominal değerini ifade eder.
- İhraç Tutarı** : Her bir tertip kapsamında İhraca konu edilecek Kira Sertifikaları'nın nominal tutarını ifade eder.
- İhraç Programı** : İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca SPK'dan ve ilgili diğer kurumlardan alınacak izin ve onaylar doğrultusunda gerçekleştirilebilecek olan toplam İhraçlar ve İhraç Tavanı'nı havi programı ifade eder.
- GK** : Genel kurul toplantısını ifade eder.
- Kira Sertifikası veya Sertifika veya Sukuk** : VKŞ'nin ihraççı, Palmet'in fon kullanıcısı ve VKŞ'nin vekili olarak yer alacağı, Fon Kullanıcısının bağlı olduğu yasal düzenlemelere ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'de yer verilen İslami Finans İlke ve Esasları (Faizsiz Finans İlkeleri)'ne uygun Varlık ve Haklardan oluşan portföyün teşkili ve söz konusu portföyün, vekil sıfatıyla Fon Kullanıcısı tarafından kendi adına ve VKŞ lehine yönetilmesinden elde edilecek gelirlere dayalı olarak, Tebliğ'in 6'ncı maddesi hükümleri 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 İlke ve Esasları (Faizsiz Finans İlkeleri)'ne uygun olarak Fon Kullanıcısı'nın doğalgaz ana hat yatırımları başta olmak üzere, doğalgaz tedarik, taşıma ve bağlantı altyapı hizmetlerinin sağlanması ve var olan şebekenin yeni müşteri potansiyeline ulaşmak amacı ile genişletilmesi ve/veya yenilenmesi için benzer nitelikte her türlü yatırım işlemlerine ilişkin mevcut veya ihraç sonrası oluşturulacak yatırım ve üretim faaliyetlerinden oluşan Yatırım ve Varlık Portföyü ve bu Yatırım ve Varlık Portföyü'nden elde edilmesi beklenen, üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmayan, menfaat ve gelirler, varlık ve hakları ifade eder.
- VKŞ, Yatırım VKŞ veya İhraççı** : Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'yi 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 22.02.2022 tarih ve 30 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
3. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi,
4. Fon Kullanıcısı'nın 10/03/2022 tarih, 2022/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
5. İhraca İlişkin Sözleşmeler'in taslak metinleri.

D. VKŞ'NİN İHRAÇÇI 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 20.09.2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili nezdinde 209269-5 Ticaret Sicil Numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. VKŞ'nin merkezi Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi No:81/1 Beyoğlu, İstanbul'dur.

2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'ye ait ana sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi çerçevesinde VKŞ, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-61.I sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ile ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur ve bu amaç doğrultusunda başlıca aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

- Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,
- Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- Varlık veya hakların VKŞ tarafından satın alınarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinde belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satılması yoluyla varlık veya hak alımının finansmanını sağlamak,
- Yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satın almak, satmak,
- VKŞ'nin iş sahibi sıfatıyla taraf olduğu eser sözleşmesi veya amaca uygun sair sözleşmeler kapsamında eserin meydana getirilmesini sağlamak, eseri kiralamak veya satmak,
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, her türlü sözleşmeyi akdetmek ve faaliyetlerde bulunmak, sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak,
- İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcılarından yapılan tahsilatları, payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- Sahip olduğu varlık ve hakları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlık ve hakları, kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülebilmesi amacıyla yönetmek, işletmek, kendi adına yönetilmesini/işletilmesini sağlamak ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği ölçüde, bunlar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine aynı haklar tesis etmek ve tesis edilen aynı hakları fek ettirmek,

- Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, aracı kuruluşlar ve 3.kişilerle sözleşmeler akdetmek,
- Doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminatlandırmak için her türlü ipotek, rehin, garanti ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak: üçüncü kişilerce verilen garantileri almak; bu amaçla sair bilcümle hukuki muamelelerde bulunmak,
- Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine ipotek, rehin almak

2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

VKŞ'nin sermayesi halihazırda 150.000,00 TL (Yüz Elli Bin Türk Lirası) olup, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerindeki 150.000 (yüz elli bin) adet tamamı nakden ödenmiş nama yazılı hisseye bölünmüştür.

