

2016/1.DÖNEM
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK SINAVLARI
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI
21 Mart 2016-Pazartesi 18:00

SORULAR

SORU 1: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 21inci maddesinde hükme bağlanan "Örtülü kazanç aktarımı yasağı" hakkında bilgi veriniz (**10 puan**). Örtülü kazanç aktarımında uygulanacak tedbirler nelerdir? Kısaca bilgi veriniz. (**10 puan**)

SORU 2: Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği doğrultusunda Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Haklarının Kullanımı konusunda aşağıdaki hususlar hakkında bilgi veriniz.

- a) Oy haklarının hesaplanması usulü (**5 Puan**)
- b) Hakların kullanımına ilişkin prosedür (Özet bilgi verilmesi beklenmektedir.) (**10 puan**)
- c) Hakların kullanım bedeli (**5 Puan**)

1

SORU 3: Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığının;

- a) Tanımı, amacı ve faaliyet konusu (**5 puan**)
- b) Halka arz yoluyla satışı (**10 puan**)
- c) Yapamayacakları işler (**5 puan**)

hakkında bilgi veriniz.

SORU 4: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23üncü maddesinde hükme bağlanan "Ortaklıkların önemli nitelikteki işlemleri" nelerdir? (**10 puan**) Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinde tanımlanan "önemlilik kriteri" ni kısaca açıklayınız. (**10 puan**)

SORU 5: Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan Kar Payı Tebliği doğrultusunda aşağıdaki konular hakkında bilgi veriniz.

- a) Kâr payı avansı dağıtım esasları ve sorumluluk (**10 puan**)
- b) Dağıtılmak kar payı avansı tutarının hesaplanması (**10 puan**)

CEVAPLAR

CEVAP 1 :

Örtülü kazanç aktarımı yasağı:

Halka açık ortaklıklar ve kolektif yatırım kuruluşları ile bunların iştirak ve bağlı ortaklılarının; yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları gerçek veya tüzel kişiler ile emsallerine uygunluk, piyasa teamülleri, ticari hayatın basiret ve dürüstlük ilkelerine aykırı olarak farklı fiyat, ücret, bedel veya şartlar içeren anlaşmalar veya ticari uygulamalar yapmak veya işlem hacmi üretmek gibi işlemlerde bulunmak suretiyle karlarını veya malvarlıklarını azaltarak veya karlarının veya malvarlıklarının artmasını engelleyerek kazanç aktarımında bulunmaları yasaktır.

Halka açık ortaklıklar ve kolektif yatırım kuruluşları ile bunların iştirak ve bağlı ortaklılarının, esas sözleşmeleri veya iç tüzükleri çerçevesinde basiretli ve dürüst bir tacir olarak veya piyasa teamülleri uyarınca karlarını ya da malvarlıklarını korumak veya artırmak için yapmaları beklenen faaliyetleri yapmamaları yoluyla ilişkili oldukları gerçek veya tüzel kişilerin karlarının ya da malvarlıklarının artmasını sağlamaları da örtülü kazanç aktarımı sayılır.

Halka açık ortaklıklar ve kolektif yatırım kuruluşları, ilişkili taraf işlemlerinin emsallerine, piyasa teamüllerine, ticari hayatın basiret ve dürüstlük ilkelerine uygun şartlarda gerçekleştirilmiş olduğunu belgelemek ve bu durumu tevsik edici bilgi ve belgeleri en az sekiz yıl süre ile saklamak zorundadırlar. Birinci fikrada belirtilen ilkelere aykırılığın tespitinde izlenmesi gereken usul ve esaslar Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) tarafından belirlenir.

Kazanç aktarımının Kurulca tespiti halinde halka açık ortaklıklar, kolektif yatırım kuruluşları ile bunların iştirak ve bağlı ortaklıları, Kurulca belirlenecek süre içinde kendilerine kazanç aktarımı yapılan taraflardan, aktarılan tutarın kanuni faizi ile birlikte mal varlığı veya karı azaltılan ortaklığa veya kolektif yatırım kuruluşuna iadesini talep eder. Kendilerine kazanç aktarımı yapılan taraflar Kurulca belirlenecek süre içinde aktarılan tutarı kanuni faizi ile birlikte iade etmek zorundadır.

