

T.C.  
DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü  
İşletme Anabilim Dalı  
Yönetim ve Organizasyon Bilim Dalı

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ  
BAĞIMSIZ DIŞ DENETİMİ VE BİR UYGULAMA  
(Yüksek Lisans Tezi)

Danışman  
Prof. Dr. Şerafettin SEVİM

Mahmut BACACI

Kütahya – 2006

## **Kabul ve Onay**

Mahmut BACACI'nın hazırladığı, “**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız Dış Denetimi Ve Bir Uygulama**” başlıklı Yüksek Lisans tez çalışması, jüri tarafından lisansüstü yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre değerlendirilip kabul edilmiştir.

...../...../2006

### **Tez Jürisi**

Prof. Dr. Şerafettin SEVİM (Danışman)

.....

Prof. Dr. Hüseyin ERGİN

.....

Yard. Doç. Dr. Orhan ELMACI

.....

Prof. Dr. Ahmet KARAASLAN

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

## **Yemin Metni**

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız Dış Denetimi Ve Bir Uygulama**” başlıklı Yüksek Lisans tez çalışmamın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı dışecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım kaynakların kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

...../...../2006

## ÖZGEÇMİŞ

1980 yılında Balıkesir’de doğdu. İlk ve orta öğrenimine İstanbul’da devam etti. İlkokulu Öğretmen İbrahim Öztürk İlköğretim Okulu’nda, ortaokulu ise Hikmet Tevfik Ataman Ortaokulu’nda bitirdi. 1996 yılında Nevzat Ayaz Lisesi’nden mezun oldu. 1997 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme Bölümü’nde yükseköğrenime başladı. 2000 yılında İstanbul Ticaret Odası’nın Dış Ticaret Şubesi’nde staj yaptı. 2001 yılında üniversiteden mezun olup, 2002 yılında Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı’nda Yönetim ve Organizasyon programında yüksek lisans eğitimine başladı. 2004 yılında Kıbrıs’ta yedek subay olarak askerlik görevini tamamladı. Muhasebe ve denetim konularında çalışmalarda bulunmuş olup, halen (Şubat 2006) Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik stajı yapmakta ve bir denetim şirketinde çalışmalarını devam ettirmektedir.

## ÖZET

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO'lar) SPK'nın VI/11 seri numaralı tebliğinin 4. maddesinde belirtildiği üzere; ilgili tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır. Bu kurumlar ülkemizde çok yeni olup, ilk uygulamaları ABD'de görülmüştür. Temelde tasarruf sahiplerinin küçük tasarruflarıyla büyük gayrimenkul yatırımlarında bulunmasının güçlüğü üzerine ortaya çıkan bu kurumlar, tasarrufların birleştirilmesiyle büyük yatırımlar yapmak ve bu yatırımların kazançlarından hissedarlarına faydalandırmak amacı gütmüşlerdir. Ancak zamanla GYO'ların sağladığı dışsal faydaların sadece yatırımcılara değil, ekonominin büyük kesimlerine ve devletin vergi politikasına olumlu yönde yansıdığı görülmüştür.

Ekonomik sistem içerisinde çok önemli bir yer tutan GYO'ların kendilerinden beklenen işlevi yerine getirebilmesi için bağımsız dış denetiminin yaptırılması sermaye piyasası mevzuatınca zorunlu kılınmıştır. Bu zorunluluk, GYO'ların ekonomide yeni bir aktör olarak yer alması, faaliyet alanının ilgili tebliğle belirlenen özel bir alanda olması gibi nedenlerle uygulamada tereddütlerin meydana gelmesine zemin hazırlamıştır.

Yapılan bu çalışma ile GYO'ların bağımsız dış denetiminin yasal çerçeveye ve denetim mesleğinin gereklerine uygun olarak nasıl yapılacağı incelenmiştir. Ayrıca bir uygulama örneği ile konu zenginleştirilmiştir. Şimdiye kadar özel denetim alanlarıyla ilgili yapılan tez çalışmaları "Sigorta Şirketlerinde Denetim", "Yatırım Fonlarının Bağımsız Dış Denetimi", "Bankalarda Bağımsız Dış Denetim" gibi başlıklar taşımakta olup, GYO'ların bağımsız dış denetimine ilişkin bir çalışma yapılmamıştır.

Çalışma üç bölümden oluşmakta olup, birinci bölümde GYO'ların denetimine ilişkin genel bilgiler verilmiştir. İkinci bölüm denetim standartları, denetim teknikleri, bilgisayarlı denetim ve GYO'ların denetim süreci, bu denetimin önemi ve kendine özgü boyutlarını ele almaktadır. Üçüncü bölümde ise, buraya kadar teorik çerçevesi verilen konunun bir uygulama örneği ile somutlaştırılması sağlanmıştır.

## ABSTRACT

Real estate investment trusts are capital market institutions that are able to invest in real estates, real estate backed capital market instruments, real estate projects, rights depending on real estates and capital market instruments and are able to establish ordinary partnership to realize certain projects and other activities allowed by the Communiqué, according to the procedures and standards set by the Communiqué, as indicated in the 4. article of the Capital Markets Board of Turkey's Communiqué numbered VI/11. These institutions are very new in Turkey and were incorporated in U.S.A firstly. These institutions, that appeared on difficulties of making investments in real estates with the small amounts of savings of the moneysavers, aimed to make big amount of investments by merging savings and to enable shareholders to benefit profits of these investments. However, external benefits provided by the real estate investment trusts were seen that they had positive effects not only on the investors but also on the big proportion of the economy and tax policy of the government in the course of time.

It was obliged by the legislation of capital markets that the real estate investment trusts, which take very important place in the economical system, to have themselves made independent external audit to be able to comply with the expected functions from themselves. This obligation caused uncertainties because of some reasons such as real estate investment trusts are new actors in the economy, their range of activities are in a special field determined by the concerning Communiqué.

In this study, it was analysed how the independent external audit of the real estate investment trusts can be made according to the legal framework and requirements of audit occupation. Besides, the subject was enriched by an application example. Thesis studies in the field of special audit had headings like "Audit of Insurance Companies", "Independent External Audit of Investment Funds" and "Independent External Audit of Banks" until now and a study concerning independent external audit of the real estate investment trusts was not made before.

General information concerning audit of real estate investment trusts was given in the first section of this study which consists of three parts. In the second part, audit standards, audit techniques, computerized audit and audit process of real estate investment trusts, importance and dimensions special to this kind of audit was analysed. In the third part, the subject of which theoretical framework was given until this point was concreted by an application example.

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖZET .....	V
ABSTRACT .....	VI
TABLolar .....	XI
ŞEKİLLER .....	XII
KISALTMALAR .....	XIII
TEZ HAKKINDA .....	XIV

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Denetimine İlişkin Genel Bilgiler

1.1. DENETİM, DENETÇİ KAVRAMLARI VE TÜRLERİ.....	2
1.1.1. Denetim Kavramı.....	2
1.1.2. Denetim Türleri.....	5
1.1.3. SPK'ya Göre Bağımsız Dış Denetim.....	10
1.1.3.1. Sürekli Denetim.....	12
1.1.3.2. Sınırlı Denetim.....	14
1.1.3.3. Özel Denetim.....	15
1.1.4. Denetçi Kavramı.....	15
1.1.5. Denetçi Türleri.....	16
1.2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI KAVRAMI.....	20
1.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Tanımı.....	22
1.2.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Kuruluşu.....	23
1.2.3. Hisse Senetlerinin Kurul Kaydına Alınması.....	28
1.2.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Yönetimi.....	30
1.2.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Faaliyet Esasları.....	34
1.2.5.1. Yatırım Faaliyetleri.....	36
1.2.5.2. Portföy Sınırlamaları.....	39
1.2.5.3. Portföy Çeşitlendirilmesi.....	41
1.2.5.4. İşletmeci Şirket, Danışman Şirket ve İştirak.....	41
1.2.5.5. Sigorta Mecburiyeti.....	42
1.2.5.6. Teminat Verebilme.....	42
1.2.5.7. Borçlanma Sınırı.....	43
1.2.5.8. İnşaat Hizmetleri.....	43
1.2.6. Değerlemeye İlişkin Esaslar.....	43
1.2.7. Kamuya Açıklama.....	45
1.2.8. GYO Kazançlarının Vergilendirilmesi.....	47

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**DENETİM STANDARTLARI, DENETİM TEKNİKLERİ, BİLGİSAYARLI**  
**DENETİM VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ**  
**DENETİM SÜRECİ, ÖNEMİ VE KENDİNE ÖZGÜ BOYUTLARI**

2.1. DENETİM STANDARTLARI, DENETİM TEKNİKLERİ.....	51
2.1.1. Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları.....	51
2.1.1.1. Genel Standartlar.....	53
2.1.1.2. Çalışma Alanı Standartları.....	54
2.1.1.3. Raporlama Standartları.....	54
2.1.2. Denetim Teknikleri.....	56
2.1.2.1. Sayım ve Envanter İncelemesi.....	56
2.1.2.2. Belge İncelemesi.....	57
2.1.2.3. Gözlem.....	58
2.1.2.4. Bilgi Toplama.....	58
2.1.2.5. Doğrulama.....	59
2.1.2.6. Karşılaştırma ve Aritmetik İnceleme.....	60
2.1.2.7. Analitik İnceleme.....	62
2.2. DENETİMDE BİLGİSAYARIN KULLANIMI.....	63
2.2.1. Bilgisayar Destekli Denetim.....	65
2.2.1.1. Sistemin İncelenmesi.....	66
2.2.1.2. Girdilerin İncelenmesi.....	70
2.2.1.3. Veri İşleme İncelemesi.....	72
2.2.1.4. Çıktıların İncelenmesi.....	73
2.2.2. Elektronik Denetim.....	73
2.2.2.1. Öndenetim.....	75
2.2.2.2. Denetim Süreci.....	77
2.2.3. Bilgisayarlı Muhasebe Sistemlerindeki Muhtemel Hata ve Hileler.....	78
2.3. SPK'YA GÖRE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM SÜRECİ.....	82
2.3.1. Müşteri Seçimi ve İşin Kabul Edilmesi.....	83
2.3.2. Denetimin Planlanması.....	86
2.3.2.1. Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi.....	86
2.3.2.2. İç Kontrol Sisteminin Değerlendirilmesi.....	87
2.3.2.3. Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi.....	90



2.3.2.4. Denetim Zamanının Planlanması.....	92
2.3.2.5. Veri Akışının Planlanması.....	93
2.3.2.6. Denetim Ekibinin Kurulması ve Koordinasyonu.....	94
2.3.2.7. Denetim Çalışmalarının Bölümlenmesi.....	95
2.3.2.8. Denetim Programının Hazırlanması.....	96
2.3.3. Test Etme Aşaması.....	98
2.3.4. Denetimin Tamamlanması ve Denetim Raporunun Yazılması.....	102
2.3.4.1. Şarta Bağlı Borçların Gözden Geçirilmesi.....	103
2.3.4.2. Bilanço Tarihinden Sonraki Olayların Gözden Geçirilmesi.....	104
2.3.4.3. Sonuçların Gözden Geçirilmesi.....	106
2.3.4.4. Denetim Raporunun Yazılması ve Yayınlanması.....	108
2.4. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ BAĞIMSIZ DIŞ DENETİMİNİN ÖNEMİ VE KENDİNE ÖZGÜ BOYUTLARI.....	110
2.4.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız Dış Denetiminin Önemi.....	110
2.4.1.1. Ekonomiye ve Gayrimenkul Sektörü'ne Katkısı Açısından.....	110
2.4.1.2. Şirket Yöneticileri Açısından.....	113
2.4.1.3. Şirket Ortakları Açısından.....	113
2.4.1.4. Yatırımcı Açısından.....	114
2.4.1.5. Devlet Açısından.....	116
2.4.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız Dış Denetiminin Kendine Özgü Boyutları.....	117
2.4.2.1. Kuruluş ve Dönüşüme İlişkin Esaslar.....	117
2.4.2.2. Hisse Senetlerinin Kurul Kaydına Alınması.....	119
2.4.2.3. Ortaklığın Yönetimine İlişkin Esaslar.....	120
2.4.2.4. Yatırımlar ve Portföy Yönetimine İlişkin Esaslar.....	121
2.4.2.5. Değerlemeye İlişkin Esaslar.....	128

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI'NDA UYGULAMANIN İNCELENMESİ

3.1. UYGULAMA İNCELEMESİNE YÖNELİK METODOLOJİ.....	131
3.1.1. Denetimde Ağırlıklı Olarak Kullanılan Teknikler.....	131
3.1.2. Çalışmanın Yöntemi.....	131
3.2. GYO'DA UYGULAMANIN İNCELENMESİ.....	132
3.2.1. Müşteri Seçimi ve İşin Kabul Edilmesi.....	132
3.2.2. Denetimin Planlanması.....	133
3.2.2.1. Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi.....	133
3.2.2.2. İç Kontrol Sisteminin Değerlendirilmesi.....	134
3.2.2.3. Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi.....	135
3.2.2.4. Denetim Zamanının Planlanması.....	136
3.2.2.5. Veri Akışının Planlanması.....	137
3.2.2.6. Denetim Ekibinin Kurulması ve Koordinasyonu.....	139
3.2.2.7. Denetim Çalışmalarının Bölümlenmesi.....	139
3.2.2.8. Denetim Programının Hazırlanması.....	140
3.2.3. Test Etme Aşaması.....	143
3.2.4. Denetimin Tamamlanması ve Denetim Raporunun Yazılması.....	149
3.2.4.1. Şarta Bağlı Borçların Gözden Geçirilmesi.....	149
3.2.4.2. Bilanço Tarihinden Sonraki Olayların Gözden Geçirilmesi.....	150
3.2.4.3. Sonuçların Gözden Geçirilmesi.....	150
3.2.4.4. Denetim Raporunun Yazılması ve Yayınlanması.....	151
<b>SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>	<b>152</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>159</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>174</b>
<b>DİZİN.....</b>	<b>181</b>

**TABLolar**

Tablo 1.1.: Denetim Türleri.....	6
Tablo 1.2.: Denetim Türlerinin Temel Aldığı Kriterler.....	7
Tablo 1.3.: Denetim Alanları ve İlgili Taraflar.....	16
Tablo 2.1.: Denetim Çalışmasında Talep Edilebilecek Belgeler.....	93
Tablo 3.1.: Denetim Programında Yeralan Geçici Vergi Kontrol Formu.....	141

## ŞEKİLLER

Şekil 1.1.: Denetçinin Bağımsızlığının Temelleri.....	18
Şekil 1.2.: İç Kontrol Elemanları.....	20
Şekil 1.3.: Geleneksel GYO Yapısı.....	21
Şekil 2.1.: Bilgi İşlem Departmanının Yapılanması.....	68
Şekil 2.2.: İç Denetim Süreci.....	89
Şekil 3.1.:GYO'ların Bağımsız Dış Denetimine İlişkin Bir Uygulama Rehberi.....	156

**KISALTMALAR**

<b>a.g.e.</b>	Adı geçen eser
<b>a.g.m.</b>	Adı geçen makale
<b>A.Ş.</b>	Anonim Şirketi
<b>B.K.K.</b>	Bakanlar Kurulu Kararı
<b>ev.</b>	eviren
<b>GVK</b>	Gelir Vergisi Kanunu
<b>GYO</b>	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
<b>GYO'lar</b>	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
<b>İ.Ü.</b>	İstanbul Üniversitesi
<b>KVK</b>	Kurumlar Vergisi Kanunu
<b>s.</b>	Sayfa
<b>SPK</b>	Sermaye Piyasası Kurulu
<b>SPKn</b>	Sermaye Piyasası Kanunu
<b>TTSG</b>	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
<b>TÜRMOB</b>	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

**TEZ HAKKINDA**

## **I- ARAŞTIRMANIN PROBLEMİ**

Ülkemizde inşaat sektörü uzun yıllardan beri kurumsal yatırımcıdan yoksun bir şekilde, planlı kentleşme ve kaliteli yapı hedefleri gözetilmeksizin küçük yatırımcılar eliyle gelişmesini devam ettirmiştir. Bu alandaki büyük bir boşluğu dolduracak olan GYO'ların Türkiye'de henüz yakın bir geçmişte ekonomik hayata girmeleri ve bu bağlamda yeni bir çalışma sahası olması, bu yapıyla ilgili birçok konunun olduğu gibi GYO'ların bağımsız dış denetiminin de yeni olması ve bu konuda bazı tereddütlerin oluşması sonucunu doğurmuştur.

Bu çalışma ile ekonomik hayatın yeni aktörleri arasına katılan GYO'ların bağımsız dış denetiminin nasıl yapılması gerektiği, denetimin hangi noktalarında nelerin önemsenmesiyle kamunun yapılan denetimin sonuçlarına güven duyabileceği incelenmiştir. Çalışmada denetim mesleğinin gerekleri ve GYO olgusu derinlemesine incelenmiş, GYO'ların denetim süreci açıklanmış ve bu denetimin piyasa şartlarındaki uygulaması örnek olay incelemesiyle ortaya konulmuştur.

## **II- ARAŞTIRMANIN AMACI**

GYO'lar ekonomik hayatta özel bir alanı ifade etmektedir. Bu nedenle bu özel alanın bağımsız dış denetimi de diğer bağımsız dış denetimlere göre kendine has bazı özellikler arz etmektedir. Yapılan bu araştırma, GYO'larda ilgili mevzuat çerçevesinde yapılması gerekli olan bağımsız dış denetimin önemi ve hem sektör ve hem de ülke ekonomisine katkılarını, ilgili mevzuat ve uygulama ışığında sürecin nasıl işlediğini göstermeye çalışmaktadır.

## **III- ARAŞTIRMANIN ÖNEMİ**

İnşaat sektörü, ülkemiz ekonomisi içerisinde önemli bir konuma sahip olup, diğer birçok sektörün gelişmesinde de tetikleyici rol üstlenmektedir. Şöyle ki; yapılan her inşaat istihdama olumlu yönden katkı sağlayacak; kum, demir-çelik, çimento gibi inşaatın direkt olarak bünyesine girecek olan malzemelerin üretimi ve satışı artacaktır. Ayrıca yapımı biten inşaatların oturulabilir hale gelmesinden sonra içerisinde döşenmesi tekstil, mobilya, beyaz eşya sektörleri başta olmak üzere birçok sektörün gelişimine

katkıda bulunacaktır. Tüm bu nedenlerden dolayı ve inşaat sektörünün kayıt altına alınması için sektörde kurumsal yatırımcıların yer alması ve çok sıkı denetlenmesi bir zorunluluktur. Bu nedenle faaliyete geçirilen GYO'lar sermaye piyasası mevzuatına tabi kılınmış ve bağımsız dış denetim yaptırımları zorunlu tutulmuştur.

Yapılan bu araştırma, hem GYO'ların ekonomimiz içerisinde üstlenebilecekleri rolleri ve ne kadar önemli kurumlar olduğunu ortaya koymakta hem de bunların bağımsız dış denetiminin teorik çerçevesi dahilinde denetiminin nasıl yapılacağına açıklık kazandırmaktadır. Bu nedenle çalışmanın denetim mesleğine büyük katkılar sağlayacağı ortadadır. GYO'larda bağımsız dış denetim faaliyetinin daha sıhhatli yapılması, GYO'ların daha etkin, daha verimli çalışmalarını sağlayacaktır. GYO'nun etkin ve verimli çalışması ise özelde ilgili sektörün gelişmesini, genelde de ülke ekonomisinin kıt kaynaklarının etkin kullanımını sağlamakta, dolayısıyla ülke kalkınmasına ve toplumsal refah düzeyinin yükselmesine hizmet etmektedir.