VKŞ'nin pay defteri uyarınca güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdeleri (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi	1,00	100	150.000	150.000,00
TOPLAM		100	150.000	150.000,00

2.4. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam

VKŞ'nin Esas Sözleşmesinin 11. maddesine 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:

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi
Ojen Arslanyan	Yönetim Kurulu Üyesi	3.06.2021 (GK)	20.9.2022 tarihine kadar
Recep Bildik	Yönetim Kurulu Üyesi	3.06.2021 (GK)	20.9.2022 tarihine kadar
Sercan Zengin	Yönetim Kurulu Üyesi	30.06.2020 (YK)*	20.9.2022 tarihine kadar
Aysel Ölçen Aydıner	Yönetim Kurulu Üyesi	20.09.2019 (Kuruluş)	20.9.2022 tarihine kadar
Korhan Aklar	Yönetim Kurulu Üyesi	20.09.2019 (Kuruluş)	20.9.2022 tarihine kadar
Zeki Davut	Yönetim Kurulu Üyesi	20.09.2019 (Kuruluş)	20.9.2022 tarihine kadar
Meral Murathan	Yönetim Kurulu Başkanı	20.09.2019 (Kuruluş)	20.9.2022 tarihine kadar



(*) Genel Kurul onayına sunulmak üzere 30.06.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında seçilmiştir. Sercan Zengin, 30 Mart 2022 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

VKŞ'nin Esas Sözleşmesi'nin 13. maddesine göre, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır ve kararlar toplantıya katılanların çoğunluğunun olumlu oyu ile 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 organlarıncı ihraç ilişkili 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 oy birliği ile alınmış VKŞ'nin 22.02.2022 tarih ve 30 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca; "Şirketimizce, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 07.06.2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliğinin (III-61.1) ("Tebliğ") 10. Maddesinin 3. Fıkrası çerçevesinde, Palmet Gaz Grup A.Ş.'nin ("Fon Kullanıcısı") fon kullanıcı ya da kaynak kuruluş olarak yer alacağı, izahnamenin ilk yayımlandığı ve/veya ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle; halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılması yöntemiyle, 800.000.000 TL (sekizyüzmilyon TL) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde 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. PALMET'İN 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 kişiyi veya yükleniciyi" ifade etmektedir.

İhraçlar, Tebliğ'in 6'ncı maddesinde öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilecektir.

Bu nedenle Palmet'in yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcı olup olamayacağının değerlendirilmelidir.

Tebliğ madde 3/1(ç) hükmüne göre, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcı "kaynak kuruluşları" ifade etmektedir. Tebliğ madde 3/1(ğ) hükmüne göre ise kaynak kuruluş "... yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten 12 nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketleri" ifade etmektedir.

Tebliğ madde 12/1(e) hükmüne göre "Derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak notlandırma ölçeğine göre ihracın para birimi cinsinden yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notunu alan ortaklıklar" tarafından VKŞ kurulabilir.

Bu çerçevede VKŞ söz konusu derecelendirme notuna sahip olduğundan, Palmet'in yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcı olarak yer almasında hukuken bir engel bulunmamaktadır.



2. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi

2.1. Kuruluş

Fon Kullanıcısı, 23.03.2007 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili nezdinde 620327 Ticaret Sicil Numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Fon Kullanıcısı'nın merkezi Bulgurlu Cad. No: 60 Küçükçamlıca / İstanbul'dur.

2.2. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

Fon Kullanıcısı'nın sermayesi halihazırda 165.000.000,00 TL (Yüzaltmışbeşmilyon Türk Lirası) olup, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerindeki 165.000.000 (Yüzaltmışbeşmilyon) adet tamamı nama yazılı paya bölünmüştür. Bu paylardan 155.650.000 adedi A Grubu ve 9.350.000 adedi B grubu paylardan oluşmaktadır.