Örtülü kazanç aktarımı yasağının ihlali ile ilgili Sermaye Piyasası Kanunu'nun 94 üncü (Örtülü kazanç aktarımında uygulanacak tedbirler) ve 110 uncu (Güveni kötüye kullanma ve sahtecilik) maddeler ile ilgili mevzuatta öngörülen hukuki, cezai ve idari yaptırımlar saklıdır.

2

Örtülü kazanç aktarımında uygulanacak tedbirler:

Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul), Sermaye Piyasası Kanunu (Kanun)'nun 21 inci maddesinde hükme bağlanan "Örtülü kazanç aktarımı yasağı" nda belirtilen işlemlerde bulundukları tespit edilen halka açık ortaklıklar, kolektif yatırım kuruluşları ve bunların bağlı ortaklıları ile iştiraklarından denetleme sonuçlarının Kurul tarafından belirlenecek usul ve esaslar dahilinde ortaklara duyurulmasını istemeye (1), Kurulca belirlenen tutarın tayin edilen süre içinde iadesi için dava açmaya yetkilidir (2).

"İhraççıların hukuka aykırı işlemleri ile sermayeyi veya mal varlığını azaltıcı işlemlerinde uygulanacak tedbirleri" düzenleyen Sermaye Piyasası Kanunu'nun 92 nci maddenin birinci fikrası bu madde bakımından da uygulanır. Buna göre:

Kurul;

a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla ilgililerden aykırılıkların giderilmesi için tedbir almasını ve öngörülen işlemleri yapmasını istemeye ve gerektiğinde durumu ilgili mercilere intikal ettirmeye (3),

b) Bu durum ve işlemlerin hukuka aykırılığının Kurulca tespiti tarihinden itibaren üç ay ve her halde durum ve işlemin vukuu tarihinden itibaren üç yıl içinde iptal davası ve beş yıl içinde butlan veya yokluğun tespiti davası açmaya (4),

c) Bu durum ve işlemlerin mevcudiyetinin ilk derece mahkeme kararı ile tespit edilmesi veya bu karar beklenmeksizin Kurulun talebi üzerine mahkeme tarafından karar verilmesi halinde bu işlemlerde sorumluluğu bulunanların imza yetkilerini kaldırılmaya, ilgililer hakkında suç duyurusunda bulunulması halinde, yargılama sonuçlanıncaya kadar ilgilileri görevden almaya ve yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görevden alınan yönetim kurulu üyelerinin yerine yenilerini atamaya (5),

yetkilidir.

CEVAP 2: Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Haklarının Kullanımı konusunda aşağıda başlıklar halinde açıklamalar yapılmıştır:

a) Oy haklarının hesaplanması usulü:

(1) Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının, ortaklığun oy haklarının %98 (%95 / %97)¹'ine ulaşması veya bu konumda iken ek pay alınması durumunda, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığı dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkışma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortaşa satma hakkı doğar.

(2) Oy haklarına ilişkin oranın tespitinde, hakim ortaşın sahip olduğu doğrudan ve dolaylı paylar dikkate alınır. Oy hakkında imtiyazlar ve paylar üzerinde intifa veya alım hakkı olan kişilerin sahip olduğu oy hakkı dikkate alınmaz.

(3) Ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı dışında tabi oldukları diğer mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri saklıdır.

b) Hakların kullanımına ilişkin prosedür: (Aşağıda detaylı bilgi verilmiştir. Cevap olarak özet bilgi verilmesi beklenmektedir.)

(1) Hakim ortak tarafından, hakim ortak konumunun kazanılması veya bu konumda iken ek pay alınması durumunda Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklama yapılır. Söz konusu açıklamayı takip eden üç aylık hak düşürücü süre içerisinde satma hakkını kullanmak isteyen hakim ortak dışındaki diğer ortaklar bu Tebliğ çerçevesinde belirlenen fiyat üzerinden satma hakkını kullanım taleplerini ortaklığa yazılı olarak iletir. Üç aylık süre içerisinde hakim ortaşın hakim ortak konumunu kaybetmesi durumunda, sürenin bitimine kadar satma hakkının kullanılmasına devam edilir. Hakim ortak söz konusu üç aylık süre içerisinde, satma hakkının kullanılması sebebiyle yaptığı alımlar hariç olmak üzere, ek pay alımında bulunamaz.