#### **IV- ARAŞTIRMANIN HİPOTEZLERİ**

Bağımsız Dış Denetim mevzuatı ve denetim süreci ne kadar kapsamlı ve planlı olur ise, GYO'larda bağımsız denetim faaliyeti de o derece de başarılı olur. Bu sürecin başarısı GYO'ların daha etkin ve doğru çalışmasını sağlayacak ve ülke ekonomisine sağladığı katkıyı arttıracaktır.

#### **V- ARAŞTIRMANIN KAPSAM VE SINIRLILIKLARI**

Araştırma, GYO'ların bağımsız dış denetiminin nasıl yapıldığını teorik çerçevede ele almakta ve bir uygulama incelemesiyle konunun pekiştirilmesini hedeflemektedir. Bağımsız dış denetim olgusu sermaye piyasası mevzuatı gereğince yapılan ve SPK'nın X/16 seri numaralı "Bağımsız Dış Denetim Tebliği" ile çerçevesi belirlenmiş olan bir faaliyettir. Öte yandan GYO'ların faaliyetleri de sermaye piyasası mevzuatına tabi olup, SPK'nın V/11 seri numaralı tebliği ile faaliyetleri hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle yasal olarak sözkonusu tebliğler araştırmanın kapsamını belirlemekte olup, çalışmanın üçüncü bölümünde uygulama incelemesine yer verilmekte, bu örnek işletme de sektörü temsilen ele alınmış bulunmaktadır.



## VI- ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Araştırma üç ana bölümden oluşmakta olup, ilk bölümde GYO'ların denetimine ilişkin genel bilgiler ve temel kavramlar ele alınmıştır. İkinci bölümde denetim standartları, denetim teknikleri, bilgisayarlı denetim, GYO'ların denetim süreci, bu denetimin önemi ve kendine özgü yanları incelenmiştir. Bu iki bölümün hazırlanmasında yoğun olarak teorik çerçeveden yararlanılmış, literatür taraması ön plana çıkmıştır. Çalışmanın üçüncü bölümünde ise konunun pratik hayattaki yansımalarından olan bir örnek işletmenin denetimi incelenip, sözkonusu teorik çerçevenin uygulamadaki yüzü görülmüştür. Uygulamanın incelenmesi aşamasında denetim faaliyetini gerçekleştiren bağımsız denetim kuruluşu ile birlikte denetlenen işletmeye gidilmiş, buradaki çalışmalar gözlemlenerek, gerekli yer ve durumlarda notlar alma, soru sorma gibi bilgi edinici teknikler yardımıyla denetim faaliyetleri izlenmiştir.

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ DENETİMİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER**

## 1.1. DENETİM, DENETÇİ KAVRAMLARI VE TÜRLERİ

GYO'ların bağımsız dış denetiminin ele alınabilmesi için denetim ve denetçi kavramları incelenecek, “bağımsız dış denetim” kavramı detaylı bir şekilde irdelenecek daha sonra da denetçi kavramına ve denetçi türlerine değinilecektir.

### 1.1.1. Denetim Kavramı

İnsanın sosyal bir varlık olması, toplumsal hayatta farklı amaçlar güden örgütlerin kurulması sonucunu doğurmuştur. Bu örgütsel yapılanmanın bir unsuru da ekonomik kaygılarla kurulan işletmelerdir. Hukuk devletinde kişilerin ve örgütlerin dolayısıyla işletmelerin hak ve sorumlulukları tanımlanarak kanun, tüzük, kararname, yönetmelik ve genel tebliğlerle düzenlenmiştir. Sözkonusu düzenlemelere uyulup uyulmadığını tespit etmek amacıyla kayıt ve belge düzeni getirilmiştir.<sup>1</sup> Böylelikle yapılan iş ve işlemler belgelere dayalı olarak kaydedilecek, bu kayıtlar da ilgili ve yetkili makamlarca gerektiğinde kontrol edilebilecektir. İşte bu kontrol aşamasında karşımıza denetim kavramı çıkmaktadır. Denetim, temelde “güvenilir bilgi ihtiyacı”ndan dolayı ortaya çıkmıştır.<sup>2</sup> Denetim kavramı genel olarak; “uygulamanın yahut eylem ve işlemlerin önceden belirlenmiş kurallara uygunluğunu sağlamaya yönelik araştırma, objektif delil toplama ve değerlendirme süreci olarak tanımlanabilir.”<sup>3</sup> Bu çalışmada denetim kavramı iktisadi olaylara ilişkin olarak ele alınacaktır.

Sanayi Devrimi ile birlikte ortaya çıkan makineleşme; emek-yoğun üretim tarzının yavaş yavaş terkedilmesi, şirketlerin büyümesi ve şirketleşmenin artmasıyla sonuçlanmıştır. Şirketlerin büyümesiyle organizasyon yapılarındaki hiyerarşi daha çok basamaklı hale gelmiş, şirket sahipliği ile yöneticilik birbirinden ayrılmaya başlamıştır.

<sup>1</sup> Celal Kepekçi, **Bağımsız Denetim**, İkinci Baskı, Işık Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Yayını, Ankara, 1996, s. 1.

<sup>2</sup> Emre Renda, Ahmet Yazıcı, “Bağımsız Dış Denetim”, **Vergici ve Muhasebeciyle Diyalog Dergisi**, Sayı 184, Süryay Sürekli Yayınlar, İstanbul, 2003, s. 156.

<sup>3</sup> Mevlüt Özer, **Denetim 1**, Özkan Matbaacılık, Ankara, 1997, s. 8.

Bu durum faaliyetlerle ilgili bilgilerin alt kademelerden üst kademelere doğru raporlanmasını ve nihayetinde modern anlamda denetim çalışmalarının temellerinin atılmasını sağlamıştır.<sup>4</sup>

Denetim kavramı batı dillerinde kullanılan revision, control, inspection, expertise, auditing kavramlarını kapsadığı gibi türkçemizde kullanılan incelemek, murakabe etmek, teftiş etmek, kontrol etmek anlamlarını da içermektedir.

Denetim kavramının bakış, görüş, gözetim gibi anlamlara gelen denet sözcüğü ve özenle bakmak, gözetlemek, beklemek, gözlemek gibi anlamlara gelen denemek sözcüğü ile yakınlığı vardır.<sup>5</sup>

Denetim, çeşitli açılardan bakıldığında farklı şekillerde tanımlanabilecek geniş anlamlı bir kavramdır. Ancak yukarıda da belirtildiği gibi bu çalışmada denetim kavramı iktisadi açıdan ele alınmıştır. Amerikan Diplomalı Kamu Muhasebecileri Enstitüsü (AICPA)'nın tanımına göre denetim; “bir ekonomik birim veya döneme ait bilgilerin önceden belirlenmiş ölçütlere olan uygunluk derecesini araştırmak ve bu konuda bir rapor düzenlemek amacıyla bağımsız bir uzman tarafından yapılan kanıt toplama ve değerlendirme sürecidir.”<sup>6</sup>

Literatür incelendiğinde yapılan denetim tanımlarının yukarıdaki tanımla paralellik gösterdiği söylenebilir. Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirlerin Çalışma Usul ve Esasları Hakkındaki Yönetmelik'te yer alan denetim tanımı ise şu şekildedir: “Muhasebe; kurum ve kuruluşların ekonomik faaliyetlerinin rakamsal kayıtlarını düzenler, bu bilgileri faaliyetler ve sonuçları ile ilgililere doğru ve açık şekilde iletir. Denetim ise; bu bilgilerin ilgili mevzuat ve genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine uygun olarak ekonomik olayların gerçek mahiyetinin kayıtlarda yer alıp almadığını tarafsız olarak kanıtları ile araştırarak sonuçlandırır ve onaylanan sistematik çalışmadır.”<sup>7</sup> Yazıcı, ülke ve işletme iktisadi açısından denetimi tanımlarken yukarıdaki tanımdan farklı olarak

<sup>4</sup> Masum Türker ve diğerleri, **Sınırlı Uygunluk Denetimi (SUD)**, TÜRMOB Yayınları yayın no; 198, Ankara, 2003, s. 2.

<sup>5</sup> Mehmet Yazıcı, **Yeminli Mali Müşavirlik ve Muhasebecilik (Görüşler ve Değerlendirmeler)**, TOBB Yayınları yayın no: Genel 26, A.P.K. 7, Ankara, 1987, s. 5.

<sup>6</sup> Ümit Ataman, Rüstem Hacirüstemoğlu, Nejat Bozkurt, **Muhasebe Denetimi Uygulamaları**, Alfa Yayınları, İstanbul, 2001, s. 15.

<sup>7</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 20391, Tarih: 03.01.1990, Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirlerin Çalışma Usul ve Esasları Hakkındaki Yönetmelik, md. 48.

kurum, işletme ve hesapsal kişilerin öncelikle kendi hak ve yararlarını korumak daha sonra da bunlarla ilişkili olan kişi ve kurumların hak ve yararlarını korumak amacıyla denetim yapıldığını ifade etmiştir.<sup>8</sup> Özel ise makalesinde muhasebe denetiminin, yapılan tüm muhasebe işlemlerinin muhasebe ilke ve standartlarına uygunluk denetimi olduğunu belirtmiştir.<sup>9</sup>

Denetim olgusundan bahsedebilmek için kriter olarak alınacak önceden belirlenmiş kurallar, standartlar ve sözkonusu denetimin yapılacağı uygulama, eylem ya da işlemlerin gerekliliği şarttır. Çünkü özü itibarıyla bir savunma mekanizması olan denetim, denetim ihtiyacını doğuran bir riskin varlığına yani önceden tanımlanmış birtakım normlara aykırılık ihtimaline dayanır.<sup>10</sup> Bu normların en önemlilerinden biri; genel kabul görmüş muhasebe standartlarıdır. İşletmelerin mali hafızaları muhasebe kayıtlarında saklı olduğu için bu kayıtların genel kabul görmüş muhasebe standartlarına uygun şekilde tutulması gerekmektedir. Çünkü muhasebe verileri denetimin konusunu oluşturmaktadır. Muhasebe ekonomik olayları kaydedip, sınıflandırmakta ve özetlemekte iken denetimin görevi; muhasebe tarafından yapılan işlem ve oluşturulan mali tabloların incelenerek doğruluğu hakkında görüş oluşturmaktır.<sup>11</sup>

Denetçi, denetim yapabilmek için muhasebe konusunda uzman olmalıdır. Bu uzmanlık ve birçok ülkede denetçilere “muhasebe uzmanı” gibi ünvanlar verilmesi denetim ve muhasebe ilişkisinin karışmasına yol açmaktadır. Oysa ki denetleme muhasebeden sonra gelen bir üst meslektir. Denetim, muhasebenin bir alt birimi değil, bütünlüycisi ve devamı niteliğindedir. Denetimin temel dayanağı muhasebedir, muhasebesiz denetim dayanaksız, denetimsiz muhasebe sağlamasıdır.<sup>12</sup>

Globalleşen dünyada denetim ve muhasebe uygulamaları giderek yeknesak hale gelmektedir. Günümüzde ekonomik şartların hızla değişmesi, ülkeler arasındaki etkileşimin her alanda olduğu gibi ticarete de artması farklı ülkelerde benzer muhasebe

---

<sup>8</sup> Yazıcı, **a.g.e.**, s. 5.

<sup>9</sup> Salih Özel, Yeminli Mali Müşavirlerin Sorumluluğu Ve Bu Sorumlulukların Yaptırımları, **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı 7, Turmob Yayınları, Ankara, 2002, s. 3.

<sup>10</sup> **Denetim İlke ve Esasları 1**, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, İstanbul, 1999, s. 7.

<sup>11</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 17.

<sup>12</sup> Yazıcı, **a.g.e.**, s. 7.

ve denetim uygulamalarını gerekli kılmaktadır. Fakat bir ülkedeki muhasebe mesleği, o ülkenin ekonomik ortamından, sosyal ve hukuki yapısından etkilenerek şekillenmektedir. Bu durum muhasebe ve denetimin ülkeden ülkeye farklılık arzemesinin nedenini oluşturmaktadır. Devletin müdahaleci bir tavır takındığı ülkelerde muhasebe mesleği ve denetim ilke ve standartları yasalar yoluyla belirlenirken, devlet müdahalesinin az olduğu serbest piyasa ülkelerinde meslek örgütleri muhasebe ve denetim uygulamalarının gelişmesine önderlik etmektedir.<sup>13</sup>

### 1.1.2. Denetim Türleri

Denetim faaliyetlerinin çeşitli kriterlere göre gruplandırılması, karşımıza denetim türleri olarak çıkmakta fakat denetim türlerinin birbirinden kesin çizgilerle ayrımı da mümkün bulunmamaktadır. Çünkü denetim faaliyeti temelde kendisine inceleme konusu olarak işletmenin iç ve dış çevresini seçmiştir. Denetim açısından iç çevrenin en önemli unsurları işletmenin örgütsel yapısı, muhasebe bilgi sistemi, işletme politikaları iken dış çevrede ise yasal düzenlemeler ve diğer mevzuat hükümleri karşımıza çıkmaktadır. Yapılan bütün denetimler yukarıda sözkonusu edilen işletmenin iç ve dış çevresi içerisinde özelde ise muhasebe bilgi sistemi çerçevesinde olduğundan dolayı denetime konu olan faaliyet, işlem ve süreçler aynıdır.

Denetim türleri ile ilgili farklı kaynaklarda yeralan sınıflandırmalar birbirleriyle karşılaştırıldığında sınıflandırmaların tekdüze olmadığı, kimi kaynaklarda yeralan verilerin kimi kaynaklarda başka bir sınıflandırmanın alt unsuru olarak yer aldığı görülmektedir. Bunun nedeni sınıflandırmalar esnasında baz alınan kriterlerin çeşitliliğidir. Bu açıdan bakılınca aşağıdaki hazırlanan tablo genel eğilimi yansıtmakta ve konunun daha anlaşılır olmasına katkı sağlamaktadır.

---

<sup>13</sup> Gül Yılmaz, **Yeminli mali müşavirlerin müşterek ve müteselsil sorumluluklarının temel insan hakları, Avrupa birliği hukuku ve borçlar hukuku yönünden değerlendirilmesi (Araştırma Yarışması)**, Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası Yayını, Ankara, 2004, s. 19.

**Tablo 1.1. : Denetim Türleri**

Amacına Göre Denetim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mali Tablolar Denetimi</li> <li>• Uygunluk Denetimi</li> <li>• Faaliyet Denetimi</li> </ul>
Kapsamına Göre Denetim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genel Denetim</li> <li>• Özel Denetim</li> </ul>
Yükümlülük Yönünden (Yapılış Nedenine Göre) Denetim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorunlu Denetim</li> <li>• İhtiyari (İsteğe Bağlı) Denetim</li> </ul>
Denetçinin Statüsüne Göre Denetim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• İç Denetim</li> <li>• Dış Denetim <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Kamu (Devlet) Denetimi</li> <li>b) Bağımsız Dış Denetim</li> </ul> </li> </ul>

Amacına göre denetim; Mali Tablolar Denetimi, Uygunluk Denetimi ve Faaliyet Denetimi olmak üzere üç alt başlıkta incelenebilir. Amacına göre denetimde her bir denetim türünün temel aldığı kriter aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Tablo 1.2. : Denetim Türlerinin Temel Aldığı Kriterler**

Denetim Türü	Kriter
Mali Tablo Denetimi	Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkeleri
Uygunluk Denetimi	Yasalar, Mevzuat ve İşletme Politikaları
Faaliyet Denetimi	İşletmenin Hedefleri, Performans ve Verimlilik Kriterleri

**Kaynak:** Münevver Yılandıcı; Birol Yıldız, “Yeminli Mali Müşavir-Bağımsız Denetçi ve Tasdik-Mali Tablo Denetimi Çelişkisi: Mesleğin Gelişimine Etkileri”, **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı 5, Turmob Yayınları, Ankara, 2001.

Mali Tablolar Denetimi; işletme tarafından hazırlanan mali tabloların genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine veya mali tabloları doğrudan yada dolaylı etkileyen kurallara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığının denetlenmesidir.<sup>14</sup> İşletmenin faaliyet sonuçları hakkında bilgi vermek üzere hazırlanan mali tablolar ise “bilanço, gelir tablosu, satışların maliyeti tablosu, fon akım tablosu, nakit akım tablosu, kar dağıtım tablosu ve özkaynaklar değişim tablosu” olup, bilanço ve gelir tablosu dipnotları ve ekleri ile birlikte temel mali tabloları, diğerleri ise ek mali tabloları oluşturur.<sup>15</sup>

Uygunluk Denetimi; işletmenin yaptığı işlemlerin kriter olarak yasalara, yönetmeliklere, mevzuata, işletme politikalarına ne kadar uygun olduğunun belirlenmesi için yapılan denetimdir.<sup>16</sup> Dikkat edilirse bu denetim türünde uygulayıcıların işletme içinden (üst düzey yöneticiler) ya da işletme dışında (kamu) bir üst organca konulmuş kurallara uyup uymadıkları araştırılır.<sup>17</sup>

Faaliyet denetimi; işletmenin faaliyetlerinin etkinliğinin araştırılmasıdır.<sup>18</sup> Etkinlik; işletmenin amaçlarına ulaşmada kaynaklarını verimli kullanmasıdır. Faaliyet

<sup>14</sup> Türker ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 7.

<sup>15</sup> Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, **a.g.e.**, s. 14.

<sup>16</sup> Münevver Yılandıcı, Birol Yıldız, Yeminli Mali Müşavir-Bağımsız Denetçi ve Tasdik-Mali Tablo Denetimi Çelişkisi: Mesleğin Gelişimine Etkileri, **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı 5, Turmob Yayınları, Ankara, 2001, s. 68.

<sup>17</sup> Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, **a.g.e.**, s. 14.

<sup>18</sup> Yılmaz, **a.g.e.**, s. 23.



denetiminde denetçiler önceden saptanmış ölçüler olarak; bütçeleri, başarı ölçülerini ve sektör ortalamalarını kullanmaktadırlar.<sup>19</sup>

Kapsamına göre denetim; Sürekli Denetim ve Özel Denetim olmak üzere ikiye ayrılır. Sürekli denetim; denetçi tarafından denetleme ilke, esas ve standartlarına uygun olarak her yıl sonu veya özel hesap dönemlerine tabi işletmelerde hesap dönemi sonunda yapılan ve gerekli tüm denetim tekniklerinin kullanıldığı denetimdir. Sürekli denetim zorunlu olabileceği gibi isteğe bağlı da olabilir. Özel denetim ise; belirli bir olayın meydana gelmesiyle bağlantılı olarak sözkonusu olaydan etkilenebilecek hesapların ya da mali tabloların denetlenmesidir.<sup>20</sup>

Yükümlülük yönünden (yapılış nedenine göre) denetim türleri; zorunlu ve ihtiyari (isteğe bağlı) denetim olmak üzere iki çeşittir. Zorunlu denetim; yasal düzenlemeler sonucunda yapılması zorunlu olan denetimdir. Denetimdeki zorunluluk kavramı yasal düzenlemelere dayandırılmaktadır. Yani herhangi bir nedenle bir işletmede denetim gerekli hale gelmişse, gerekli görülmeye başlamışsa burada zorunlu denetimden bahsedemeyiz. İhtiyari (isteğe bağlı) denetim ise mevzuat hükümleri yönünden bir zorunluluk olmadığı halde, işletmelerin kendi istek ve kararları doğrultusunda yaptırdıkları denetimdir.<sup>21</sup>

Denetçinin statüsüne göre denetim, birçok kaynakta iç denetim ve dış denetim olmak üzere ikiye ayrılır. Örneğin; Sözbilir de bu sınıflandırmayı benimsemiştir.<sup>22</sup> Yine Hesap Uzmanları Derneği'nin "Denetim" kitabında bu sınıflandırma aynen korunmuş ayrıca dış denetim de Kamu (Devlet) Denetimi ve Bağımsız Dış Denetim olarak alt başlıklara ayrılmıştır. Türmob'un yayınladığı Sınırlı Uygunluk Denetimi adlı sirküler raporda ise kimi kaynaklarda geçtiği gibi üçlü bir ayırım gözetilerek dış denetim, iç denetim ve kamu (devlet) denetimi şeklinde bir sınıflandırmaya gidilmiştir. Bu çalışmada yukarıda bahsi geçen ilk ayırım dikkate alınmıştır.