Fon Kullanıcısı'nın pay defteri uyarınca güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Pay Grubu	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Bülent Doğanay Samuray	1	A	0,66	1.100.000	1.100.000,00
Muzaffer Yücel	1	A	0,33	550.000	550.000,00
Palmet Enerji Anonim Şirketi	1	A	93,33	154.000.000	154.000.000,00
		B	5,66	9.350.000	9.350.000,00
TOPLAM			100	165.000.000	165.000.000,00

2.3. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK Tarihi	Görev Süresi
Muzaffer Yücel	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	18.03.2020	18.3.2023 tarihine kadar
Bülent Doğanay Samuray	Yönetim Kurulu Başkanı	18.03.2020	18.3.2023 tarihine kadar
Cemal Doruk Samuray	Yönetim Kurulu Üyesi	18.03.2020	18.3.2023 tarihine kadar

Palmet'in Esas Sözleşmenin 8. maddesi uyarınca şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Palmet tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Palmet unvanı altına konmuş ve Palmet'i ilzama yetkili kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim Kurulu gerek yasalar gerekse ana sözleşme ile açıkça yasaklanmayan ve

genel kurul kararını gerektirmeyen işlerin tümü için karar almaya ve bu kararları uygulamaya yetkilidir. Esas sözleşmenin 10. maddesi uyarınca yönetim kurulu, Genel Kurul tarafından seçilecek en az üç (3) en çok beş (5) üyeden oluşur ve en çok 3(üç) yıl için seçilebilirler.

2.4. Fon Kullanıcısı'nın Yetkili Organ Kararı

Fon Kullanıcısı'nın Yönetim Kurulu tarafından 10/03/2022 tarih, 2022/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Palmet'in kaynak kuruluş ve/veya fon kullanıcısı olacağı şekilde, Yatırım VKŞ tarafından 800.000.000 TL'ye (Sekizyüzmilyon Türk Lirası) kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden, 2 yıla kadar vadeli kira sertifikaları ihraç edilmesine, bu kira sertifikalarının yurtiçinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere kira sertifikaları ihraç edilmesine yönelik karar alınmıştır.

F. İŞLEM SÖZLEŞMELERİ

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

- a. **VKŞ İhraca Aracılık 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. **Yönetim Sözleşmesi:** İhraç Programı ve Temel Hüküm ve Koşullar kapsamında Tebliğ'in 4/1 ile 6. 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 Kullanıcısı'nı vekil tayin etmiştir.
- c. **Garanti Sözleşmesi:** Tebliğ'in 6. maddesi çerçevesinde Yönetim Sözleşmesine dayalı Kira Sertifikası ihraçlarında Fon Kullanıcısı tarafından, Yönetim Sözleşmesi'ne konu Varlık ve Haklar'ın VKŞ lehine yönetilmesi sonucunda muhataplar/Portföy borçluları nezdinde doğan alacakların vadesinde, tam ve eksiksiz olarak tahsil edilmesinin garanti edilmesini konu edinen sözleşmedir.
- d. **Sertifika Hüküm ve Şartları Belgesi:** Sertifika Hüküm ve Şartları'nın konusu, İhraç Programı çerçevesinde ihraç edilecek Sertifikaların halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satışında Sertifikalar'ın hüküm ve şartlarının belirlenmesidir. Sertifika Hüküm ve Şartları, Temel Hüküm ve Koşullar'ın ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır.
- e. **Gider Sözleşmesi:** İhraç Programı çerçevesinde ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'den veya ifasından kaynaklanan tüm Vergi, SPK ve Yatırımcı Tazmin Merkezi ücreti ve diğer yükümlülükler ile Varlık ve Hakların değerlendirilmesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dâhil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin koşulların belirlenmesine ilişkindir. Bu doğrultuda Aracılık Sözleşmesi'ne ilişkin giderler, İhraca İlişkin Sözleşmeler ve İhraç Programı'na ilişkin giderler, danışmanlık hizmetleri giderleri, mahkeme ve dava masrafları ile cezalara ilişkin giderler, VKŞ temsilcisi ve çalışanları tarafından yapılan giderler ve vergilere ilişkin giderler bakımından belirlemeler yapılmıştır.
- f. **Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşullar:** VKŞ tarafından, Palmet'in fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ kapsamında, SPK tarafından onaylanması beklenen İhraç Belgesi ile verilmiş olan 800.000.000 TL'lik (Sekiz yüz milyon Türk Lirası) 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 akdederek.