(2) Ortaklık, satma hakkı kullanım talebinde bulunan pay sahiplerinin ortaklık sıfatını araştırır ve ilk satma hakkı kullanım talebinin kendisine ulaşmasını takiben bir ay içinde pay değerlerinin tespiti amacıyla Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca değerlendirme raporu hazırlatır.

(3) Ortaklık, pay sahiplerinin taleplerini, talebin kendisine ulaşmasını izleyen en geç bir ay içinde ve her halükarda değerlendirme raporu sonuçlarının kamuya açıklanmasını takip eden en geç üç iş günü içinde iadelî taahhütlü mektupla veya noter aracılığı ile hakim ortaşa bildirir.

¹ Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin Geçici 3 üncü maddesi.

(4) Hakim ortağın, satma hakkı kullanım talebinin kendisine ulaşmasını izleyen en geç üç iş günü içinde pay bedellerini ortaklık hesabına yatırması gereklidir. Satma hakkını kullanmak isteyen ortakların sahip oldukları payların bedeli, pay bedellerinin hakim ortak tarafından ortaklık hesabına yatırılmasını takip eden en geç ikinci iş günü ortaklık tarafından ödenir ve ödeme ile birlikte pay devir işlemleri sonuçlandırılır. Satma hakkı yatırım kuruluşu vasıtasyyla kullanılabilir.

(5) Satma hakkı kullanılmak istendiğinde, sahip olunan imtiyazlı veya imtiyazsız tüm paylar için kullanılmalıdır.

(6) Satma hakkının kullanımına ilişkin üç aylık hak düşürücü sürenin sona ermesini takiben en geç üç iş günü içinde ortaklıktan çıkarma hakkını kullanmak isteyen hakim ortak, bu hakkını bu Tebliğ'in altıncı maddenin (Hakların kullanım bedeli) ikinci fikrası çerçevesinde belirtilen fiyat üzerinden kullanmak üzere ortaklığa başvurur. Söz konusu başvuruda; hakim ortağın adı soyadı/unvanı, adresi, satım bedeli ile banka teminat mektubuna yer verilmesi veya ortaklıktan çıkarma hakkı için kullanılacak fonun özel bir hesapta bloke edilmesi gereklidir.

(7) Ortaklık yönetim kurulu diğer ortakların paylarının iptali ile söz konusu paylar karşılığında çıkarılacak yeni payların ihracı amacıyla karar olarak ihraç belgesinin onaylanması teminen söz konusu Tebliğ Ekinde yer alan belgelerle birlikte Kurula başvurur. Payları borsada işlem gören ortaklıklar, eş zamanlı olarak ayrıca paylarının borsa kotundan çıkarılması için borsaya başvurur. Kurula yapılacak başvuru, Kurulun paylara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde tahsisli sermaye artırımı esaslarına göre sonuçlandırılır; ancak bu durumda borsanın toptan satışlar pazarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan fiyat marjlarına ilişkin esaslar uygulanmaz.

(8) Hakim ortak, diğer ortakları ortaklıktan çıkarmaya ilişkin toplam bedeli Kurul onayını takip eden üç iş günü içinde ortaklığın banka hesabına yatırır. Ortaklık tarafından hakim ortağı tahsisli olarak yapılacak sermaye artırımı, hakim ortağın ortaklıktan çıkarma hakkına karşılık olarak bu maddenin altıncı fikrası kapsamında bloke edilen ortaklığa önceden vermiş olduğu söz konusu tutara mahsuben gerçekleştirilir. İhraç edilecek yeni paylar için nominal değerinden aşağı olmamak kaydıyla ortaklıktan çıkarma hakkı kullanım bedeli üzerinden hesaplanacak Kurul ücreti, ihraç belgesinin teslim alınmasından önce hakim ortak tarafından Kurulun ilgili hesabına yatırılır.

(9) Kurulca onaylı ihraç belgesi, ortaklıklar tarafından Kurul onayını takip eden üç iş günü içerisinde ticaret siciline tescil edilir ve TTSG'de yayımlanır. Ortaklıktan çıkarma hakkının kullanımına konu olan önceki paylar, tescil tarihi itibarıyla iptal edilmiş sayılır.