<sup>19</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 20.

<sup>20</sup> Özer, **a.g.e.**, s. 94.

<sup>21</sup> **A.g.e.**, s. 93.

<sup>22</sup> Naciye Sözbilir, **Türkiye'de Muhasebe Uygulamalarında Etiksel Boyutlar**, Afyon Kocatepe Üniversitesi Yayınları yayın no:26, Afyon, 2000, s. 99.

İç denetim; işletmelerin kendi bünyesi tarafından icra edilen, mali ve işlevsel yöntemlerin değerlendirilmesi, mali kayıtların, muhasebe ve işletme yöntemlerinin incelenmesi, sonuçların özetlenip, elde edilen bulguların üst yönetime sunulması şeklinde işleyen bir denetimdir.<sup>23</sup> İç denetimin amacı; işletmenin varlıklarının korunup korunmadığının, yönetim tarafından belirlenen işletme politikalarına uyulma derecesinin, yasa, yönetmelik ve genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun kayıt yapılıp yapılmadığının tespitidir.<sup>24</sup> İç denetim işletme bünyesi tarafından yapıldığı için, iç denetçi; işletmede hizmet akdi ile çalışan ve bu anlamda bağımsız olmayan meslek mensubudur.<sup>25</sup> İşletme açısından bakıldığında iç denetim diğer denetim türlerinden daha kapsamlı olup, diğer denetim türlerini içine alan bir denetimdir.<sup>26</sup>

Denetçinin statüsüne göre denetimin ikinci alt başlığı “dış denetim”dir. Dış denetim; “kendi nam ve hesabına faaliyet gösteren kişi veya kuruluşlar tarafından gerçekleştirilen denetim faaliyetidir.”<sup>27</sup> Dış denetimi gerçekleştiren denetçi kişi veya kurum, hizmetini serbest meslek erbabı olarak yürütür. Burada işletmeye herhangi bir şekilde bağımlılık sözkonusu değildir. Çünkü dış denetim ile işletme dışı çevrelerin işletmeyle ilgili bilgi gereksinimleri karşılanır. Dış denetim kendi içinde Kamu (Devlet) Denetimi ve Bağımsız Dış Denetim olarak ikiye ayrılır.

Kamu (Devlet) Denetimi; Devlet tarafından yasa, yönetmelik ve genel politikalar çerçevesinde gerçekleştirilen denetim faaliyetidir. Kamu denetim kurumları; Devlet Denetleme Kurulu, Sayıştay ve Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu’dur. Ayrıca kamu ve özel kesim işletmelerini denetleyen kamu kurum ve kuruluşlarına bağlı denetim kurulları vardır. Bunlar;

- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Teftiş Kurulu,
- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Sigorta Murakabe Kurulu,
- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Kooperatifler Teftiş Kurulu,

<sup>23</sup> Mehmet Kalkinoğlu, “İç Kontrol Sistemi”, **Vergi Dünyası Dergisi**, Sayı 265, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları, İstanbul, 2003, s. 75.

<sup>24</sup> Sözbilir, **a.g.e.**, s. 99.

<sup>25</sup> Yılmaz, **a.g.e.**, s. 23.

<sup>26</sup> Yasemin Gül, “**Sigorta Şirketlerinde Denetim**”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi BSE, 2001, s. 14.

<sup>27</sup> Türker ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 8.

- Maliye Bakanlığı Teftiş Kurulu, Hesap Uzmanları Kurulu, Gelirler Kontrolörleri ve Vergi Denetmenleri,
- Hazine Müsteşarlığı Bankalar Yeminli Murakıplar Kurulu,
- SSK Teftiş Kurulu,
- SPK Denetim Kurulu'dur.

Bağımsız Dış Denetim; bireysel olarak hizmet veren ya da bir denetim şirketinin ortağı olan meslek mensupları tarafından işletmelerin mali tablolarının genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygunluk derecesini belirlemek amacıyla yapılan denetimdir.<sup>28</sup>

### 1.1.3. SPK'ya Göre Bağımsız Dış Denetim

SPK'nın yayınladığı X/16 seri no.lu tebliğin ikinci maddesinde bağımsız denetimi şöyle tanımlamıştır: Ortaklıkların ve Sermaye Piyasası Kurumlarının kamuya açıklanacak veya Kurulca istenecek mali tablolarının, genel kabul görmüş muhasebe kavram, ilke ve standartlarına uygunluğu ile bilgilerin doğruluğunun ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığının, denetçiler tarafından denetim ilke ve kurallarına göre, defter, kayıt ve belgeler üzerinden incelenmesini ve tespit edilen sonuçların rapora bağlanmasıdır.<sup>29</sup> Tanımdan da anlaşılacağı üzere bağımsız denetimde üzerinde önemle durulan iki husus;

- Mali tabloların genel kabul görmüş muhasebe kavram, ilke ve standartlarına uygunluğu ile,
- Mali tablolarda yer alan bilgilerin doğruluğu ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığıdır.

Bu iki hususun ne ölçüde yerine getirildiğinin tespiti denetçiler tarafından yapılmaktadır. Bağımsız denetimin tanımına göre, denetim yapılırken aşağıdaki temel ilkelere uyulması gerekmektedir:

<sup>28</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 7.

<sup>29</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 2.

- Bağımsız Denetim denetçiler tarafından denetim ilke ve kurallarına göre yapılmalıdır.

- Bağımsız Denetim; defter, kayıt ve belgeler üzerinden yapılmalıdır.

- Denetim sonuçları rapora bağlanmalıdır.

Bağımsız dış denetim kavramında yer alan “dış” sözcüğü; işletme dışından yani işletme ile çıkar ilişkisi içerisinde bulunmayan kişi ya da kişiler tarafından yapılacak denetimi ifade etmektedir.<sup>30</sup> Böylelikle denetim faaliyetini sürdürecekt olan denetçilerin bağımsızlığına vurgu yapılmaktadır. Esasen denetimi yapılan kuruluşların herbirinin yönetim kurulu denetçileri, teftiş kurulları gibi çeşitli denetim organları bulunmaktadır. Ancak bunların hepsi kuruluşun iç bünyesinde olup, kuruluşa menfaat bağıyla bağlı ve patronlara karşı bağımsız olmayan bir konumda olduklarından dolayı her zaman dışa karşı gerçeği açıklayamamaktadırlar.<sup>31</sup>

Bağımsız dış denetimin amacı, yönetmeliğin 1. maddesinde de belirtildiği üzere; kamunun aydınlatılmasını sağlayarak sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışması ve tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarının korunmasını sağlamaktır.<sup>32</sup> Kamunun aydınlatılması mali tablo kullanıcılarının doğru kararlar vermesini sağlar. Böylece sermaye piyasası yoluyla kıt kaynakların verimli kullanımı sağlanmış olur.

Bağımsız dış denetim batılı ülkelerde uzun süredir var olan bir meslek olup, yatırımcıların, kreditorlerin ve finans piyasaları ile ilgili herkesin hak ve çıkarlarının korunmasını sağlar.<sup>33</sup> Bağımsız denetim sonucu düzenlenen rapordan faydalanan taraflar;

- Yatırımcılar,

- Kredi verenler,

<sup>30</sup> Güran Yahyaoglu, “Bankalarda Bağımsız Dış Denetim”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 1990, s. 93.

<sup>31</sup> Muharrem Karşı, **Sermaye Piyasası ve Borsa, Menkul Kıymetler**, Alfa Basım Yayım, İstanbul, 2003, s. 626.

<sup>32</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 19663, Tarih: 13.12.1996, Sermaye Piyasasındaki Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik, md. 1.

<sup>33</sup> S.Sabit Durlanık, “Hileli İşlemlere Yönelik, Bağımsız Denetim Standardı Önerisi”, **Vergi Dünyası Dergisi**, Sayı 237, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları, İstanbul, 2001, s. 59.

- Firma yöneticileri ve ortaklar,
- Firma çalışanları,
- Kamusal açıdan denetim yapan otoriteler ve
- Ekonominin gidişatından sorumlu Devlet mekanizmasıdır.

Bağımsız dış denetim faaliyetinin bağımsız denetim kuruluşlarınca yapılması her ne kadar SPK'nın kamusal denetleme yetkisinin "özel tüzel kişi"lere devredilmesi gibi görünse de böyle bir yetki devri sözkonusu değildir. SPK, SPKn ile kendisine verilen görevleri aynen yürütmekte ve yetkileri kullanmaktadır. Bağımsız denetim konusu ise halkın güvenini sağlamak ve aldatılmasını önlemek için alınan ek bir tedbirden ibarettir.<sup>34</sup>

Bağımsız denetim raporunun düzenlenmesiyle, firmanın mali tablolarının fotoğrafı çekilmiş olur. Çekilen bu fotoğraf üzerinde hiçbir değiştirme ve düzeltme yapılmayarak doğal halde sunulur. Fotoğrafa ilgi duyan her bir muhasebe ilgi grubu yani yukarıda sayılan taraflardan her biri kendisine yarayan, ihtiyaç duyduğu alana bakarak optimum kararlar alır.<sup>35</sup>

Bağımsız Denetim; sermaye piyasası mevzuatı gereğince Sürekli, Sınırlı ve Özel denetim olmak üzere üç bölüme ayrılmıştır.

#### 1.1.3.1. Sürekli Denetim

Sürekli denetim, X / 16 seri no.lu tebliğde "her yıl yapılan ve gerekli tüm denetim tekniklerini kapsayan denetim" şeklinde tanımlanmıştır.<sup>36</sup>

Sürekli denetimin her yıl yapılması, denetim faaliyetinin süreklilik arzettiğini ve belli bir zaman dilimi ile sınırlandırılmaması gerektiğini ifade etmektedir.

<sup>34</sup> Vural Günel, **Hukuki Açıdan Sermaye Piyasası Faaliyetleri : (Araçlar - Kurumlar)**, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yayınları, İstanbul, 1997, s. 420.

<sup>35</sup> Cemal Küçüksozen, A.R.Zafer Sayar, "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Raporlama Standartları", **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Turmob Yayınları, Ankara, 2002, s. 50.

<sup>36</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 19.

Gerekli tüm denetim tekniklerinin kullanılması ise; mali tablo kalemlerinin niteliği, hacmi ve bu tekniklerin özellikleri dikkate alınarak sözleşme tarihinden rapor tarihine kadar olan süre içinde denetçinin belirleyeceği aralıklarla uygulama imkânı bulur.<sup>37</sup>

Sürekli denetlemeye tabi ortaklık ve kuruluşlar aşağıda sıralanmıştır:

- a) Aracılık faaliyetlerine münhasır olmak üzere bankalar
- b) Aracı kurumlar
- c) Menkul kıymet yatırım fonları
- d) Menkul kıymet yatırım ortaklıkları
- e) Hisse senetleri menkul kıymet borsalarında işlem gören anonim ortaklıklar
- f) Hisse senetleri halka arz edilmiş olan ve arz edilmiş sayılan ortaklıklardan,
  - aa) Kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş olup, çıkarılmış sermayeleri tutarı 2.000 YTL ve daha fazla olanlar.
  - bb) Kayıtlı sermaye sistemi dışında olup, ödenmiş sermayeleri tutarı 5.000 YTL ve daha fazla olanlar.<sup>38</sup>

Yukarıda f bendinde geçen hisse senetleri halka arz edilmiş sayılan ortaklıklar SPKn'nın 11. maddesi ile "Pay sahibi sayısı 250'yi aşan anonim ortaklıkların hisse senetleri halka arz olunmuş sayılır ve bu ortaklıklar, halka açık anonim ortaklık hükümlerine tabi olurlar." şeklinde açıklanmıştır.<sup>39</sup>

<sup>37</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 31.

<sup>38</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 21146, Tarih: 18.02.1992, "Sermaye Piyasasında Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Göre Sürekli ve Sınırlı Denetlemeye Tabi Ortaklık ve Kuruluşların Belirlenmesi Hakkında Tebliğ, md. 1.

<sup>39</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 17416, Tarih: 30.07.1981, Sermaye Piyasası Kanunu, md. 11. (Değ; 15.12.1999 tarih ve 4487 Sayılı Kanun md. 2 ile)

Bu ortaklık ve kuruluşlar tarafından SPK düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanması ve kamuya açıklanması zorunlu olan yıllık mali tabloların tümü sürekli denetime tabidir.<sup>40</sup>

### 1.1.3.2. Sınırlı Denetim

Sermaye piyasası mevzuatına göre sınırlı denetim; sürekli denetim yaptıran ortaklık ve sermaye piyasası kurumları tarafından düzenlenen ara mali tabloların, sürekli bağımsız denetimi yapan bağımsız denetim kuruluşu tarafından sürekli denetim programıyla uyumlu bir şekilde ağırlıklı olarak bilgi toplama ve analitik inceleme tekniklerinin kullanılarak denetlenmesidir.<sup>41</sup> Tanımda ara mali tabloların denetiminden bahsedilmektedir. SPK'nın XI/3 seri numaralı tebliğine göre ara mali tablolar, ara dönem sonları itibariyle hazırlanan mali tablolardır. Ara dönem ise; bir hesap döneminin başından ara mali tabloların çıkarıldığı tarihe kadar geçen ve bir yıldan kısa olan, en az bir aylık süreyi kapsayan dönemdir.

Sınırlı denetime tabi ortaklık ve kuruluşlar şunlardır:

- a) Aracı kurumlar
- b) Menkul kıymet yatırım fonları
- c) Menkul kıymet yatırım ortaklıkları
- d) Hisse senetleri menkul kıymet borsalarında işlem gören anonim ortaklıklar.

Bu ortaklık ve kuruluşların altışar aylık ara bilanço ve gelir tablolarını bağımsız sınırlı denetime tabi tuturma yükümlülükleri bulunmaktadır.<sup>42</sup>

Ayrıca hisse senetleri halka arz edilmiş olan ve arz edilmiş sayılan ortaklıklardan kayıtlı sermaye sistemini kabul edip, çıkarılmış sermaye tutarı 2.000 YTL ve üstü

<sup>40</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 21146, Tarih: 18.02.1992, "Sermaye Piyasasında Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Göre Sürekli ve Sınırlı Denetlemeye Tabi Ortaklık ve Kuruluşların Belirlenmesi Hakkında Tebliğ, md. 1. (Değişik X/18 seri no.lu tebliğ ile)

<sup>41</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 19.

<sup>42</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 21146, Tarih: 18.02.1992, "Sermaye Piyasasında Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Göre Sürekli ve Sınırlı Denetlemeye Tabi Ortaklık ve Kuruluşların Belirlenmesi Hakkında Tebliğ, md. 1. (Değişik X/18 seri no.lu tebliğ ile)

olanlar ile kayıtlı sermaye sistemi dışında olup, ödenmiş sermayeleri tutarı 5.000 YTL ve daha fazla olan ortaklıkların menkul kıymetlerinin halka arzında ve mevcut paylarının, hissedarları tarafından halka arzında düzenlenecek ara mali tabloları da SPK'nın X/12 seri numaralı tebliğine göre bağımsız sınırlı denetime tabidir.

### 1.1.3.3. Özel Denetim

Sermaye piyasasındaki bağımsız dış denetleme hakkındaki yönetmeliğin 8. maddesine göre menkul kıymetlerin, X/16 seri numaralı tebliğin 19. maddesine göre ise sermaye piyasası araçlarının halka arzı için SPK'ya başvuru sırasında ya da birleşme, bölünme, devir ve tasfiye durumunda olan ortaklıklar ile aynı durumdaki sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesine özel denetim denir.<sup>43</sup>

Özel denetim çalışması, bağımsız denetim sözleşmesinin imzalandığı tarihte başlar. Denetlenecek mali tabloların, denetim çalışmasının başladığı ay sonu itibariyle hazırlanmış olması gerekir.

Denetimin başlangıç tarihinden önceki iki ay ve halka arz izni için SPK'ya başvuru tarihinden veya birleşme, bölünme, devir veya tasfiye kararı için ilgili genel kurul toplantı tarihinden önceki üç ay içinde yeralan bir tarihte çıkarılan mali tablolar da özel denetime konu olabilir. Fakat bu durumda kaydi envanter tekniği ile mali tablolardaki mevcut varlık kalemlerine ulaşılamaması gibi nedenlerle çalışma alanının sınırlandırılmaması ve denetçinin görüşüne şart oluşturulmaması zorunludur.<sup>44</sup>

Özel denetime tabi ortaklıklar X / 7 seri no.lu tebliğle belirlenmiştir. Sözkonusu tebliğ EK 1'de yer almaktadır.

### 1.1.4. Denetçi Kavramı

Mevzuatımızda denetçi kavramı farklı kanunlarda farklı şekillerde ele alınmıştır. 3568 sayılı kanun sadece serbest muhasebeci mali müşavirlere ve yeminli mali müşavirlere denetim yetkisi vermiştir. Türk Ticaret Kanunu 347. maddesinde; anonim

<sup>43</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 19.

<sup>44</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 19.



şirketlerde denetçi veya denetim kurulu seçilmesini zorunlu tutarken denetçi bir kişi ise onun, birden çok ise denetçilerin yarısından fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmasını şart koşmuş, ayrıca denetçilerin, yönetim kurulu üyelerinin usul ve furuundan biri, eşi veya üçüncü derece de dahil olmak üzere üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımları olmaması şartını getirmiştir. Buna göre sözkonusu koşulları taşıyan ve okur-yazar olan herkes Türk Ticaret Kanunu'na göre denetçi olabilir. SPKn ise denetçilere farklı ünvanlar vererek, altı guruba ayırmış, herbirini ayrı ayrı tanımlamıştır.

Genel olarak denetçi; denetim faaliyetini icra eden, yeterli derecede mesleki bilgi ve deneyime sahip, bağımsız davranan, gerekli ahlaki özelliklere sahip ve çalışmalarında yeterli özeni gösteren kişidir.<sup>45</sup> Denetim standartları açıklanırken denetçilerin özellikleri ve sahip olmaları gereken nitelikler ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

### 1.1.5. Denetçi Türleri

Farklı alanlarda çalışan çok çeşitli denetçi türleri bulunmaktadır. Ancak genel kabul görmüş bir bölümlendirmeye göre denetçinin tarafsızlık niteliği dikkate alınarak denetçiler üçe ayrılmıştır:<sup>46</sup>

1. Bağımsız Denetçi
2. İç Denetçi
3. Devlet (Kamu) Denetçisi

Aşağıda verilen tablo denetçi türlerinin ilgilendikleri denetim alanlarını ve denetim görüşüyle ilgili olan tarafları özetlemektedir:

<sup>45</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 21.