G. RAPORA KONU OLAN İHRACIN YAPISI

Rapora konu olan sertifikalar, Tebliğ'in 6. maddesi tahtında düzenlenmiş olan Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikaları türünde ve halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihraç edilecektir. Kira sertifikalarının ihraç yapısını gösteren tablo Ek-1'de sunulmaktadır. Rapora konu olan ihracın yapısı özetle şu şekildedir:

1. VKŞ, ihraççı kuruluş olarak, Sukuk ihracını gerçekleştirir.
2. VKŞ, ihraçtan elde edeceği İhraç Tutarını ("İhraç Tutarı") Sukuk yatırımcılarından tahsil eder.
3. VKŞ, tahsil ettiği İhraç Tutarını, İslâmi Finans ilke ve esaslarına uygun yöntemlerle yönetmek ve değerlendirmek üzere vekil tayin etmiş olduğu ve bu işlemde Fon Kullanıcısı olarak yer alan Palmet'e aktarır.
Aktarılan İhraç Tutarı, Sukuk Yatırımcılarının Fon Kullanıcısı'nın İslâmi Finans ilke ve esaslarına uygun olarak; doğalgaz ana hat yatırımları başta olmak üzere, doğalgaz tedarik, taşıma ve bağlantı altyapı hizmetlerinin sağlanması ve var olan doğalgaz dağıtım şebekesinin yeni müşteri potansiyeline ulaşmak amacı ile genişletilmesi kapsamında yapacağı yatırım faaliyetlerine katılımları ile birlikte söz konusu faaliyetlerinden elde edilecek gelirler üzerinde, sahip oldukları Sukuk Payları oranında belirli bir getiri elde etme haklarını temsil edecektir.
4. Fon Kullanıcısı, Sertifika Sahipleri'ne ödenmek üzere, VKŞ'ye dönemsel getiri ödemesi yapar.
5. VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine aktarılan dönemsel getiri tutarını, payları oranında Kira Sertifikası Sahipleri'ne aktarır.
6. Fon Kullanıcısı, işlem vadesinde (itfa) Sertifika Sahipleri'ne ödenmek üzere, ihraç tutarı ve dönem sonu getiri ödemesi yapar.
7. VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından işlem vadesinde (itfa) Sukuk yatırımcılarına ödenmek üzere kendisine aktarılan ihraç tutarı ve dönem sonu getiri tutarını, payları oranında Sertifika Sahipleri'ne aktarır.

H. SONUÇ

İşbu Rapor, Fon Kullanıcı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup **14.03.2022** 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 HUKUK BÜROSU