(10) Payları borsada işlem gören ortaklıklar, hakim ortağın parayı ortaklık hesabına yatırmasını takip eden iş günü bu bedelin hakim ortakındaki ortakların hesabına aktarılması, söz konusu ortakların paylarının iptali ve yeni ihraç edilecek payların hakim ortak hesabına aktarılması talebi ile MKK'ya başvurur. MKK sisteminde kayden izlenen paylara ilişkin tutarlar, MKK tarafından hakim ortakındaki hak sahipleri hesaplarına aktarılmak üzere ilgili yatırım kuruluşları hesaplarına transfer edilir. Söz konusu tarih itibarıyla MKK sisteminde ortaklık nezdinde izlenen paylar ile kaydileştirilmeyen ve anılan tarihten sonra pay sahibi olduğunu ispat eden kişilerin paylarına ilişkin bakiye tutarın, ortaklık tarafından üç yıllık bir süre boyunca ilgili yatırım kuruluşları vasıtasyyla Takasbank nezdinde açılacak özel bir bloke hesapta nemalandırılmak suretiyle tutulması gereklidir. Bloke edilecek tutar yerine banka teminat mektubu verilmesi mümkündür. Payların iptalinden itibaren üç yıllık sürenin sonunda, ilgili yatırım kuruluşunun Takasbank'a başvurusunu takiben blokaj kaldırılır. Üç yıl boyunca Takasbank nezdinde bloke olarak tutulan tutarın neması ile hesapta kalan bakiye, üç yıllık sürenin sonunda talep üzerine ortaklığa iade edilir. Bu tarihten sonra pay sahibi olduğunu ispat eden kişilere payları karşılığında ödenecek pay bedelleri ortaklık tarafından karşılanır. Bu fikranın uygulanmasında bloke hesapta yer alan tutarın nemalandırılması, aracılık işlemlerinde uygulanacak takas esasları ve blokajın kaldırılmasına ilişkin esaslar Takasbank tarafından Kurulun onayı ile belirlenir.

(11) Payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar; hakim ortağın ortaklıktan çıkışma hakkını kullanacağını, ortaklıktan çıkışma hakkının kullanılması sebebi ile payların iptal edileceğini ve pay sahibi olan ortakların satım bedeli karşılığında sahip oldukları pay senetlerinin imhası için ortaklığa başvurmaları gerektiğini Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklar ve ortaklık merkezinin bulunduğu yerde yayımlanan en yüksek tırajlı yerel süreli yayınlardan birinde veya ulusal bir gazetede ilan eder. Teslim olunan pay senetlerinin bedelleri aynı gün içerisinde tam ve nakden ödenir. Pay senetleri ilgili kuponlarla birlikte noter huzurunda fiziken iptal ve imha edilir ve bu durum noter tarafından düzenlenenecek bir tutanakla tespit ettirilir. Söz konusu ortaklıklar; ortaklıktan çıkışma hakkının kullanımına konu olan ve iptal edilmiş sayılan önceki payları, herhangi bir süre sınırı olmaksızın sahiplerinin yapacakları başvuru üzerine satın almakla yükümlüdür.

(12) MKK sürecinin tamamlanmasının ardından, borsa tarafından konuya ilişkin başvuru değerlendirilerek ortaklık paylarının borsa kotundan çıkarılmasına ve işlem görmekten sürekli men edilmesine karar verilir; anılan karar, kararın borsa tarafından KAP'ta duyurulmasını izleyen ilk iş günü yürürlüğe girer.

(13) Hakim ortak tarafından ortaklıktan çıkışma hakkının kullanıldığı ortaklıklar, Kurul tarafından resen Sermaye Piyasası Kanunu kapsamından çıkarılır.

(14) Bu madde kapsamında yapılacak borsa kotundan çıkıştırma işlemleri, ayrılma hakkının doğmadığı haller arasında kabul edilir.

c) Hakların kullanım bedeli:

(1) Ortaklıktan çıkışma ve satma haklarının kullanımına ilişkin süreçte bedel Türk Lirası olarak tam ve nakden ödenir.