<sup>46</sup> Yılcı, Yıldız, **a.g.m.**, s. 69.

**Tablo 1.3.** : Denetim Alanları ve İlgili Taraflar

	Denetim Alanları	İlgili Taraflar
Bağımsız Denetçi	Finansal tablo denetimi, Uygunluk denetimi, Faaliyet denetimi	İşletme yönetimi, Yatırımcılar, Kredi verenler, Devlet, ...
İç Denetçi	Uygunluk denetimi, Faaliyet denetimi	İşletme yönetimi
Devlet Denetçisi	Uygunluk denetimi	Devlet ve Kamu kurumları

**Kaynak** :Münevver Yılandı; Birol Yıldız, “Yeminli Mali Müşavir-Bağımsız Denetçi ve Tasdik-Mali Tablo Denetimi Çelişkisi: Mesleğin Gelişimine Etkileri”, **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı 5, Turmob Yayınları, Ankara, 2001, s.69

Bağımsız denetçiler; “denetimini yaptıkları işletme ile herhangi bir işçi-işveren ilişkisi bulunmayan ve işletmelere denetim ve diğer hizmetleri sunan kişilerdir.”<sup>47</sup> Yılandı da bağımsız denetçiyi tanımlarken; “müşterilerine profesyonel olarak denetim hizmetleri sunan muhasebe firmalarının üyeleri veya bireysel olarak çalışan serbest meslek erbabı kişilerdir” demektedir.<sup>48</sup> Burada serbest meslek erbabı ifadesiyle denetçinin bağımsızlığına vurgu yapılmaktadır. Çünkü denetçiler denetledikleri mali tabloların güvenilirliğini artırdıkları için işletmeden tamamen bağımsız olmaları büyük önem arz etmektedir.

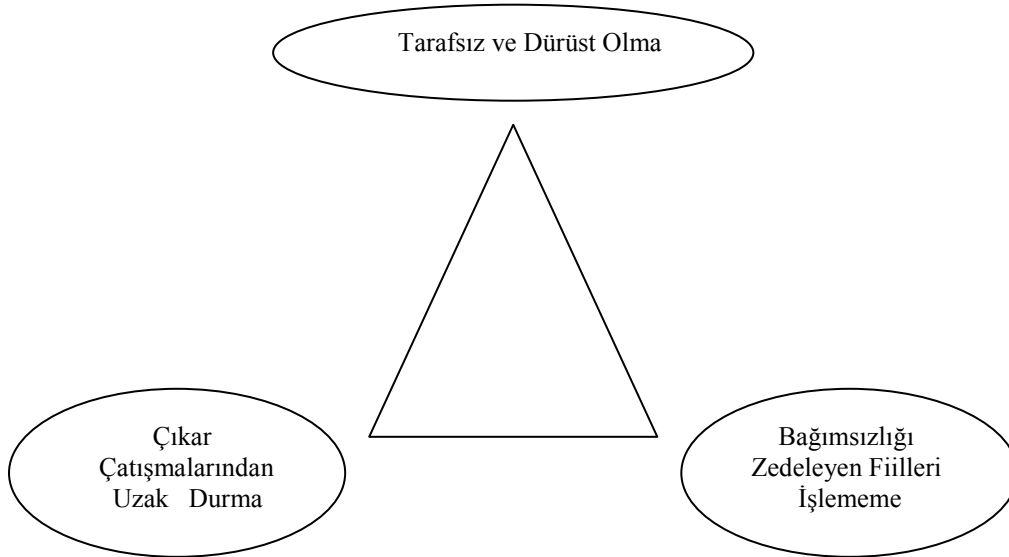
Aşağıdaki şekilde denetçinin bağımsızlığını oluşturan temel unsurlara yer verilmiştir. Buna göre denetçinin bağımsız olabilmesi için öncelikle tarafsız ve dürüst olmalı ayrıca çıkar çatışmalarından uzak durmalı ve bağımsızlığı zedeleyen fiileri işlememelidir.<sup>49</sup>

<sup>47</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 21.

<sup>48</sup> Yılandı, Yıldız, **a.g.m.**, s. 70.

<sup>49</sup> Murat Kiracı, “Bağımsızlık İlkesi Ekseninde Bağımsız Denetim Mesleğiyle İlgili Düzenlemelerin Bir Değerlendirilmesi”, **Vergi Dünyası Dergisi**, Sayı 278, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları, İstanbul, 2004, s. 144.

**Şekil 1.1.:Denetçinin Bağımsızlığının Temelleri**



**Kaynak;** KİRACI, Murat, “Bağımsızlık İlkesi Ekseninde Bağımsız Denetim Mesleğiyle İlgili Düzenlemelerin Bir Değerlendirilmesi”, **Vergi Dünyası Dergisi**, Sayı 278, Maliye Hesap Uzmanları Derneği yayınları, İstanbul, 2004, s.144.

SPK'nın X/16 seri numaralı tebliğinin 6. maddesinde bağımsız denetçiler ünvanlarına göre; sorumlu ortak başdenetçi, başdenetçi, kıdemli denetçi, denetçi, denetçi yardımcısı ve stajyer denetçi olmak üzere altı guruba ayrılmıştır.

Sorumlu ortak başdenetçi; “bağımsız denetim kuruluşunda pay sahibi olup, başdenetçi ünvanına haiz ve denetim çalışmasını kuruluş adına kendi kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına bağımsız denetim raporlarını imzalamaya yetkili gerçek kişi”dir. Başdenetçi; denetçi yardımcılığında geçen süreler dahil en az fiilen 10 yıl, Kıdemli Denetçi ise; en az fiilen 6 yıl mesleki deneyimi bulunan kişidir. Denetçi olabilmek için ise, denetçi yardımcılığında geçen süreler dahil en az fiilen 3 yıl mesleki deneyim şarttır.<sup>50</sup>

X/16 seri numaralı tebliğin 9. maddesinde denetçi yardımcılarının en az iki yıllık mesleki deneyimi olan veya iki yıllık staj dönemini tamamlayan kişiler olduğu, stajyer

<sup>50</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 6.

denetçilerin ise denetim kuruluşu tarafından eğitime tabi tutulan fakat iki yıllık staj dönemini henüz tamamlamamış kişiler olduğu yer almıştır.

Tebliğde denetçi ünvanları ve bu ünvanlara sahip olmak için gereken şartlar açıklanmıştır. Ancak mesleki bilgi, deneyim ve yetenekleri bir üst kademeye gerektirdiği niteliklere sahip olmayanların sürelerini doldursalar bile bağımsız denetim kuruluşunun yetkili organlarınca bir üst ünvana terfi ettirilemeyeceği de 6. maddede belirtilmiştir.

İç Denetçi; bir işletmenin sürekli çalışanı olarak, organizasyon yapısı içinde denetim çalışmalarını yürüten kişilere verilen ünvanıdır.<sup>51</sup> Özer, iç denetçi tanımında; “belirli bir işletmeye bağlı olarak, sadece bağlı olduğu işletme bünyesinde denetim yapan denetçilerdir”<sup>52</sup> ifadesini kullanırken Yılmaz; “bir işletmede hizmet akdi ile çalışan ve bu anlamda bağımsız olmayan meslek mensubudur”<sup>53</sup> demektedir.

Yukarıdaki tanımların karşılaştırmalı olarak verilmesinin amacı, her üç tanımda da değinildiği üzere iç denetçilerin işletme bünyesinde çalışmaları ve bu yönüyle bağımsız olmamalarıdır. İç denetçilerin çalışmaları işletme yöneticilerine yönelik olduğundan dolayı yasal çerçeveye oturtulmamıştır. Her işletme yönetimi iç denetçilerden beklentilerini kendi belirlediği kriterler doğrultusunda ortaya koyar. Ancak genel geçer bir ifadeyle belirtecek olursak; iç denetçiler, işletmedeki faaliyetleri, varlıkların korunup korunmadığını, yönetimin hedef ve politikalarına ne derece uyulduğunu ve iç kontrol yapısını izleyip, denetimini yapmakta ve sonuçları üst yönetime rapor etmektedirler.

İşletmelerdeki iç kontrol yapısında olması gereken unsurlar aşağıdaki şekilde de görüldüğü üzere; muhasebe kontrolleri, yönetsel kontroller ve faaliyetler kontrolleri olmak üzere üçe ayrılır. Bu üç kontrolün her birinin tam olması ve hiçbirinin hafife alınmaması gerekmektedir. Bu kontrollerden biri dahi zayıf olsa, iç kontrol sistemi hedefine ulaşamaz.<sup>54</sup>

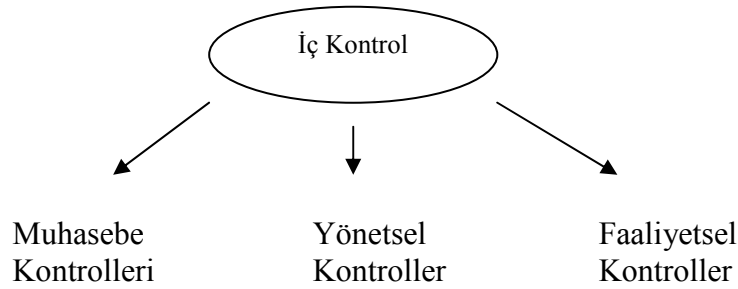
<sup>51</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 21.

<sup>52</sup> Özer, **a.g.e.**, s. 101.

<sup>53</sup> Yılmaz, **a.g.e.**, s. 23.

<sup>54</sup> Mehmet Kalkınoglu, **a.g.m.**, s. 73.

**Şekil 1.2.: İç Kontrol Elemanları**



**Kaynak:** Mehmet Kalkınöglü, "İç Kontrol Sistemi", **Vergi Dünyası Dergisi**, Sayı 265, Maliye Hesap Uzmanları Derneği yayınları, İstanbul, 2003, s.73.

Devlet (kamu) denetçisi; devlet tarafından önceden oluşturulmuş yasa, yönetmelik ve genel politikalar doğrultusunda kamu kurumlarına bağlı olarak çalışan, kamu yararına görev yapan kişilerdir. Kamu denetçilerinin özel sektöre ait işletmelerde yaptıkları denetim kamu denetimi iken, kamu kurumlarında yaptıkları denetim ise iç denetimdir.<sup>55</sup> Devlet (kamu) denetçisi, devlet adına denetim yaptığından dolayı niteliği gereği bağımsız olamaz.<sup>56</sup>

## 1.2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI KAVRAMI

GYO'lar, en yaygın yatırım alanlarından biri olan gayrimenkul yatırımlarını kendilerine faaliyet alanı olarak seçmiş ortaklıklardır. Çoğu gayrimenkul yatırımının tek bir yatırımcının sahip olamayacağı kadar çok sermaye gerektirmesi ve yüksek risk taşınması nedeniyle, herhangi bir yatırımcının küçük tutarlarla gayrimenkul yatırımı yapabileceği mali araçlar faaliyete geçirilmiş olup, GYO'lar da bu kapsamda faaliyette bulunmaktadır.<sup>57</sup> Bu yatırım türünde GYO'nun hisse senetleri borsada halka arz edilerek gayrimenkul sektörüne küçük yatırımcıların yatırım yapması sağlanmıştır. Böylece küçük yatırımcılardan toplanılan paralarla gayrimenkullere yatırım yapılmış, hisse senedi karşılığında GYO'ya verilen sermaye portföy oluşturmak üzere kullanılmıştır.<sup>58</sup> Bu ilişki aşağıda yer alan şekilde açıkça görülmektedir:

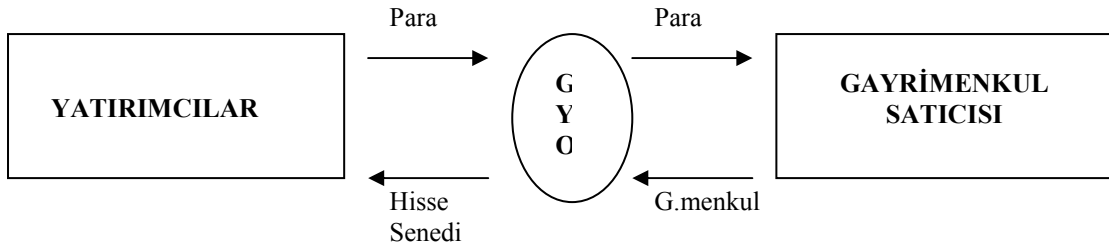
<sup>55</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 22.

<sup>56</sup> Yılancı, Yıldız, **a.g.m.**, s. 69.

<sup>57</sup> Gamze Gökçe, **Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Hazine Taşınmaz Mallarının Bu Yollarla Değerlendirilmesi**, Maliye Bakanlığı, T.C.'nin 75. Yılı Yayın no: 98.06.Y.363.6, Ankara, 1998, s. 5.

<sup>58</sup> Ender A. Çolak, Aşkın Alıcı, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları: A'dan Z'ye**, SPK Yayınları yayın no:136, Ankara, 2001, s. 9.

**Şekil 1.3.:** Geleneksel GYO Yapısı



**Kaynak:** Ender A. Çolak, Aşkın Alıcı, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları: A'dan Z'ye**, SPK Yayınları yayın no:136, Ankara, 2001, s. 9.

İnşaat şirketleri ve finansal kesim, bu özel tip yatırım ortaklıklarının avantajlarını göz önünde bulundurarak GYO'lara ilgi duymuşlardır. Şöyle ki, inşaat şirketleri açısından bakıldığında GYO, gayrimenkule dayalı projeleri finanse edebilecek vergisel yönden avantajlı bir kaynak sağlama yolu iken, finansal kesim için bilançolarında bulunan gayrimenkulleri finansal kiralama benzeri bir işlemle nakde çevirme imkanı sağlayan özel bir şirkettir.<sup>59</sup>

Mevzuatımızda GYO'lar, 2499 sayılı SPKn ve ilgili tebliğleri çerçevesinde düzenlenmiştir. Esasen GYO'lar, "Yatırım ortaklıkları"nın unsurlarından biridir. Yatırım Ortaklıkları, SPKn'nın 32. maddesi uyarınca, sözkonusu kanun çerçevesinde faaliyet gösterebilecek kurumlar arasında sayılmıştır.<sup>60</sup> SPK'nın VI/4 seri no.lu tebliğinin 3. maddesinde yatırım ortaklıkları; "sermaye piyasası araçları ile ulusal ve uluslararası borsalarda veya borsa dışı organize piyasalarda işlem gören altın ve diğer kıymetli madenler portföyü işletmek üzere anonim ortaklık şeklinde ve kayıtlı sermaye esasına göre kurulan sermaye piyasası kurumları" olarak tanımlanmıştır. Yatırım ortaklıkları tüzel kişilik altında, anonim ortaklık şeklinde ve kayıtlı sermaye sisteminde yer almakta olup, sermaye artırımına gitmedikleri takdirde ihraç ve halka arz ettikleri hisse senetlerinin dışında büyüyemezler.<sup>61</sup> SPKn'da yer almış olmasına rağmen sözkonusu kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren 1991 yılına kadar olan on yıl

<sup>59</sup> Kürşat Tuncel, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları: Türkiye Uygulaması**, Spk Yayınları yayın no:105, Ankara, 1997, s. 1.

<sup>60</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 17416, Tarih: 30.07.1981, Sermaye Piyasası Kanunu, md. 32.

<sup>61</sup> Reha Tanör, **Türk Sermaye Piyasası**, Beta Basım ve Yayım, Beta yayın no.; 907. İşletme-Ekonomi dizisi ; 89, İstanbul, 1999, s. 217.

boyunca uygulama alanı bulamayan yatırım ortaklıkları, ilk kez 1991 yılında Vakıf Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kurulmasıyla hayata geçmiştir.<sup>62</sup>

Yatırım Ortaklıkları üç çeşit olup, bunlar;

- Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıkları,
- Risk/Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklıkları,
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarıdır.<sup>63</sup>

### 1.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Tanımı

GYO, SPK tarafından çıkarılan VI/11 seri numaralı tebliğin 4. maddesine göre; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenen usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve sözkonusu tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır. GYO, ABD orjinli bir sermaye piyasası aracı olup, mantalitesi; kaynak temini, sermayenin tabana yayılması ve gayrimenkulün değerinin likit hale getirilmesidir.<sup>64</sup>

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırımları, pahalı yatırımlardır. Bu pahalı yatırımların bireyler tarafından finanse edilmesinde zorluklar yaşanacağı muhakkaktır. Finansman sıkıntısının aşılması ve optimum bir risk dağılımını temin ederek, kaynakların verimli kullanımının sağlanması GYO'lar sayesinde gerçekleştirilebilmektedir. Konunun bir diğer boyutu da, gayrimenkullerin değerlerine likidite kazandırılmasıdır ki, bu da ihraç edilen hisse senetleri yoluyla sağlanmaktadır.

<sup>62</sup> Ekrem Çanakçı, **Yatırım Ortaklıkları**, SPK Yayınları yayın no: 46, Ankara, 1996, s. 1.

<sup>63</sup> Hidayet Mat, Nergiz Bayar, Murat Yıldırım, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Mortgage ve Hazine Arazilerinin Değerlendirilmesi", **Maliye ve Sigorta Yorumları Dergisi**, Sayı 433, Maliye ve Sigorta Yorumları Yayıncılık, İstanbul, 2005, s. 155.

<sup>64</sup> Bülent Kuşoğlu, SSK İçin Bir Öneri: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 18.04.2005, [http://www.tisk.org.tr/isveren\\_sayfa.asp?yazi\\_id=137&id=8](http://www.tisk.org.tr/isveren_sayfa.asp?yazi_id=137&id=8), (Erişim: 05.06.2005)

GYO'lar yakın zamanda gündemimize gelen "mortgage" uygulamasını hayata geçirebilecek kapasiteye sahip nadir kurumsal organizasyonlardır. GYO'lar sistemin işleyebilmesi için gerekli olan uzun vadeli fonları temin ederek sistem içerisinde kullanabilir, ayrıca inşaat şirketleri ile anlaşarak gayrimenkul sertifikası çıkarabilirler.<sup>65</sup> Gayrimenkul sertifikası sisteminin işleyişi; büyük inşaat elverişli araziye sahip kişi ya da kuruluşun ya kendisinin ya da araziyi devrettiği kişinin arazi üzerine inşaat yapmak için harekete geçmesi ve inşa edilecek bağımsız bölümlerin toplamına eşit değerde sertifikayı satışa çıkarması, topladığı fonla da inşaatı tamamlayıp sertifika sahiplerine haklarını teslim etmesi mantığına dayanır.<sup>66</sup>

Mortgage sisteminin işleyebilmesi için etkin işleyen bir sermaye piyasasına ihtiyaç duyulmaktadır.<sup>67</sup> Ayrıca konut finansmanı sisteminin mevcut bankacılık sistemiyle yapılandırılması yerine dış dünyadaki sermaye piyasalarındaki kaynakların da ülkemize gelmesini sağlayacak bir ipoteğe dayalı konut finansmanı sistemi kurulmalıdır.<sup>68</sup>

### 1.2.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Kuruluşu

GYO'lar VI/11 seri numaralı tebliğin beşinci maddesinde de belirtildiği üzere;

- a) Belirli bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla süreli,
- b) Belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla süreli veya süresiz,
- c) Amaçlarında bir sınırlama olmaksızın süreli veya süresiz olarak kurulabilirler.