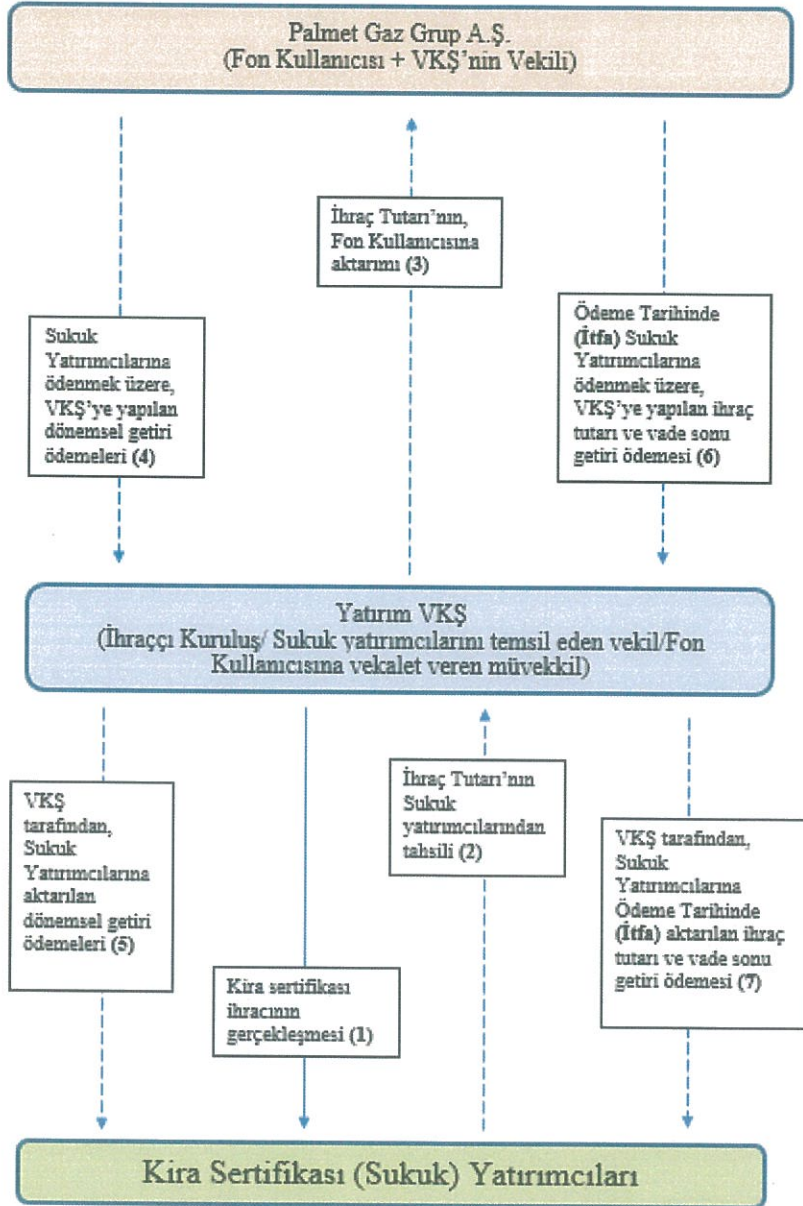
Av. Güneş Yekin, Ortak



EK- 1: KİRA SERTİFİKALARININ İHRAÇ YAPISI

Yönetim Sözleşmesine (Yatırım Vekâleti) Dayalı Kira Sertifikası (Sukuk) İhraç Yapısı:

VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında Kira Sertifikası İhraca İlişkin Sözleşmeleri düzenlenir ve Taraflarca imza edilir.



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

Güneş Yalçın: Galatasaray Lisesi'nden 2002 yılında, İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden ise 2007 yılında mezun olmuştur. 2008'den bu yana 36563 Baro Sicil Numarası ile İstanbul Barosu'na kayıtlıdır. Güneş Yalçın, ağırlıklı olarak yapılandırılmış finansman, banka ve finans hukuku, sermaye piyasaları, seküritizasyon, proje finansmanı ve kredi işlemlerinde hukuki danışmanlık vermektedir. Türkiye'deki ilk teminatlı menkul kıymet programının, ilk orta vadeli borçlanma aracı programının ve ilk ipotek teminatlı menkul kıymet programlarının kurulması da dahil olmak üzere uluslararası ve yerel ve finansal kuruluşların yapılandırılmış fonlama ve seküritizasyon işlemlerini hukuki danışman olarak yürütmüştür. Bu işlemlere ilişkin farklı hukuki konularda birçok uluslararası ve yerel bankanın, uluslararası finansal kuruluşunun ve çok uluslu şirketlerin danışmanlığını yapmıştır.

Güneş, firmamıza katılmadan önce 2012 ile 2019 yılları arasında Türkiye'nin önde gelen banka ve finans hukuku bürolarından Yazıcı Legal'de ortak olarak görev almıştır. Öncesinde de yine üst düzey banka ve finans hukuku bürolarından biri olan Verdi&Yazıcı'da 2007 ile 2012 yılları arasında çalışmıştır.

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
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	3.000.000.000 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.