(2) Ortaklıktan çıkışma hakkının kullanılmasında satım bedeli olarak;

a) Payları borsada işlem gören ortaklıklar için;

1) Borsada işlem gören pay gruplarının her biri için, hakim ortak konumunun kazanıldığının veya hakim ortak konumunda bulunup ek pay alındığının kamuya açıklanlığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması,

2) Borsada işlem görmeyen pay gruplarının her biri için; işlem gören sadece bir pay grubu bulunması durumunda bu gruba ilişkin olarak bu fıkranın (a) bendinin (1) numaralı alt bendi hükmü çerçevesinde tespit edilen fiyat, işlem gören birden fazla pay grubu bulunması durumunda ise bu gruplara ilişkin olarak bu fıkranın (a) bendinin (1) numaralı alt bendi hükmü çerçevesinde tespit edilen fiyatların aritmetik ortalaması,

b) Payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için, her bir pay grubuna ilişkin fiyatın tespiti amacıyla hazırlanan değerlendirme raporunda belirlenen bedel

dikkate alınır.

(3) Satma hakkının kullanımına ilişkin adil bedel ise,

a) Payları borsada işlem gören ortaklıklar için bu maddenin ikinci fıkrası çerçevesinde hesaplanacak fiyat, her bir pay grubuna ilişkin fiyatın tespiti amacıyla hazırlanan değerlendirme raporunda belirlenen bedel, hakim ortak konumunun kazanıldığının veya hakim ortak konumunda bulunup ek pay alındığının kamuya açıklanlığı tarihten önceki bir yıl içinde Kanunun 26 ncı maddesi çerçevesinde zorunlu pay alım teklifi yapılmış ise bu fiyat ile hakim ortak konumunun kazanıldığının veya hakim ortak konumunda bulunup ek pay alındığının kamuya açıklanlığı tarihten önceki son altı ay, bir yıl ve beş yıl içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatlarının karşılaştırılarak bulunan en yüksek bedel,

b) Payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için bu maddenin ikinci fıkrası çerçevesince hazırlanan değerlendirme raporunda belirtilen bedel ile hakim ortak konumunun kazanıldığının veya hakim ortak konumunda bulunup ek pay alındığının kamuya açıkladığı tarihten önceki bir yıl içinde Kanunun 26 nci maddesi çerçevesinde zorunlu pay alım teklifi yapılmış ise bu fiyatın karşılaştırılarak bulunan en yüksek bedel

olarak kabul edilir. Bu maddede belirtilen süreler içinde gerçekleştirilen işlemler ile ilgili olarak Kurulca Kanunun 101 (Bilgi suistimali ve piyasa dolandırıcılığı incelemelerinde uygulanacak tedbirler) ve 107 (Piyasa dolandırıcılığı) nci maddeleri uyarınca işlem yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu süreler hesaplama dönemlerine dahil edilmez.

CEVAP 3:

a) Ortaklık tanımı: Gayrimenkul yatırım ortaklılığı, bu Tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile bu Tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işten ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmak üzere kurulmaları/dönüşmeleri zorunlu olup, ortaklık esas sözleşmesinde bu yönde hüküm bulunması zorunludur.

6

Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü isletecek ortaklıklar altyapı yatırım ve hizmeti ile ilişkili olmayan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapamazlar. Bu Tebliğ kapsamındaki diğer ortaklıklar da, ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arizi nitelik taşıyanlar hariç olmak üzere, altyapı yatırım ve hizmetleri ile bunlar kapsamındaki varlık ve haklara yatırım yapamazlar.

Ortaklığın amacı ve faaliyet konusu:

Ortaklıklar; münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan bir portföyü veya ortaklığun tanımı bölümünün birinci fıkrasında belirtilen diğer varlık ve haklardan oluşan bir portföyü işletmek üzere kurulabileceği gibi belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım ve hizmetine yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla da kurulabilirler.

Belirli alanlarda faaliyet göstermek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım ve hizmetine yatırım yapmak üzere kurulan ortaklıkların aktif toplamlarının en az %75'i bu faaliyet kapsamında yapılan yatırımlardan oluşur ve bu ortaklıkların unvanlarında söz konusu faaliyete, projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım ve hizmetine ilişkin bir ifadeye yer verilir.

b) Halka arz yoluyla satış:

(1) Gayrimenkul yatırım ortaklıği olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklısına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları, gayrimenkul yatırım ortaklıği olarak kurulan ortaklıkların (6 nci maddenin ikinci fıkrasının (f) ve (g) bentleri kapsamında) genel müdüren atanmasına ve portföye dahil edilecek varlıklara ilişkin taahhütlerini yerine getirmeleri, şekli ve esasları Kurulca belirlenecek halka arz standart formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak

çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurula başvurmaları zorunludur.