GYO'lar "ani usul"de ya da mevcut ortaklıkların esas sözleşmelerini SPKn ve VI / 11 seri no.lu tebliğ hükümlerine uygun olarak değiştirmesi suretiyle "dönüşerek"

<sup>65</sup> Ercan Alptürk, " "Mortgage" Türkiye'de Uygulanabilir Mi?", **Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi**, Sayı 6, Lebib Yalkın Yayınları, İstanbul, 2004, s. 120.

<sup>66</sup> Ali Erten, **Gayrimenkul Sertifikaları**, 15.Yıl Sempozyumu (Mayıs 1998), Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları Yayın no:119, Ankara, 1998, s. 218.

<sup>67</sup> Murat Uğurlu, "Mortgage-ABD Modeli ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", **Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi**, Sayı 5, Lebib Yalkın Yayınları, İstanbul, 2004, s. 116.

<sup>68</sup> Necat Özen, "Kondudan Konuta: Mortgage (İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı) Sistemi", **Yaklaşım Dergisi**, Sayı 145, Yaklaşım Yayınları, Ankara, 2005, s. 62.



kurulabilirler. GYO “Ani usul”de kurulacak ise VI/11 seri numaralı tebliğin 6. maddesine göre;

- a) Kayıtlı sermayeli olarak anonim ortaklık şeklinde kurulması,
- b) Ortaklığın, çıkarılmış sermayesinin asgari %49 u oranındaki hisse senetlerini, “VI / 11 seri no.lu tebliğ”de belirlenen süre ve esaslar dahilinde halka arz etmek üzere kurulmuş olması,
- c) Başlangıç sermayesinin 1.000.000 YTL’den az olmaması,
- d) Başlangıç sermayesini temsil eden hisse senetlerinin en az %25’inin nakit karşılığı çıkarılmış olması, (Değişik : Seri: VI, No: 13 sayılı Tebliğ ile)
- e) Ticaret unvanında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” ibaresini taşıması,
- f) Kanun’un 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde belirtilen portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmak için SPK’ya başvurmuş olması,
- g) Kurucu ortaklardan en az birisinin lider girişimci olması,
- h) Kurucu gerçek kişiler ile kamu kurumları ve kamu kurumu niteliğindeki tüzel kişiler dışındaki kurucu tüzel kişilerin yönetim kurulu üyelerinin 7 nci maddede belirtilen şartları haiz olması, (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)
- ı) Esas sözleşmesinin Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olması,
- j) SPK’nın uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

Faaliyet konusu farklı şirketlerin GYO’ya dönüşebilmeleri için;

- a) Kayıtlı sermaye sistemi içinde yer alması veya bu amaçla SPK’ya başvurmuş olması,
- b) Ortaklığın, çıkarılmış sermayesinin asgari % 49’u oranındaki hisse senetlerini, “VI / 11 seri no.lu tebliğ”de belirtilen süre ve esaslar dahilinde halka arz edeceğini SPK’ya karşı taahhüt etmiş olması,

c) Mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 YTL'den az olmaması,

d) (c) bendinde belirtilen sermayenin en az %25'inin nakit karşılığı çıkarılmış olması, (Ek bent: Seri: VI, No: 13 sayılı Tebliğ ile)

e) Ticaret unvanını "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini içerecek şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvurmuş olması,

f) Kanun'un 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde belirtilen portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmak için SPK'ya başvurmuş olması,

g) Mevcut ortaklardan en az birisinin lider girişimci olması,

h) Ortaklıkta % 10 veya üzerinde paya sahip gerçek kişi ortaklar ile kamu kurumları ve kamu kurumu niteliğindeki tüzel kişiler dışındaki tüzel kişi ortakların yönetim kurulu üyelerinin 7 nci maddede belirtilen şartları haiz olması, (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

i) Esas sözleşmesini SPKn ve "VI / 11 seri no.lu tebliğ" hükümlerine uygun şekilde değiştirmek üzere başvurmuş olması,

j) SPK'nın uygun görüşünün alınması,

zorunludur.<sup>69</sup> EK 2'de GYO Kuruluş Dilekçesi, EK 3'te GYO Dönüşüm Dilekçesi verilmiştir.

Tebliğde ani usulde ya da dönüşmek suretiyle kurulacak GYO'ların taşımaları gereken özellikler sıralanırken, yönetim kurulu üyelerinin haiz olması gerekli niteliklerle ilgili olarak tebliğin yedinci maddesine atıf yapılmaktadır. Tebliğin yedinci maddesi kurucuların niteliklerini düzenlemektedir. Buna göre Ortaklıklarda;

<sup>69</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 6.

a) Kurucular ile sermayedeki doğrudan veya dolaylı pay sahipliği % 10 veya daha fazla olan gerçek veya tüzel kişilerin muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması, (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

b) Sermayede % 10 ve daha fazla paya sahip olacak kurucuların, gerekli kaynağı kendi ticari, sınai ve sair yasal faaliyetleri sonucunda her türlü muvazaadan ari olarak sağlamaları,

c) Gerçek kişi ortakların;

1- Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas

kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

2- 07.09.2000 tarihli ve 24163 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: V, No:46 sayılı Aracılık Faaliyetleri ve Aracı Kuruluşlara İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen şartları taşıması,

şarttır.

Ayrıca hem ani usulde hem de dönüşmek suretiyle kurulacak olan GYO’larında aranan “lider girişimci”; ortaklıkta tek başına veya biraraya gelmek suretiyle sermayenin asgari %25 i oranında pay sahibi olan ve VI / 11 seri no.lu tebliğin 7 ve 8 inci maddelerinde yazılı şartları taşıyan ortak ya da ortaklardır. Ortaklık hisse senetlerinin halka arz edilmesi sonrasındaki pay edinimleri bu kapsamda değerlendirilmeyecek olup, ortaklığın ticaret unvanında doğrudan ismi veya unvanı kullanılan veya doğrudan olmasa da ortaklığın ticaret unvanında kendisi ile bağlantılı olduğu izlenimini uyandıran bir ibareye yer verilen gerçek veya tüzel kişilerin VI/11 seri no.lu tebliğ kapsamında lider girişimci olması zorunlu kılınmıştır.<sup>70</sup> Tebliğin 8. maddesinde lider girişimciye ilişkin özel şartlar şöyle belirlenmiştir:

A - Gerçek kişilerin;

<sup>70</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 4.

a) Yıllık brüt gelirlerinin asgari 100.000 YTL olması ve bu gelirlerinin istikrar arz eder nitelikte olması,

b) Toplam menkul ve gayrimenkul varlıklarının vergiye esas değerinin en 1.000.000 YTL olması,

c) Ortaklığın faaliyet konusuna giren alanlarda yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olması,

B - Tüzel kişilerin;

a) En az 5 yıllık faaliyet geçmişinin olması,

b) Ortaklık başvurusunda bulunulan döneme ilişkin mali tablolarının bağımsız denetimden geçirilmiş olması,

c) Son üç faaliyet döneminde kâr elde etmiş olması,

d) En son mali tabloları itibariyle aktif toplamının 3.000.000 YTL'den, net dönem kârının ise 300.000 YTL'den az olmaması,

e) Ortaklığın faaliyet konusuna giren alanlarda yeterli bilgiye sahip olması,

zorunludur.

GYO için kuruluş veya dönüşüm başvurusunda bulunacak ortaklıklar, şekli ve esasları SPK'ca belirlenecek kuruluş/dönüşüm başvuru formu ve bu formda belirtilen belgelerle birlikte Kurul'a başvururlar. Kurul; başvuruyu SPKn ve VI / 11 seri no.lu tebliğ hükümlerine göre inceleyerek sonuçlandırır. Başvurunun olumlu sonuçlanması halinde, ani usulde kuruluşta kuruluşun, dönüşümde ise esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması talebi ve sermayenin tebliğ hükümlerine uygun olarak ödenmiş olduğunu gösterir belgeler ve gerekli diğer belgelerle birlikte Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na başvurulur. Ani usulde kurulan ortaklıklar, Bakanlığın kuruluş iznini vermesinin ardından, TTK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak şirketin ticaret siciline tescili ile tüzel kişilik kazanırken, dönüşecek ortaklıklar ise; Bakanlık onayının ardından, esas sözleşme değişikliklerinin genel kurul tarafından onaylanması amacıyla ortaklık genel

kurulunu ve gerekiyorsa, TTK'nın 389 uncu maddesi hükmü uyarınca imtiyazlı pay sahipleri genel kurulunu toplantıya çağırırlar. Değişikliklerin onaylanması ve ticaret siciline tescili ile birlikte dönüşüm işlemleri tamamlanmış olur.<sup>71</sup>

VI/11 seri numaralı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ikinci bölümünü oluşturan Kuruluş ve Dönüşüme İlişkin Esaslar'da aynı sermayenin konulması konusuna da değinilmiş, ancak konunun spesifik bir özellik taşımasından dolayı bu konu burada ele alınmamıştır.

### 1.2.3. Hisse Senetlerinin Kurul Kaydına Alınması

Ani usulde kurulan veya dönüşerek GYO vasfını kazanan ortaklıklardan;

a) Ödenmiş sermayeleri 50.000.000 YTL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden bir yıl içinde,

b) Ödenmiş sermayeleri 50.000.000 YTL ve üzerinde olup 100.000.000 YTL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç yıl içinde,

c) Ödenmiş sermayeleri 100.000.000 YTL ve daha fazla olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden beş yıl içinde, organizasyonlarını kurarak faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri, varlık portföyünü oluşturmaları, şekli ve esasları Kurulca belirlenecek halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak ödenmiş sermayelerinin asgari % 49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle Kurul'a başvurmaları zorunludur.<sup>72</sup> (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

Yukarıda belirtilen süreler içinde bahsi geçen evrakları tamamlayarak Kurul'a başvurmayan ya da SPK tarafından gerekli şartları sağlamadığı tespit edilen ortaklıklar, GYO olarak faaliyette bulunma hakkına sahip olamazlar. Bu ortaklıkların, ilgili sürenin

<sup>71</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 9.

<sup>72</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 10.

bitiminden veya Kurulun olumsuz görüşünün kendilerine bildirildiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde esas sözleşme hükümlerini GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmeleri ve kayıtlı sermaye sisteminden çıkmak üzere Kurula başvurmaları gerekmektedir. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, münfesihi addolunur. Ancak Kurul, hisse senetlerinin ihraç edileceği piyasalarda önemli olumsuzlukların ortaya çıkması halinde ortaklığın başvurusu üzerine ilgili süreleri uzatabilir.<sup>73</sup> (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

VI/11 seri numaralı tebliğin 11. maddesine göre ortaklık hisse senetleri halka arz edilirken, SPK'nın hisse senetlerinin halka arzına ve satış yöntemlerine ilişkin düzenlemelerinin yanında Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliğ ile düzenlenen hususlara da uyulur.

Hisse senetlerinin Kurul kaydına alınması başvurusu, Kurul tarafından ortaklığın portföy işletmeciliği faaliyet izni başvurusu ile birlikte değerlendirilir. Portföy işletmeciliği faaliyet izninin verilmesi için ortaklığın faaliyetlerini yürütmeye elverişli bir mekana, donanıma, personele, organizasyona, yöneticilere sahip olup olmadığı incelenir ve uygun görülürse bu konuda yetki belgesi verilir. Yetki belgeleri verilmiş tarihten itibaren onbeş gün içerisinde ticaret siciline tescil ettirilmeli ve TTSG'de ilan edilmelidir.

SPK'nın VI/11 seri numaralı tebliğinin 12. maddesine göre kayda alınma başvuruları; SPK tarafından izahname ve sirkülerin ortaklık ve halka arz olunacak hisse senetlerine ilişkin mevzuatta öngörülen bilgileri içerip içermediği dikkate alınarak kamunun aydınlatılması esasları çerçevesinde incelenir. İncelemeler sonunda uygun görülen hisse senetleri kayda alınır. Kurul kaydına alınma, ihraç edilen hisse senetlerinin ve ilgili ortaklıkların, Kurul veya kamu tarafından tekeffülü anlamına gelmez ve reklam amacıyla kullanılamaz.

Tebliğin 13. maddesine göre hisse senetleri Kurul kaydına alınan ortaklıklar;

a) Kuruluş esas sözleşmesinin ilan edildiği TTSG'nin bir nüshasını ilan tarihini,

<sup>73</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 10.

b) Halka arza ilişkin izahname, sirkülerler, satışa ilişkin ilan ve reklamların yayımlandığı gazetelerin birer nüshasını yayın tarihlerini,

c) Halka arz sonrasında oluşan yeni ortaklık yapısı ve satış sonuçları hakkındaki bilgileri, satış süresinin bitimini,

takip eden altı işgünü içinde Kurul'a gönderirler.

Ortaklıkların, satış süresinin sona ermesinden itibaren 15 gün içinde çıkardıkları hisse senetlerinin Borsa kotuna alınması için gereken belgenin verilmesi istemiyle SPK'ya başvurup, belgenin alınmasından itibaren 15 gün içinde de hisse senetlerinin kote edilmesi isteği ile Borsa'ya müracaat etmeleri gerekmektedir.<sup>74</sup>

Tebliğin 15. maddesine göre ortaklıklar, hisse senedi ihraç ederken aynı sermayeyi ve lider girişimcinin asgari sermaye payını temsil eden hisse senetleri dışında tüm hisse senetlerini nama veya hamiline yazılı olarak ihraç edebilirler. Ancak aynı sermayeyi ve lider girişimcinin asgari sermaye payını temsil eden hisse senetlerinin nama yazılı olması şarttır. Lider girişimcinin asgari sermaye payını temsil eden hisse senetlerinin, halka arz yoluyla satış süresinin sona ermesinden itibaren bir yıl boyunca devredilmesi mümkün değildir. Bu hisse senetleri, bir yıl sonra kurul kaydına alınabilir.

Ortaklıklar; halka açılmadan önce yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse senedi hariç imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul sertifikası ihraç edemezler. Halka açılma sonrasında ise, yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere hiçbir imtiyaz yaratılamaz.<sup>75</sup>

#### **1.2.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Yönetimi**

VI/11 seri numaralı tebliğin 17. maddesine göre GYO'larda görev alacak yönetim kurulu üyelerinin ve denetçilerin;

1- Muaccel vergi ve prim borçlarının bulunmaması,

<sup>74</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 14.

<sup>75</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 16.

2- Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

3- 07/09/2000 tarihli ve 24163 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: V, No:46 sayılı Aracılık Faaliyetleri ve Aracı Kuruluşlara İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen şartları taşıması,

4- Dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları,

5- Ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az üç yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Sadece gayrimenkul alım satım işi yapmış olmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Yönetim kurulu üyeleri, her seferinde bir yıl için seçilir, ancak bir yıllık süre dolduğunda tekrar seçilmelerine bir engel yoktur. Seçim Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılır. Yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması ve en az 1/3’ünün aşağıda sayılanlardan bağımsız olması yani; son 2 yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olması ve eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhri hısımlık bulunmaması ve bu hususa ortaklık esas sözleşmesinde açıkça yer verilmesi zorunludur.<sup>76</sup>

a) Lider girişimciden,

b) Lider girişimcinin %10’dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden,

c) Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklardan,

d) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklardan,

e) Danışmanlık hizmeti alınan şirketten,

---

<sup>76</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 18.



f) İşletmeci şirketlerden,

g) (c) ve (d) bentlerinde yazılı kişilerin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden,

h) Ortaklığın iştiraklerinden. (Ek: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

Ortaklığa seçilecek olan genel müdürün sahip olması gereken özellikler tebliğin 19. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre; genel müdür olarak görev yapacak kişiler, dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun, kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş, 07.09.2000 tarihli ve 24163 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: V, No:46 sayılı Aracılık Faaliyetleri ve Aracı Kuruluşlara İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen şartları taşıması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satımı işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Yönetim kurulu üyeleri, alınacak yönetim kurulu kararlarına taraf olan kimselerden bağımsız olmaz ise bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Üyeler, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri (334 ve 335. maddeler) ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurulundan izin alamazlar. Bu konuya ortaklık esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.<sup>77</sup>

GYO ile,

a) Lider girişimci ,

b) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,

c) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,

<sup>77</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 20.

d) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,

e) (a), (b) ve (c ) bentlerinde sayılanların %10 dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

f) Ortaklığın iştirakleri (Ek: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

arasında yapılacak olan aşağıdaki işlere dair yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurul düzenlemeleri doğrultusunda kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul gündemine alınıp, ortaklara bilgi verilmesi gerekir. Bu kararlar;

a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

d) Ortaklığın hisse senetlerinin halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

h) Yukarıda sayılan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

1) Bunlar dışında kalmakla birlikte, sözkonusu tüzel kişilerden herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.<sup>78</sup>

GYO'ları, portföylerinin yönetimini yeterli personel ve yönetici istihdamı ile kendileri yapabileceği gibi, sözkonusu hizmeti ortaklık dışından uzmanlaşmış şirketlerden de alabilir. Ortaklık; portföyünde bulunan para ve sermaye piyasası araçlarını, kendi bünyesinde Kurulun lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde, lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisiyle kendisi yönetebileceği gibi, Kurulun yatırım danışmanlığı yetki belgesi verdiği bir kuruluştan danışmanlık hizmeti almak suretiyle de yönetebilir. Ayrıca, portföyün sözkonusu varlıklarının yönetimi, imzalanacak bir portföy yönetimi sözleşmesi ile Kuruldan portföy yönetimi yetki belgesi almış bir kuruluşa da bırakılabilir. Ortaklıkların para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyününün yönetiminde bu üç yöntemden birinin kullanılması ve bu durumlarda Kurulun portföy yönetimi ve yatırım danışmanlığına ilişkin düzenlemelerine uyulması zorunludur.<sup>79</sup> (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

Ortaklığa gayrimenkul portföyü ile ilgili olarak danışmanlık hizmeti verecek firma ile Ortaklık arasında yapılacak sözleşme, ortaklık yönetim kurulunca onaylanarak feshi ihbara gerek kalmaksızın bir yıl sonunda sona erer. Sözleşmeler, her iki tarafın yazılı mutabakatı ile yine aynı süre için yenilenebilir. Ancak bu sürenin sona ermesi beklenmeden ortaklık yönetim kurulunun kararı ile otuz gün önceden yazılı ihbarda bulunmak kaydıyla sözleşme sona erdirilebilir.<sup>80</sup> (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

### 1.2.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Faaliyet Esasları

GYO'larının hangi kapsamda faaliyet gösterebileceği tebliğin 23. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre GYO'lar;

<sup>78</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 21.

<sup>79</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 22.

<sup>80</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 22.

a) Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırtmak,

b) Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında Tebliğ uyarınca gerekli hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırmak, bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin etmek,

c) Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek,

d) Portföy dışardan danışmanlık ve/veya portföy yönetimi hizmeti alınması suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların faaliyetlerinin mevzuat ve sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere gerekli organizasyonu oluşturmak, (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

e) Tebliğ ile kendilerine yüklenen diğer görevleri ve yürütülmesine izin verilen diğer faaliyetleri gerçekleştirmek konularında faaliyet gösterirler.

GYO'larının yapamayacakları işler V/11 seri numaralı tebliğin 24. maddesinde belirlenmiş olup, bunlar;

a) Bankalar Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar,

b) Tebliğ'de izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar,

c) Tebliğ'de izin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar,

d) Hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Ancak yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.

e) 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, Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetlerin kiracılara ortaklık tarafından sunulması ile ilgili faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez. (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

f) 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.

Yukarıdaki kısıtların doğal bir sonucu olarak GYO'lar aktiflerinde makine, ekipman ve inşaat işçisi bulunduramazlar; inşaat yapamaz, ancak inşaatını başka şirketlerin yürüttüğü projelere finansman sağlayabilirler. Bu durumda bir inşaat şirketinin mevcut faaliyetlerinden vazgeçmesi koşuluyla GYO'ya dönüşmesi mümkündür.<sup>81</sup>

#### **1.2.5.1. Yatırım Faaliyetleri**

GYO'lar, VI/11 seri no.lu tebliğde belirtilen sınırların aşılmaması şartıyla tebliğin 25. maddesinde sayılan aşağıdaki hususlarda yatırım yapabilirler;

a) Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları SPK'ca kabul edilen menkul kıymetleri alabilirler ve satabilirler,

---

<sup>81</sup> Ali Alp, M. Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul, 2000, s. 161.

b) (a) bendinde sayılanların yanı sıra diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduat hesabı açtırabilirler, (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

c) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler,

d) Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler,

e) Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilirler,

f) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşımlı projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler, (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

g) Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler,

h) Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap- İşlet- Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (f) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler,

1) Kurul'ca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, ileride oluşacak kira gelirlerinden pay almak amacıyla mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (f) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilirler,

i) Bu maddenin (f) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler,

j) Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler, faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olmak kaydıyla yurt dışında kurulu şirketlere ve gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler. (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

k) Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,

l) Dövizde dayalı işlemlerinin doğurduğu kur ve borçlarının doğurduğu faiz oranı risklerine karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilirler, opsiyon yazabilirler, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilirler.

Tebliğin 26. maddesinde yatırımlara ilişkin yasaklar sayılmıştır. Buna göre GYO'lar;

a) Hiç bir şekilde hisse senetlerini satın aldıkları ortaklıkların sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemez ve hiç bir ortaklıkta sermaye veya oy haklarının %5 inden fazlasına sahip olamazlar,

b) Altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar,

c) Borsa'da veya Borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar. Sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur,

- d) Mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine veya mala yatırım yapamazlar,
- e) Menkul kıymetleri açığa satamazlar, ödünç menkul kıymet işlemi yapamazlar,
- f) Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar,
- g) Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin % 3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar, (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)
- h) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)
- i) Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

#### **1.2.5.2. Portföy Sınırlamaları**

VI / 11 seri no.lu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 27. maddesi ile ortaklıkların ellerinde bulunduracakları portföye ilişkin düzenlemeler yapılmış ve birtakım kısıtlamalar getirilmiştir. Buna göre ortaklıklar;

- a) Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az % 50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.
- b) Gayrimenkul sertifikalarına, konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ve bunlara benzer nitelikte oldukları Kurul'ca kabul edilen menkul kıymetlere, diğer sermaye piyasası araçlarına borsa para piyasası ve ters repo işlemlerine ve azami sınırı VI/11 seri no.lu tebliğin 32/A maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla portföy değerlerinin % 50'si oranında, yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla portföy değerlerinin % 10'u oranında yatırım yapabilirler. Portföye alınan varlıkların veya projelerin maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılıyorsa, bunlara karşılık gelen nakit fazlaları da tebliğin 25. maddesinin (a) ve (b) bentlerinde yazılı varlıklar aracılığıyla değerlendirilebilir. Portföy tablosunun hazırlandığı yıl ve takip eden iki yıl içerisinde bu kapsamda yapılacak



harcamaların tutarı, % 50 oranının hesaplanmasında portföyde yer alan 25 inci maddenin (a) ve (b) bentlerinde yazılı varlıkların toplam tutarından indirilir. Ancak, bu harcamalara karşılık gelen tutarın değerlendirildiği varlıklara ilişkin değer artışları ile portföy tablosunun hazırlandığı tarihten önceki dönemlere ilişkin planlanan harcamalardan gerçekleştirilmemiş olanlar, indirim konusu yapılamaz. Belirtilen indirimin yapılabilmesi için projenin portföy tablosuna dahil edilmesinden önce, projenin tamamlanmasına kadar olan süre için planlanan yıllık harcama tutarları Kurula bildirilir. Harcamalara ilişkin planlarda yapılan değişiklikler nedeniyle, % 50 oranının hesaplanmasında dikkate alınmak üzere önceden Kurula bildirilmiş olan tutarın değiştirilmesi Kurul iznine tabidir.

c) Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere, faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olmak kaydıyla yurt dışında kurulu şirketlere ve gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı sermaye piyasası araçlarına portföy değerinin en çok % 10'u oranında yatırım yapabilirler.

d) Ortaklık portföyündeki arsa ve arazilerden, alımından itibaren üç yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayanların oranı portföy değerinin % 10'unu aşamaz.

e) Ortaklık, hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı son üç aylık portföy tablosuna göre (a) bendinde tanımlanan asgari % 50 oranını sağlayamazsa Kurula başvuruda bulunur. Kurul yapacağı değerlendirmede bir defaya mahsus olmak üzere ortaklığa bir yıl süre tanıyabilir. Ancak, Kurul tarafından verilen bu süre sonunda da asgari % 50 oranı sağlanamazsa, sürenin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde ortaklığın esas sözleşme hükümleri, GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurula başvurulur. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, TTK'nın 434 üncü maddesi gereğince münfesihi addolunur.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 27.

### 1.2.5.3. Portföyün Çeşitlendirilmesi

Tebliğin 30. maddesine göre GYO'lar belirli alanlardaki projelere yatırım yapmak üzere kurulmadıysa, portföylerini; sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeli ve uzun vadeli yönetmeleri gerekir. Ancak ortaklıklar, belirli alanlarda yatırım yapmak, belirli projeleri hayata geçirmek amacını güderlerse, portföylerinin en az % 75'i ünvanlarında ya da esas sözleşmelerinde belirtilen varlıklardan oluşmalıdır.

### 1.2.5.4. İşletmeci Şirket, Danışman Şirket ve İştirak

VI / 11 seri no.lu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin dördüncü maddesi "işletmeci şirket"i şöyle tanımlamıştır; "Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığın mülkiyetinde bulunan veya kiralamış olduğu otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işleten şirketlerdir." Ortaklığın portföyünde kira geliri edinmek amacıyla tutulan gayrimenkuller ve bunların bağımsız bölümlerinin güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer hizmetleri ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile işletmeci şirket arasında düzenlenecek bir sözleşme çerçevesinde işletmeci şirket tarafından da yapılabilir.<sup>83</sup> (Değişik : Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

Danışman Şirket de tebliğin 4. maddesinde; "ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığa proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkanlarının araştırılmasına yönelik hizmetleri sunabilen şirketlerdir" şeklinde tanımlanmıştır. Danışman şirketin ortaklığa danışmanlık hizmeti verebilmesi için, ortaklığın yönetiminde kontrol sağlayacak oranda sermaye payına, oy hakkına veya aday gösterme imtiyazına sahip olmaması gerekmektedir. Ayrıca tebliğin 32. maddesine göre "danışman şirket" aynı zamanda "işletmeci" şirket olamaz.

<sup>83</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 32.

GYO'ların en fazla iştirak edebilecekleri oran; hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan portföy değerlerinin % 10'u kadardır. Söz konusu iştirak de; işletmeciler şirketlere, diğer GYO'larına, belirli bir gayrimenkulün portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere ve iktisap tarihinde portföye alınması planlanan gayrimenkulün ekspertiz değeri bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturan Türkiye'de kurulu şirketlere yapılabilir.<sup>84</sup> (Ek: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

#### **1.2.5.5. Sigorta Mecburiyeti**

VI/11 seri numaralı tebliğin 33. maddesinde arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ile sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere ortaklık portföyündeki tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunlu tutulmuştur. Ayrıca tebliğde, portföydeki projelerin tamamlanamama riskine karşı veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigortalanabileceği ifade edilmiştir.

#### **1.2.5.6. Teminat Verebilme**

Ortaklık tarafından yürütülen "kat karşılığı" projelerde, projenin gerçekleştirileceği arazilerin sahiplerince ortaklığa bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi halinde, projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Yine gayrimenkulleri, gayrimenkul projelerini ve gayrimenkule dayalı hakları satın alırken bu işlemlerin finansmanı için ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Yukarıda sayılan hususların dışında portföydeki varlıkların üzerinde hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz. Ayrıca bu şekilde doğacak toplam yükümlülükler, ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz.<sup>85</sup> (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

<sup>84</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 32/A.

<sup>85</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 34.

### 1.2.5.7. Borçlanma Sınırı

Ortaklıklar, tebliğin 35. maddesinde belirtildiği üzere hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamunun bilgisine sundukları son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerlerinin üç katı kadar kredi kullanabilirler. Kullanılacak kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayrinakdi kredileri de hesaba katılır.

Ortaklıklar, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borçlanma senedi ihraç edebilirler. Ancak ihraç edilecek borçlanma senetleri için, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden yukarıda bahsedilen krediler düşülür. Ayrıca ortaklıklar, portföylerindeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacaklarına istinaden SPK'nın düzenlemeleri çerçevesinde varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edebilir.<sup>86</sup>

### 1.2.5.8. İnşaat Hizmetleri

Ortaklığın yürüttüğü projelerin inşaatları, doğrudan ortaklık tarafından yapılamaz. Bu inşaatların bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur. Sözleşmede asgari olarak müteahhidin borçlarının, ödeme koşullarının, ayıba karşı tekeffülün şartlarının, sözleşmeden rücutun şartlarının, iş sahibinin tazminat isteme hakkının ve sözleşmenin sona ermesinin şartlarının yer alması gerekmektedir. Ayrıca müteahhitin seçiminin ve sözleşme koşullarının ortaklığın yönetim kurulu tarafından onaylanması zorunludur.<sup>87</sup>

### 1.2.6. Değerlemeye İlişkin Esaslar

Tebliğin 4. maddesi gereğince GYO'ların portföyünde bulunan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların rayiç değerleri ve kira rayiçleri, bir sözleşme çerçevesinde 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye

<sup>86</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 35.

<sup>87</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 36.

Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde faaliyet gösteren gayrimenkul değerlendirme şirketlerine (ekspertiz şirketi) tespit ettirilir. Ayrıca ortaklık tarafından yapılan, aşağıda sayılan işlemlerde de işleme konu olan varlıkların ve hakların değerleri ve rayiç kira bedelleri ekspertiz şirketine tespit ettirilir;

a) Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,

b) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,

c) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralınması,

d) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,

e) Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,

f) Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,

g) Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,

h) Ortaklığa aynı sermaye konulması.<sup>88</sup> (Ek: Seri: VI, No: 13 sayılı Tebliğ ile)

GYO'larına ait ilgili değerlerin tespitini yapacak olan Ekspertiz Şirketi tebliği 39. maddesi gereğince; SPK tarafından listeye alınmış olmalı ve aşağıdaki taraflardan bağımsız olmalıdır;

a) Lider girişimci ,

b) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,

<sup>88</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 38.

- c) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- d) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- e) (a), (b) ve (c ) bentlerinde sayılanların %10 dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- f) Ortaklığın iştirakleri.

Bir ekspertiz şirketi aynı GYO'ya peşpeşe en fazla beş yıl hizmet verebilir. Süre bitiminde tekrar hizmet verecek olursa en az iki yıl geçmesi zorunludur.<sup>89</sup> (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

Ortaklıklar, tebliğin 41. maddesine göre varlık ve haklarının rayiç değerlerini her yıl sonu itibariyle tespit ettirirler. Son üç ay içerisinde ekspertizi yapılan varlıklar için değer tespiti ihtiyaridir. Ortaklık gerek duyarsa portföyünün rayiç değerini tespit ettirerek, ortaklığın net aktif değerini kamuya açıklayabilir. Ortaklığa ait varlıklar uzun süreli kiralama anlaşmasına konu edilirse sözleşmede yazılı kira bedellerinin en geç beş yılda bir ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenmesi gerekmektedir.

Ortaklığın portföye alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralamalar tespit edilen ekspertiz değerlerine göre yapılır. Yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınır, bu durumun kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.<sup>90</sup> (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

### **1.2.7. Kamuya Açıklama**

Ortaklık yönetim kurulu, mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya hangi bilgilerin açıklanacağını, bu bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkta ve hangi yollardan kamuya duyurulacağını, yönetim kurulunun veya yöneticilerin basın ile hangi sıklıkta

<sup>89</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 39.

<sup>90</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 41.

görüreceğini, kamunun bilgilendirilmesi için hangi sıklıkta toplantılar düzenleneceğini, ortaklığa yöneltilen soruların yanıtlanmasında nasıl bir yöntem izleneceğini ve benzeri konuları içeren bir bilgilendirme politikası hazırlayarak genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar ve bu politikayı kamuya açıklar. Bilgilendirme politikasında yapılan değişiklikler, gerekçeleri ile yönetim kurulunun onayından geçtikten sonra genel kurulun bilgisine sunulur ve kamuya açıklanır.<sup>91</sup>

GYO'ların;

- a) Hazırlanan ekspertiz raporlarını, kendilerine teslimini,
- b) Portföyün % 10'unu aşan alım satımları, kararın alınmasını,
- c) Hazırlanacak olan portföy tablolarını, üç aylık dönem sonunu,
- d) Kurul düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanacak bağımsız denetim raporu ve mali tabloları, hazırlanmasını,
- e) Yıllık faaliyet raporunu, hazırlanmasını,
- f) Her tür ilan ve reklamın yayınlandığı gazetelerin birer nüshasını, yayımını,
- g) Portföyde yer alan veya yer alması kesinleşen projelere ilişkin asgari olarak ekspertiz raporunu ve yasal izinlerin alındığını gösterir belgeleri, kendilerine teslimini; fizibilite raporunu, planlanan harcama tutarları ile ödeme planlarını ise, kesinleşmesini, takip eden altı iş günü içinde SPK'ya göndermeleri VI/11 seri numaralı tebliğin 43. maddesi uyarınca zorunlu tutulmuştur.

Ortaklıklar, portföy tabloları, bağımsız denetim raporu, mali tablolar ve yıllık faaliyet raporu ile fizibilite raporu hariç (g) bendinde sayılan belgelerin birer örneğini ortaklık merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurur, sözkonusu belgeler talep edilmesi halinde ortaklara da gönderilir. Ayrıca GYO'lar; portföyde yer alan veya yer alması kesinleşen projelere ilişkin olarak hazırlanan ekspertiz raporlarının ve yasal izinlerin alındığını gösteren belgelerin kendilerine

---

<sup>91</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 43.

teslimini, planlanan harcama tutarları ile ödeme planlarının kesinleşmesini, tebliğin 27. maddesinin (e) bendi kapsamına girip asgari % 50 oranını tutturamamaları halinde bu durumun gerekçelerini ve bu durumun düzeltilmesi için uygulayacakları planları yine SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurmakla yükümlüdürler.<sup>92</sup> (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)

GYO'lar, tebliğin 42. maddesi uyarınca son üç aylık döneme ilişkin gelişmeleri özetleyen ve faaliyet raporunu, ilgili döneme ait portföy tablosunu, portföyde yer alan varlıklara ilişkin bilgileri, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi bilgileri, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarını içeren üç aylık rapor düzenlerler. Üç aylık rapor, ilgili dönemin bitimini takip eden altı hafta içinde Kurul'a iletilir ve aynı zamanda ortaklık merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur. İstenildiği takdirde ortaklara da gönderilen üç aylık rapor, en az on yıl süreyle ortaklık nezdinde saklanır.

EK 4'te GYO'ların hazırlamaları gereken "portföy tablosu" örneği, EK 5'de ise Üç Aylık Rapor örneği yer almaktadır.

### **1.2.8. GYO Kazançlarının Vergilendirilmesi**

GYO'ların vergilendirilmesi konusunu; GYO'ların elde ettiği kazançların vergilendirilmesi ve GYO'lardan kar payı elde etmek suretiyle edinilen kazançların vergilendirilmesi olmak üzere iki ana başlıkta inceleyebiliriz.

GYO kazançlarının vergilendirilmesi;

- Kurumlar vergisi,
- Gelir vergisi,
- Katma Değer vergisi,
- Tapu harçları,

<sup>92</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 23517, Tarih: 08.11.1998, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, md. 43.



- Emlak vergisi açısından incelenecek, GYO'lardan kar payı elde edenlerin kazançlarının vergilendirilmesi ise; "gerçek kişiler", "ticari işletmeler" ve "kurumlar" açısından ele alınacaktır.

GYO'ların kazançlarının kurumlar vergisi açısından vergilendirilmesine bakarsak; KVK'nın 8. maddesinin 4. bendi uyarınca GYO'ların portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır. Sağlanan bu ayrıcalığın bir nedeni de gayrimenkul sektöründe kurumsal yatırımcı olarak faaliyet gösteren GYO'ların sayılarının hızla artırılmasını teşvik etmek içindir. Çünkü halka açık olmayan şirketler, hisse senedi veya tahvil ihraç etmek istediklerinde açıklayacakları mali bilgilerin vergi yükümlülüklerini artırmasından çekinirler.<sup>93</sup> Getirilen bu muafiyetle GYO'ların vergi yükü altına girmesi engellenmektedir.

Gelir vergisi açısından; 30.12.2005 tarih ve 26039 numaralı resmi gazetede yayımlanan 257 seri numaralı genel tebliğ ile getirilen hükümlerle portföye yapılan menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı alım satım bedelleri arasındaki fark üzerinden %15 oranında tevkifat yapılacağı belirtilmiştir.

GYO'ları katma değer vergisi kanunu açısından ele aldığımızda; ticari faaliyetlerinden dolayı yani gayrimenkul alım-satım ve benzeri işlemlerle ilgili olarak KDV mükellefi olduklarını, menkul kıymet işlemlerinden dolayı ise ilgili kanunun 17. maddesinin 4. fıkrasının g bendi gereğince kdv ödemelerinin sözkonusu olmadığını söyleyebiliriz. Ancak GYO'ların proje teslimlerinin çok uzun süreler aldığını ve sektördeki kayıtdışılığın çok yaygın olduğunu dikkate alırsak kdv'nin GYO'lar üzerinde bir yük olduğu ve rekabet gücünü engellediği açıktır.

GYO'ların tapu harçları açısından vergilendirilmesi; gayrimenkullerin ve aynı hakların tapuya tescili ile şerhi gereken diğer işlemlerin tapu harcına tabi olmasından dolayı diğer şirketlerle bir tutulmasından kaynaklanmaktadır. Harçlar kanunu uyarınca devir bedeli üzerinden alınan tapu harcı; alımda ve satımda % 1,5 olmak üzere %3'tür.

<sup>93</sup> Celali Yılmaz, **Sermaye Piyasasında Vergilendirme**, 2. Baskı, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları; No.23, Ankara, 1996, s. 87.

GYO'ların emlak vergisi açısından vergilendirilmeleri, malik sıfatıyla portföylerinde yer alan bina, arsa ve araziler nedeniyle olmakta ve bu konuda GYO'lara diğer şirketlere kıyasla herhangi bir ayrıcalık tanınmamaktadır.

GYO'lardan elde edilen kar paylarının vergilendirilmesi, kar payını elde edenin gerçek kişi olması halinde; sözkonusu kar payı menkul sermaye iradı olarak vergilendirilecek, elde edilen kar payına bağlı olarak 1/5 oranında vergi alacağı hesaplanacak ve bu vergiye GVK'nın 76. maddesi gereğince indirim oranı uygulanacak, bulunan tutar beyanname verme sınırını aştığında beyan edilecektir.