(2) Halka arz sonrasında, ortaklığın çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka açık pay niteliğinde olması zorunludur.

(3) Birinci fikrada belirtilen süre içinde halka arz standart formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak Kurula başvurmayan veya gerekli şartları sağlamadığı için başvurusu Kurulca onaylanmayan ortaklıların, gayrimenkul yatırım ortaklılığı olarak faaliyette bulunma hakları ortadan kalkar. Ortaklıklar, ilgili sürenin bitiminden veya Kurulun olumsuz görüşünün kendilerine bildirildiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklıği faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek ve kayıtlı sermaye sisteminden çıkmak üzere Kurula başvurmakla yükümlüdürler. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, TTK'nın 529 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentleri hükümleri gereğince sona ermiş sayılır.

c) Yapamayacakları işler:

Ortaklıklar;

a) 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.

b) Gayrimenkul Yatırım Ortaklılarına ilişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.

c) Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Yürüttülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.

ç) Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, Tebliğin 27 nci maddesinin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu kapsamında değerlendirilmelidir.

d) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

e) Kredi veremezler.

f) İlişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemeye dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.

g) Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.

ğ) Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

CEVAP 4: Ortaklıkların önemli nitelikteki işlemleri:

Halka açık ortaklıkların;

a) Birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı alması,

b) Mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir aynı hak tesis etmesi veya kiralaması,
c) Faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi,
ç) İmtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi,
d) Borsa kotundan çıkışması,
gibi hususlar bu Kanunun uygulanmasında önemli nitelikte işlem sayılır.

Önemlilik kriteri:

Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin 5inci maddesinde aşağıda belirtilenler de önemli nitelikteki işlemler arasında yer almaktadır:

Ortaklıkların kendi tüzel kişilikleri ile ilgili;

e) İlişkili taraflarından önemli ölçüde mal varlığı edinmesi veya kiralaması,

g) Yapmayı planladıkları bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun ortaklığun mevcut sermayesini aşması ve Kurulun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflara olan ve ortaklığa nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan borçların kısmen veya tamamen ödenmesinde kullanılacak olması.

Bu Tebliğin (6ncı maddesi kapsamında belirlenen) önemlilik kriterlerini de sağlamış olmak koşuluyla yukarıda belirtilen işlemler (a-g) önemli nitelikteki işlem sayılır. Bu kriterler şunlardır: 8

(1) Mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya kiraya vermesi veya mal varlığının tümü veya önemli bir bölümü üzerinde aynı hak tesis etmesi (5inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendi) çerçevesinde önemlilik kriteri;

a) İşleme konu mal varlığının kamuya açıklanan son finansal tablodaki kayıtlı değerinin kamuya açıklanan son finansal tablolara göre varlık (aktif) toplamına oranı veya,

b) İşlem tutarının yönetim kurulu karar tarihinden önceki altı aylık günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması baz alınarak hesaplanan ortaklık değerine oranı veya,

c) Devredilecek veya kiraya verilecek veya üzerinde aynı hak tesis edilecek mal varlığı unsurunun son yıllık finansal tablolara göre elde edilen gelire katkısının, son yıllık finansal tablolardaki gelirlere oranının

%50 den fazla olması durumudur. Kiraya verme işlemlerinde ve/veya işlem tutarına ilişkin nakit akışlarının kesin olarak ayırtılabilen diğer işlemlerde işlem tutarı olarak, toplam kira gelir/giderlerinin ve/veya diğer gelir/giderlerin indirgenmiş nakit akışı yöntemine göre hesaplanan net bugünkü değeri dikkate alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslar çerçevesinde hesaplanan oranların anlamlı olmayacağı şekilde yüksek çıkması gibi sebeplerle uygulanabilirliğinin bulunmaması durumunda, sadece uygulanabilir olmayan orana bağlı olarak değerlendirme yapılmaz.