GYO'lardan kar payı elde edenin ticari işletme olması durumunda ticari işletmeler GVK'nın 76. maddesinden yararlanamayacak, mükerrer 75. madde uyarınca 1/5 oranında vergi hesaplayacak ve elde edilen kar payı ticari kazanç sayıldığından dolayı beyanname verme sınırına bakılmaksızın beyan edilecektir.

GYO'lardan kar payı elde edenin kurum olması durumunda; elde edilen kar payı için vergi hesaplanmaz, indirim oranı uygulamasından da yararlanılamaz. Bu kar payları beyan sınırına bakılmaksızın beyannameye ithal edilirler.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **DENETİM STANDARTLARI, DENETİM TEKNİKLERİ VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ DENETİM SÜRECİ**

## 2.1. DENETİM STANDARTLARI, DENETİM TEKNİKLERİ

Bilindiği üzere standartlaşma kaliteyi de beraberinde getirmektedir. Her faaliyette oluşturulabileceği gibi, denetim mesleğinde de mesleğin gelişimine paralel olarak oluşturulan ve daha sonra da zamanla geliştirilen standartlar mevcuttur. Denetim kavram ve uygulamalarının en yaygın olduğu Amerika Birleşik Devletleri'nde bu standartlar;

- Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları (General Accepted Accounting Principles)
- Denetim Standartları (Statements on Auditing Standards)
- Denetim Yöntemleri (Auditing Procedures)

şeklinde yapılandırılmıştır.<sup>94</sup>

Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları, tarihi bir süreç içerisinde gelişerek günümüze gelen uluslararası geçerliliğe sahip standartları tanımlarken,<sup>95</sup> Denetim Standartları; Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları'nın yorumlanarak uygulamada etkili olmasını, Denetim Yöntemleri ise denetim faaliyetinin nasıl gerçekleştirileceği konusunda standartlaşmayı ifade eder.<sup>96</sup>

Bu çalışmada uluslararası geçerliliğe sahip olmasından ve önem derecesinin büyüklüğünden dolayı yukarıdaki standartlardan Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları ve denetim teknikleri detaylandırılarak inceleme konusu yapılacaktır.

### 2.1.1. Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları

Denetim sonucunda denetçi tarafından oluşturulan görüş, bilgi kullanıcıları açısından son derece önemlidir. Denetçinin görüşüne güvenen bilgi kullanıcıları, alacakları kararlarda denetim raporlarını göz önünde bulundururlar. Bu durum,

<sup>94</sup> Türker ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 12.

<sup>95</sup> Özer, **a.g.e.**, s. 129.

<sup>96</sup> Türker ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 12.

denetçinin belirli özelliklere sahip olmasını ve yapılan denetimin de belirli standartlar çerçevesinde yapılmasını zorunlu kılar. İşte yapılan her denetimin belirli bir kalite düzeyinde gerçekleşmesi için meslek örgütleri tarafından da kabul gören standartlara “Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları” adı verilmektedir. Bu standartlar 1947 yılında Amerikan Sertifikalı Serbest Muhasebeciler Kurumu (AICPA) tarafından ortaya konulmuş ve Uluslararası Muhasebeciler Birliği (IFAC)’nin yayınladığı standartlar da bu standartlarla paralellik arz etmiştir.<sup>97</sup>

Sözkonusu standartların en büyük özelliği; genel düzeyde kurallar olması ve hiçbir şekilde kısıtlayıcı, katı kurallar içeren prensiplerden oluşmamasıdır. Standartlar birer klavuz niteliğinde olup, denetçiye yol gösteren kurallar bütünüdür. Neyin yapılacağını ifade ederken, nasıl yapılacağını detaylı olarak belirtmeyip, denetçinin insiyatifine bırakmaktadır.

Ülkemizde Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları’na paralel birtakım düzenlemeler yapılmış olup, bu düzenlemeler Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları’na aykırı olmamakla beraber tam manasıyla sözkonusu uluslararası standartlar düzeyinde değildir. Bu nedenle yapılan incelemede AICPA’nın standartları temel alınmıştır.

Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları ana hatlarıyla üç bölümde incelenebilir;

- Genel Standartlar
- Çalışma Alanı Standartları
- Raporlama Standartları

---

<sup>97</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 14.

### 2.1.1.1. Genel Standartlar

Denetim, denetçi tarafından yapılacağı içindir ki; denetimde insan unsuru çok büyük önem arz etmektedir. Çünkü denetçi, denetim esnasında sadece muhasebe ortamından deliller toplamakla kalmamakta, aynı zamanda bilgi, yetenek ve tecrübesiyle denetim faaliyetine dolaylı olarak yön vermektedir. Genel standartlar, denetçinin kişiliğini, mesleki sorumluluğunu ve mesleki niteliklerini ele alan standartlar olup, denetçinin niteliğini belirlemekte ve denetim sürecinde denetçinin önemini ortaya koymaktadır.<sup>98</sup> Genel standartlar üç tanedir;

- Mesleki Yeterlilik İlkesi
- Bağımsızlık İlkesi
- Mesleki Özen ve Titizlik İlkesi

Mesleki Yeterlilik İlkesi, denetçilerin yeterli düzeyde mesleki eğitim almış ve deneyim kazanmış olması gerektiğini öngörür.

Bağımsızlık İlkesi gereğince denetçiler; denetim faaliyetini dürüst ve tarafsız olarak yürütmelidir. Dürüst ve tarafsız davranmak “gerçekte bağımsızlık” sağlar. Denetçiler aynı zamanda “görünürde bağımsız” olmalıdır. Görünürde bağımsızlık ise; denetçinin dürüst ve tarafsız davranmadığı sonucunu çıkaracak müşteri ilişkilerinden kaçınmasıdır.<sup>99</sup>

Mesleki Özen ve Titizlik; “dikkatli ve basiretli bir denetçinin aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi ve gayreti” ifade etmektedir.<sup>100</sup> Denetçinin çalışmalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermemesi denetim delillerinin bir kısmının gözden kaçması, hatalı bulguların edinilmesi, sayı ve kalite yönünden yetersiz kanıt toplanması sonuçlarını doğurabilir. Bu durumun da denetim görüşünü olumsuz yönde etkilemesi kaçınılmazdır.<sup>101</sup>

<sup>98</sup> Habib Akdoğan, **Muhasebe Meslek Etiğinin Kamunun Aydınlatılmasındaki Önemi Meslek Mensuplarının Yaklaşımları**, Anadolu Üniversitesi Yayın no:1470 Açıköğretim Fakültesi Yayınları yayın no:783, Eskişehir, 2003, s. 102.

<sup>99</sup> Kepekçi, **a.g.e.**, s. 16.

<sup>100</sup> Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, **a.g.e.**, c. 2, s. 525.

<sup>101</sup> Gül, **A.g.e.**, s. 30.

### 2.1.1.2. Çalışma Alanı Standartları

Çalışma Alanı Standartları, denetim süreciyle ilgili olan standartlardır. Bunlar;

- Planlama ve gözetim,
- İç kontrol sisteminin incelenmesi,
- Yeterli sayıda ve güvenilir delil toplama

olmak üzere üç bölümde incelenebilir.

Planlama ve gözetim standardı; denetim faaliyeti esnasında karşı karşıya kalılabilecek risklerin en aza indirgenebilmesi için çok iyi bir şekilde planlamayı ve varsa denetçi yardımcılarının uygun bir şekilde gözetlenmesini öngörmektedir.

İç kontrol sisteminin incelenmesi; denetim faaliyetinin planlanması, uygulanacak testlerin niteliğinin tespiti, zamanlaması ve kapsamının belirlenmesi için yapılması gereken önemli bir faaliyettir. İç kontrol sisteminin etkin bir şekilde yürütüldüğü işletmelerde denetim riski düşecektir.

Çalışma Alanı Standartları'nın üçüncüsü; yeterli sayıda ve güvenilir delil toplamadır. Denetçi; incelediği mali tablolar hakkında isabetli bir görüşe ulaşabilmek için teftiş, gözlem, soruşturma ve doğrulama gibi teknikler yardımıyla yeterli sayı ve güvenilirlikte kanıt elde etmelidir.<sup>102</sup>

### 2.1.1.3. Raporlama Standartları

Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları'nın üçüncü bölümünü Raporlama Standartları oluşturmaktadır. Raporlama Standartları, “denetim faaliyeti sonucunda ulaşılan yargının ilgililerine sunulması”nı düzenleyen standartlardır.<sup>103</sup> Kepekçi, Raporlama Standartları'nı; “denetçinin raporunu hazırlarken ve raporunda görüşünü belirtirken uymak zorunda olduğu kurallar” olarak tanımlamıştır.<sup>104</sup> Raporlama standartlarını oluşturan dört standart vardır. Bunlar;

<sup>102</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 24.

<sup>103</sup> Türker ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 16.

<sup>104</sup> Kepekçi, **a.g.e.**, s. 19.

- Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkelerine Uygunluk,
- Muhasebe İlkelerinin Değişmezliği,
- Yeterli Açıklama,
- Görüş Bildirme'dir.

Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkelerine Uygunluk; denetçinin yazdığı denetim raporunda incelenen mali tabloların sözkonusu ilkelere uygun olarak hazırlandığını ya da hazırlanmadığını belirtmesi gerektiğini ifade eden standarttır. Denetçi, raporunda görüşünü bildirirken bu ilkelere uyulup uyulmadığını ve uyulmamışsa bunun sonuçlarının neler olabileceğini açıklamalıdır.

Muhasebe İlkelerinin Değişmezliği; muhasebenin temel kavramlarından olan “tutarlılık” ilkesinin gereğidir. Buna göre işletmeye ait verilerin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla, işletmenin uyguladığı muhasebe ilke ve politikaları, yıldan yıla değişiklik göstermemelidir. Denetçi de, denetim çalışması boyunca önceki dönemde uygulanan ilke, yöntem ve politikalardan sapma olup olmadığını araştırır, sapma yoksa bunu raporunda belirtmez fakat değişiklikler varsa bu değişiklikler denetçinin raporunda belirtilmelidir.<sup>105</sup>

Yeterli Açıklama standardı gereğince denetçi, incelediği mali tablolarda yer alan bilgilerin, mali tablo okuyucuları tarafından anlaşılabilir ve sözkonusu okuyucuların bilgi ihtiyaçlarının karşılanabilecek düzeyde olduğunu tespit etmelidir. Denetçi, raporunda aksini belirtmezse mali tablolardaki açıklamaların yeterli olduğu düşünülür.

Görüş Bildirme standardına göre; denetim raporu incelenen mali tablolar hakkında bir görüşü ya da görüş elde edilemediği ibaresini içermelidir. Şayet görüş bildirmekten kaçınılıyorsa bunun nedenleri raporda açıkça yer almalıdır. Ayrıca raporda, denetim çalışmasının niteliği ve denetçinin üstlendiği sorumluluğun derecesi de belirtilmelidir.<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> A.g.e., s. 19.

<sup>106</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 24.



### 2.1.2. Denetim Teknikleri

Denetim, denetlenen işletmenin gerçek durumunu ortaya koymayı, olması gerekenle mevcut durumun arasındaki farklılıkları açıklamayı ve olumsuz noktaları eleştiri konusu yapmayı amaç edinmiştir.<sup>107</sup> Denetimin sözkonusu amaçlarına ulaşabilmek için denetçi tarafından işletme içinde ve dışında birtakım çalışmalar yapmak gerekeceği açıktır. Bu çalışmalar neticesinde denetçi, denetim görüşüne ulaşarak bunu yazdığı raporuyla ilgililere açıklar. Denetim görüşüne dayanak teşkil eden ve denetçi tarafından icra edilen faaliyetleri denetim teknikleri olarak adlandırıyoruz.

Literatür incelendiğinde denetim teknikleri farklı kaynaklarda bazı değişiklikler göstermektedir. Ancak genel olarak bir konsensüs sağlanmış olup, detayda farklılıklar sözkonusudur. Bu çalışmanın konusu sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde geliştiğinden dolayı denetim teknikleri bu mevzuat hükümlerine göre incelenmiştir.

SPK'nın X/16 seri numaralı tebliğinin 31. maddesine göre denetim teknikleri; mali tablo kalemlerinin niteliği, hacmi ve bu tekniklerin özellikleri gözönünde bulundurularak, denetçinin belirleyeceği aralıklarla bağımsız denetim sözleşme tarihinden bağımsız denetim raporu tarihine kadar uygulanır.

#### 2.1.2.1. Sayım ve Envanter İncelemesi

SPK'nın X/16 seri no.lu tebliğinin 31. maddesinde 'Sayım ve Envanter İncelemesi' de denetim teknikleri arasında sayılmış ve bu denetim tekniği; belgelerin ve işletme kayıtlarındaki fiziki kıymetlerin gerçekte mevcut olduğunun tespiti ve tespiti yapılan mevcut varlıkların da işletmeye ait olduğunun belge ve kayıtlarla doğrulanması olarak tanımlanmıştır. Tanımda geçen "belgeler ve işletme kayıtlarındaki fiziki kıymetler" ifadesi karşımıza "fiziki" ve "kaydi" sayım ayrımını çıkarmaktadır. Fiziki sayım; varlıkların yerinde fiziki olarak sayılması iken, kaydi sayım; varlıkların kayıtlar üzerinde sayılmak suretiyle tespit edilmesi işlemidir.<sup>108</sup> Fiziki ve kaydi sayım neticeleri aynı çıkmalı, sonuçlar birbirini doğrulamalıdır. Ayrıca tanımda belge incelemesine atıf

<sup>107</sup> Özer, a.g.e., s. 235.

<sup>108</sup> Mustafa Yavaşoğlu, *Sermaye Piyasası Mevzuatında Bağımsız Denetim*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2001, s. 91.

yapılarak varlığı saptanan kıymetlerin işletmeye ait olup olmadığının tespit edilmesinde tek başına Sayım ve Envanter İncelemesi yönteminin yeterli olmayacağına ve bu yöntemle birlikte Belge İncelemesi yönteminin kullanılmasının gerekliliğine değinilmiştir. Belge İncelemesi, işletmeye ait olsa dahi işletmenin elinde bulunmayan malların akıbetleri ile ilgili bilgi sağlanması açısından gerekli ve önemli bir denetim tekniğidir.

Sayım ve Envanter İncelemesi tekniği maddi varlıklara uygulanabilen bir tekniktir. Kasa, alacak senetleri, hisse senetleri ve tahviller, stoklar, binalar, demirbaşlar, makine ve tesisler bu teknik kullanılarak tespiti yapılabilecek varlıklardır. Örneğin; kasada bulunan paranın denetçi tarafından görülüp, sayımının yapılması onun mevcut olduğunun kanıtıdır.<sup>109</sup>

#### 2.1.2.2. Belge İncelemesi

Muhasebenin işletmede gerçekleşen mali nitelikteki olayları kayda alması, belgeler üzerinden yapılır. Yapılan her muhasebe kaydının arkasında bir belge olduğuna – olması gerektiğine – göre, denetim esnasında sözkonusu belgelerin incelenmesi, yapılan kayıtların doğruluğunu dolayısıyla da mali tabloların doğruluğunu teyit etmek için gereklidir.

Belge incelemesi; “müşterinin faaliyeti ve mali tablolar ile ilgili her çeşit belgenin içeriğinin ve kayıtlara uygunluğunun ayrıntılı incelenmesidir.”<sup>110</sup> Tanımda ifade edildiği üzere bu denetim tekniği, belgenin içerik incelemesine ve kayıtlara uygunluk incelemesine tabi tutulmasını gerektirir.

İçerik incelemesi; belgenin üzerinde yazılı olan bilgilerin doğruluğunun incelenmesi ve yazılı olması gerekirken eksik kalmış bilgilerin tespitinin yapılmasıdır. Bu kapsamda belgenin; işletmeye ait olup olmadığı, şekil şartlarına uygunluğu, sahte veya muhteviyatı itibariyle yanıltıcı belge olup olmadığı, üzerinde tahrifat yapıp yapılmadığı, yasal niteliklere uygunluğu ve amaca uygun ve tutarlı olup olmadığı konuları incelenir.

<sup>109</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 93.

<sup>110</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 31.

İkinci aşamada belgenin kayıtlara uygunluğu incelenir ki bu da; belgede yer alan bilgi ve tutarların, belgeye istinaden oluşturulan muhasebe kayıtlarına uygunluğunun incelenmesidir.<sup>111</sup>

### 2.1.2.3. Gözlem

Gözlem; SPK tarafından X/16 seri numaralı tebliğin 31. maddesinde “belirli faaliyetlerin yürütülmesi sırasında denetçinin hazır bulunması” şeklinde tanımlanmıştır. Denetçinin hazır bulunması, işletme faaliyetine bizzat katılması anlamına gelmemekte, sözkonusu faaliyete tanıklık etmesine işaret etmektedir. Denetçi gözlem yaparken işletmedeki kişilere, işlemlere ve süreçlere nezaret eder, böylelikle işletme faaliyetlerinin hangi süreçlerden geçtiği, hangi aşamada hangi işlemlerin kim tarafından nasıl uygulandığı gözlenir.<sup>112</sup> Bu gözleyiş, denetçiye işletmedeki faaliyetlerin işleyişi hakkında fikir verir ve kimi zaman çok önemli ipuçları sağlar. Denetçi, gözlem neticesinde edindiği görüşe göre denetimin planlamasına yön verir. Aksaklıkların, kaçak ve hilelerin olabileceği olay, süreç ve prosedürleri daha dikkatli bir şekilde inceler.

### 2.1.2.4. Bilgi Toplama

Soruşturma<sup>113</sup> ya da Soru Sorma<sup>114</sup> tekniği olarak da adlandırılan Bilgi Toplama tekniği, SPK’ca “denetçilerin, iç denetçileri de kapsayacak şekilde ilgililerden bilgi alması” şeklinde tanımlanmıştır. Bilgi Toplama tekniğinde, işletmenin muhasebe kayıtları ve belgeler konusunda gerekli açıklığın olmadığı durumlarda işletme çalışanlarına sözlü ya da yazılı sorular sorulur.<sup>115</sup> Denetim sürecinin her aşamasında kullanılabilecek olan bu teknik ile alınan neticeler, diğer denetim teknikleriyle doğrulanmalıdır. Aksi halde elde edilen sonuçların güvenilirliği, alınan cevapların güvenilirliği ile kısıtlı kalır.

Bilgi Toplama tekniğinde soruların soruluş tarzı ve içeriği oldukça önemlidir. Soru sorma tarzı kırıncı, incitici ve suçlayıcı olmamalıdır. Karşı tarafın bilgi ve görgüsü ne düzeyde olursa olsun nezaketli davranılmalı, aksi takdirde denetim sürecinin

<sup>111</sup> Yavaşoğlu, **a.g.e.**, s. 94.

<sup>112</sup> Özer, **a.g.e.**, s. 255.

<sup>113</sup> Ataman, Hacirüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 49.; Türker ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 85.

<sup>114</sup> Kepekçi, **a.g.e.**, s. 97.