(2) İlişkili taraflarından önemli ölçüde mal varlığı edinmesi veya kiralaması (5inci maddenin birinci fıkrasının (e) bendi) çerçevesinde önemlilik kriteri; işlem tutarının kamuya açıklanan son finansal tablolara göre varlık (aktif) toplamına veya yönetim kurulu karar tarihinden önceki altı aylık günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması baz alınarak hesaplanan ortaklık değerine oranının %50 den fazla olması durumudur. Kiralama halinde, varlığın kullanım ömrü dikkate alınarak kira tutarlarının indirgenmiş nakit akışı yöntemine göre hesaplanan net bugünkü değeri dikkate alınır.

(3) Birinci ve ikinci fíkrallarda belirtilen sınırların altında kalsa dahi, her durumda yönetim kurulunun mal varlığının ortaklığın faaliyetleri açısından taşıdığı önemi dikkate alarak değerlendirme yapması gereklidir.

(4) Faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi (5 inci maddenin birinci fíkrasının (c) bendi) çerçevesinde önemlilik kriteri,

a) Ortaklığın esas sözleşmesinde yer alan fiili ana faaliyet konusunun yan faaliyet haline gelmesine sebebiyet verecek esas sözleşme değişikliği,

b) Ortaklığın fiili ana faaliyet konusunu oluşturan mal ve hizmet üretiminin işleyiş sürecini değiştirecek nitelikteki, örneğin üretim faaliyetinin tümüyle terkedilerek üretim konusu malın dışarıdan tedarik edilmesi gibi karar ve işlemlerdir.

CEVAP 5:

a) Kar payı avansı dağıtım esasları ve sorumluluk:

(1) Payları borsada işlem gören ortaklıklar, ara dönem finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilir. Belirli bir ara döneme ilişkin kar payı avansı taksitle dağıtılamaz.

(2) Kar payı avansı dağıtmak isteyen ortaklıkların esas sözleşmelerinde hüküm bulunması ve genel kurul kararıyla ilgili hesap dönemi ile sınırlı olacak şekilde yönetim kuruluna kar payı avansı dağıtımına karar vermek üzere yetki vermeleri zorunludur. Anılan genel kurul toplantısında, ilgili hesap dönemi sonunda yeterli kar oluşmaması veya zarar oluşması durumlarında, dağıtılabilecek kar payı avansının söz konusu hesap dönemine ilişkin yıllık finansal durum tablosunda yer alan kar dağıtımına konu edilebilecek kaynaklardan mahsup edileceği hususunun da karara bağlanması gereklidir.

(3) Yönetim kuruluna genel kurul tarafından kar payı avansı dağıtımlı için yetki verildiğinde; yönetim kurulu tarafından kar payı avansı dağıtmama veya dağıtmama konusunda bir karar alınması ve bu kararın en geç ara dönem finansal tabloların kamuya açıklığı tarih itibarıyla Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde ortaklık tarafından kamuya duyurulması zorunludur.

(4) Ortaklıklarda kar payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtilır. Pay sahibi dışındaki kişilere kar payı avansı dağıtılamaz. Kar payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.

(5) Kar payı avansının hesaplanması ve dağıtılmasında yönetim kurulu üyeleri ve varsa bağımsız denetimi yapanların sorumlulukları Sermaye Piyasası Kanunun 20 nci maddesi (Kar payı avansı) hükümlerine tabidir.

b) Dağıtılabilecek kar payı avansı tutarının hesaplanması:

(1) Dağıtılabilecek kar payı avansı, ara dönem finansal tablolara göre oluşan net dönem kârından TTK'ya ve esas sözleşmeye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile geçmiş yıllar zararları düşündükten sonra kalan kısmın yarısını geçemez.

(2) Bir hesap döneminde verilecek toplam kar payı avansı tutarı;

a) Bir önceki yıla ait net dönem kârının yarısından,

b) İlgili ara dönem finansal tablolarında yer alan net dönem kârı hariç kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklardan

düşük olanı aşamaz.

(3) Aynı hesap dönemi içinde birden fazla sayıda kar payı avansı ödemesi yapıldığı takdirde; sonraki ara dönemlerde ödenecek kar payı avansları hesaplanırken, önceki ara dönemlerde ödenen kar payı avansları bu maddenin ikinci fıkrasına göre hesaplanan tutardan indirilir.

(4) Önceki hesap dönemlerinde ödenen kar payı avansları mahsup edilmeden, sonraki hesap dönemlerinde ilave kar payı avansı verilemez ve kar payı dağıtılamaz.