<sup>115</sup> Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, **a.g.e.**, c. 2, s. 40.

olumsuz etkileneceği hatırdan çıkarılmamalıdır.<sup>116</sup> Soru soruş tarzı kadar önemli olan bir diğer husus da soruların içeriğidir. Cevabının başka yöntemlerle öğrenilmesi mümkün olan sorular sorulmamalı, soru sorulan şahsın konuya hakim olduğundan emin olunmalıdır. Çünkü, yanlış kişilere sorulan gereksiz sorular denetçinin saygınlığını ve otoritesini zedeleyebilir.<sup>117</sup> Saygınlığı ve otoritesi zedelenmiş bir denetçi ile işletme personelinin işbirliği yapması, ona yardımcı olması ise istenilen kolaylık ve çabuklukta olmayacaktır.

### 2.1.2.5. Doğrulama

Doğrulama tekniği; “denetçinin belirlediği çerçevede, müşteri dışındaki bir kaynaktan müşterinin yazılı talebiyle bilgi istenmesi ve bu bilginin doğrudan denetçiye iletilmesi” işlemidir.<sup>118</sup> Bu teknikte bilgiler bağımsız kaynaklardan direkt olarak denetçiye ulaştığından dolayı elde edilen verilerin güvenilirlik düzeyi oldukça yüksektir.<sup>119</sup> Tekniğin işleyişinde öncelikle denetçi doğrulama yapmak istediği işletme, kurum ve kuruluşlar ile doğrulamaya konu olan faaliyeti müşteri (denetlenen) işletmeye bildirerek, müşteri işletmenin doğrulama mektubu hazırlamasını temin eder. Hazırlanan mektup, müşteri işletmenin yönetimi tarafından imzalanarak, müşteri işletme dışındaki ilgili kaynağa gönderilir. Ancak burada önemli olan nokta; mektubun cevabının denetçinin adresi verilerek, o adrese gönderilmesinin istenmesidir. Mektubun müşteri işletme tarafından kaleme alınıp, onaylanıp denetçinin muhatap olarak belirtilmesindeki amaç; bilgi istenen kaynağa sözkonusu işlemden dolayı müşteri işletmenin bilgisinin ve onayının bulunduğu haber vermektir.

İşletme dışı kaynaktan bilgi isteme şekline göre üç tür doğrulama bulunmaktadır.

Bunlar;

- Olumlu Doğrulama,

<sup>116</sup> Özer, a.g.e., s. 257.

<sup>117</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 49.

<sup>118</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 31.

<sup>119</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 42; Hakkı Dede, “Sermaye Piyasası Mevzuatına Göre İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda İşlem Gören Sürekli Denetime Tabi Şirketlerin Ara Mali Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Esaslar ve Bağımsız Dış Denetimi” Yayınlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 1995, s. 112.

- Olumsuz Doğrulama,
- Boş Bakiyeli Doğrulama'dır.<sup>120</sup>

Olumlu doğrulamada inceleme konusu olan hesapla veya teyidi istenen hususla ilgili bilgiler mutabakat mektubuna yazılarak, bahsi geçen bilgiler hakkında hemfikir olunsun ya da olunmasın yanıt talep edilmektedir. Olumlu doğrulama çoğunlukla bilgi sorulan kaleme ilişkin tutarların büyük ve önemli olduğu durumlarda kullanılır.

Olumsuz doğrulama ile; teyidi istenen bilgilerin sadece yanlış olması durumunda bilgiyi verecek kaynak tarafından cevap verilmesi, karşılıklı mutabakat varsa cevap verilmemesi istenir. Bilgisi istenen hesap kalemleri çok fazla, kalanları da oldukça düşük ise ve müşteri işletmenin iç kontrol sistemi de etkin çalışıyorsa olumsuz doğrulama yöntemi kullanılır.<sup>121</sup>

Boş bakiyeli doğrulamada; doğrulaması yapılacak bilgi, doğrulama mektubuna yazılmayarak karşı taraftan kayıtlarında gözükken bilgi istenir.<sup>122</sup>

Doğrulama tekniği yoğun olarak Bankalar, Menkul Kıymetler, Alıcılar, Şüpheli Alacak Karşılıkları, Finansal Borçlar ve Satıcılar hesaplarının teyit edilmesinde kullanılmaktadır.<sup>123</sup>

#### **2.1.2.6. Karşılaştırma ve Aritmetik İnceleme**

Bu denetim tekniği; “aralarında uygunluk bulunması gereken tutarların karşılaştırılması, tutar aktarımlarının kontrolü, kayıt ve belge düzenindeki her türlü aritmetik işlemin doğruluğunun incelenmesi”dir.<sup>124</sup> Tekniği Karşılaştırma ve Aritmetik İnceleme olarak iki alt başlığa ayırdığımızda karşılaştırma kısmı, muhasebe tekniği açısından aralarında ilişki bulunan, birbirlerinden etkilenen hesap kalemlerinin ilişkilerini ve tutar aktarımlarını inceler. Tekdüzen Hesap Planı'nın bir hareketin birden fazla hesaba kaydedilmesini mümkün kılan yapısı (çift taraflı kayıt sistemi),

<sup>120</sup> A.g.e., s. 42.

<sup>121</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 94.

<sup>122</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 44.

<sup>123</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 93.

<sup>124</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 31.

karşılaştırma yoluyla denetim yapmaya imkan sağlar. Örneğin; Banka Kredileri hesabı Finansman Giderleri hesabıyla ilişkiliyken, Maddi Duran Varlıklar da Birikmiş Amortismanlar ve Amortisman Giderleri hesaplarıyla ilişkilendirilmiştir.

Tutar Aktarımları, karşılaştırma yoluyla kontrolü yapılan önemli bir işlemdir. Yevmiye defterindeki tutarlar defter-i kebirde, defter-i kebirdeki rakamlar da mali tablolara aktarıldıkları için sözkonusu aktarımlar mali tabloların şekillenmesinde büyük önem arz etmektedir. Ayrıca defter aktarımları, bakiyelerin alınması, hesapların kapatılması işlemleri de matematiksel hata ve hilelerin en sık olduğu işlemlerdir.<sup>125</sup> Bu nedenle denetçi, tutar aktarmalarını büyük bir dikkat ve titizlikle kontrol etmelidir.

Tekniğin Aritmetik İnceleme ayağı ise, işletmenin yaptığı hesaplamaların denetçi tarafından yeniden hesaplanmasını öngörür.<sup>126</sup> Muhasebe işlemlerinin çoğunluğu aritmetik işlemlere dayandığından dolayı hata ve yolsuzluk olasılığı yüksektir.<sup>127</sup> Bu nedenle denetçi yeniden hesaplama yöntemine başvurur. Ancak takdir edilmelidir ki muhasebe ortamında yüzlerce, binlerce yeniden hesaplamayı gerektirecek veri bulunmaktadır. Denetçinin bu verilerin tümünü yeniden hesaplaması hem zaman kaybına hem de kaynak israfına neden olacağından dolayı veriler belirli ana başlıklar halinde gruplandırılır. Bu gruplandırma dahilinde her ana başlık örneklem alma yöntemiyle kontrol edilir. Yeniden hesaplanması gereken başlıca işlemler şunlardır;

- Yevmiye ve büyük defterde sayfa toplamlarının alınması,
- Amortismanların, şüpheli alacak karşılıklarının yeniden hesaplanması,
- Değer düşme karşılıklarının yeniden hesaplanması,
- Envanter listelerindeki aritmetik işlemlerin yeniden yapılması,
- Ücret bordrolarındaki aritmetik işlemlerin yeniden yapılması,
- Kar payı ve ikramiyelerin yeniden hesaplanması.<sup>128</sup>

<sup>125</sup> Özer, **a.g.e.**, s. 276.

<sup>126</sup> Yavaşoğlu, **a.g.e.**, s. 94.

<sup>127</sup> Ataman, Hacirüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 47.

<sup>128</sup> Kepekçi, **a.g.e.**, s. 96.

### 2.1.2.7. Analitik İnceleme

Analitik İnceleme, SPK tarafından “işlem ve hesaplarda, varsa önemli sapmaların tespit edilmesi amacıyla, cari yıl hesaplarının aylık veya yıllık olarak randıman, verimlilik, üretim tüketim, kapasite kullanımı v.b. bakımlardan, önceki yıl hesap ve işlemleriyle, bütçe verileriyle veya sektör ortalamalarıyla oran ve trend analizi gibi istatistik yöntemleri uygulanarak karşılaştırılması ve değerlendirilmesi” olarak tanımlanmıştır.<sup>129</sup> Maliye Bakanlığı’nın tanımında ise “işletme hesap ve işlemlerinde ortaya çıkması gereken normal sonuçlarda, varsa sapmaların tespit edilmesi amacıyla, cari yıl hesaplarının aylık veya yıllık olarak randıman, verimlilik, üretim, tüketim, kapasite kullanım vb. bakımlardan; önceki yıl hesap ve işlemleriyle, kapasite raporlarındaki sonuçlarla, bütçe verileriyle veya sektör ortalamasıyla, teknolojik unsurlar dikkate alınarak oran ve trend analizi gibi istatistik yöntemler uygulanarak sonuçların olması gerekenlerle karşılaştırılması ve değerlendirilmesi” şeklinde ifade edilmektedir.<sup>130</sup> Diğer bir tanımda da yukarıdaki tanımlardan farklı olarak, analitik inceleme yöntemiyle elde edilen oransal verilerin “beklentilerin gerçekleşip gerçekleşmediğine bakma”yı sağladığı saptaması yapılmıştır.<sup>131</sup>

Analitik inceleme yönteminde mali tablolar analizinde kullanılan oran analizleri, trend analizleri ve yüzde analizleri gibi teknikler kullanılmaktadır. Sözkonusu analizler muhasebe ortamından direkt olarak alınan veriler değil, muhasebesel verilerin denetçi tarafından işlenerek birtakım bilgilere ulaşılmasıdır. Denetçinin elde ettiği bu bilgiler;

- Sektör verileriyle,
- Önceki yıllara ait benzer verilerle,
- İşletme tarafından belirlenmiş beklenen sonuçlarla,
- Denetçi tarafından belirlenmiş beklenen sonuçlarla,
- Finansal olmayan verilerin ortaya koyduğu beklenen sonuçlarla

karşılaştırılarak büyük sapmaların olup olmadığı tespit edilir.<sup>132</sup> Bu tespitten hareketle denetçinin sağladığı en büyük yarar; denetimin yoğunlaştırılması gereken

<sup>129</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 22570, Tarih: 04.03.1996, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ, md. 31.

<sup>130</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 20390, Tarih: 02.01.1990, Yeminli Mali Müşavirlerin Tasdik Edecekleri Belgeler, Tasdik Konuları, Tasdike İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, md. 15-f.

<sup>131</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 50.

<sup>132</sup> **A.g.e.**, s. 72.

alanlarının belirlenmesidir.<sup>133</sup> Ancak burada dikkat edilmesi gereken önemli bir nokta; işletmedeki yapısal değişikliklerin, teknolojik gelişmelerin ve sonuçları etkileyebilecek diğer unsurların denetçi tarafından gözardı edilmemesidir. Çünkü özellikle işletmenin önceki yıl verilerinin cari yıl verileriyle karşılaştırılmasında yukarıda sayılan hususlardan dolayı büyük farklar meydana gelebilecektir.

## 2.2. DENETİMDE BİLGİSAYARIN KULLANIMI

Teknolojinin her alanında önemli gelişmelerin yaşandığı günümüzde, bilgisayar ve buna bağlı olarak da bilgi teknolojileri büyük bir ivme ile gelişimini sürdürmüş ve toplumların gündeminde daha fazla yer almıştır. Bilgi teknolojilerindeki hızlı gelişim donanım ve yazılımların ucuzlamasını, bu da sözkonusu teknolojilerin geniş halk kitleleri tarafından kabul görüp yaygınlaşmasını sağlamıştır. Böylece bilgisayar ve buna dayalı olarak ortaya çıkan yenilikler günlük hayatımızın her alanında bize kolaylık sağlamıştır. İnternetin yoğun kullanımıyla alışveriş şekilleri değişmiş, elektronik posta aracılığıyla haberleşme başlamış, elektronik toplantı sistemleri ve video konferanslar günbegün yaygınlaşmıştır. Bilgisayar destekli tasarım ve üretim faaliyetleri ortaya çıkmış, e-devlet projeleri tartışmaya açılmış ve uygulama yolunda büyük mesafeler katedilmiştir.

İşte bütün bu gelişmeler işletmecilik sahasına da sıçramış, ekonomik hayatın dinamikleri olan işletmeler bu gelişmelere kayıtsız kalmamıştır. İşletmeler, faaliyetlerini dijital dünyanın gereklerine göre yeniden düzenlemiş ve elektronik ticaret (e-commerce), elektronik iş hayatı (e-business) kavramları hayatımıza girmiştir. Böylece şirketler elektronik ortamda veri transferleri yapmışlar, internet üzerinden pazarlama ve satış faaliyetlerine girişmişlerdir.

İşletmelerde bilgisayarın kullanımı öncelikle muhasebe sistemlerinde başlamış, daha sonraları farklı departmanlarda bilgisayar kullanımı yaygınlaşmıştır.<sup>134</sup> Ülkemizde muhasebe departmanlarına sistem kurulum ve geliştirme hizmetleri 3568 sayılı yasa hükmüncü serbest muhasebeci mali müşavirlik büroları eliyle verilmektedir.<sup>135</sup>

<sup>133</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 95.

<sup>134</sup> Murat Kiracı, "Bir Bilgisayar Destekli Denetim Tekniği Olarak Paralel Simulasyon Tekniği", **Mali Çözüm Dergisi**, Sayı 68, İsmmno Yayınları, İstanbul, 2004, s. 201.

<sup>135</sup> Şerafettin Sevim, **Muhasebe Bilgi Sistemi**, Dumlupınar Üniversitesi Yayınları, Kütahya, 2003, s. 119.



Muhasebe sistemlerinde bilgisayarın kullanımı, işletme uygulamalarının ve ticari işlemlerin kaydedilme ve saklanma sürecini değiştirmiştir.<sup>136</sup> Bilgisayar, muhasebe departmanlarında sırasıyla kısmi bilgi işleme, eş zamanlı bilgi işleme ve bütünleşik bilgi işleme aşamalarından geçerek kullanılmıştır. İlk aşamada yani kısmi bilgi işleme aşamasında bilgisayarla maaş hesaplamaları, stok takibi, satış istatistikleri gibi rutin muhasebe işlemleri gerçekleştirilmiş, eş zamanlı bilgi işleme biçiminde ise yukarıda sayılan uygulama alanlarından iki ya da daha fazlası bütünleştirilmiştir. Bütünleşik bilgi işlemede ise herhangi bir veri değişikliğinin sonucu, ilgili bütün alanlarda dikkate alınmıştır. Böylece muhasebenin, yönetim bilgi sisteminin diğer alt sistemleriyle bütünleşerek entegre bir yapının ortaya çıkması sağlanmıştır.<sup>137</sup> Muhasebe uygulamalarında meydana gelen bu değişim, doğal olarak denetim faaliyetlerinin uygulamasında bazı farklılıklar meydana getirmiştir. Şöyle ki; denetim faaliyetinin hammaddesi, işletmede olan mali nitelikteki olaylardır. Mali nitelikteki olaylar da muhasebe bilgi sistemi içerisinde kaydedilip saklanmakta olduğu için muhasebe sistemindeki gelişmelere göre denetçi tavır belirlemek, kendini yeni gelişmelere adapte etmek durumundadır.

Denetçinin muhasebe sisteminin yapısına –bilgisayar kullanıp kullanmamasına, kullanıyorsa bunun ne ölçüde gerçekleştiğine– göre denetim sürecini şekillendirmesi önemli bir gerekliliktir. Örneğin; yoğun işlem hacmine sahip büyük bir işletmenin bilgisayar ortamında kaydedilen muhasebe verilerini çıktı almak suretiyle teker teker incelemek, sonuçları güven vermeyen bir denetim çalışmasını ortaya çıkarır. Bu güvensizlik sistemin kuvvetli ve zayıf taraflarından haberdar olmadan denetim yapılmasından kaynaklanır.<sup>138</sup> Dolayısıyla; elektronik ortamda tutulan muhasebenin klasik usülde denetimi sağlıklı neticeler vermez.<sup>139</sup> Bunun yerine öncelikle bilgisayar ortamının kontrolleri yapılmalıdır. Çünkü bilgisayar mekanik mantıkla çalıştığından

<sup>136</sup> Ercan Bayazıtlı, “Sürekli Denetim: Geleceğin Denetimi”, **Muhasebe ve Denetim Bakış Dergisi**, Sayı 6, Turmob Yayınları, Ankara, 2002, s. 119.

<sup>137</sup> Yavuz Çiftci, “Elektronik Bilgi İşlem (EBİ) Teknolojisindeki Gelişmeler ve Muhasebe Denetimi”, **Mali Çözüm Dergisi**, Sayı 62, İsmmmo Yayınları, İstanbul, 2003, s. 139.

<sup>138</sup> Necat Karabakal, , **Denetim Teknikleri (Makaleler)**, (Geoffrey B. Horwitz’den çeviri), T.C. Sayıştay Başkanlığı yayın no:25/7, Ankara, 1987, s. 67.

<sup>139</sup> Mevlüt Özer, sunum, XVII. Türkiye Muhasebe Kongresi: **Muhasebe, Vergi ve Denetimde Yeni Yaklaşımlar**, (İstanbul, 10-12 Ekim 2002), TÜRMOB Yayınları yayın no:199, İstanbul, 2002, s. 486.

dolayı bir konuda yanlış bir uygulama sözkonusu olmuşsa, bütün benzer uygulamalar da hatalı olacaktır.

Denetim çalışmalarında bilgisayar teknolojilerinden etkin bir şekilde yararlanabilmek için; yeterli bilgisayar eğitimi, yeterli yazılım desteği, yeterli donanım ihtiyacı ve güvenilir manyetik bilgiler sağlanmalıdır. Yeterli Bilgisayar Eğitimi; denetçinin bilgisayardan yararlanabilecek asgari bilgisayar bilgisine sahip olmasını ifade ederken, Yeterli Yazılım Desteği; denetçinin bilgisayara istediği iş ve işlemleri yaptırabilmesi için denetimde kullanmak üzere belirlediği yazılımlara sahip olması gerekliliğini ifade etmektedir. Yeterli Donanım İhtiyacı; denetçinin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte bir bilgisayara sahip olmasıdır ki bu, müşteri işletmeye ait bir bilgisayar da olabilir. Güvenilir Manyetik Bilgiler; denetçinin doğruluğu sağlanmış verilere sahip olmasıdır.<sup>140</sup>

Bilgisayarlı denetim uygulamaları literatürde farklı guruplandırmalara tabi tutulsa da, burada esas olan; denetim faaliyeti çerçevesinde bilgisayara olan bakış tarzıdır. Bu bakış tarzına göre ikili bir ayrım gözetilerek Bilgisayar Destekli Denetim ve Elektronik Denetim olmak üzere konu detaylandırılacaktır.

### 2.2.1. Bilgisayar Destekli Denetim

Bilgisayar destekli denetim kavramı ile denetimde bilgisayarın kullanılması ya da bilgisayardan yararlanılması ifade edilmekte, bilgisayar teknolojisine dayalı bir denetimden söz edilmemektedir.<sup>141</sup> Denetimde bilgisayarın kullanımı denetçiye iki fayda sağlar. Birinci fayda; denetlemenin rutin ve yargı gerektirmeyen kısımlarında denetçinin harcayacağı zamanı minimuma indirmesidir. İkinci olarak da; denetçinin kıt ve değerli zamanının önemli işlere ayrılmasına imkan tanıyarak verilere ulaşım ve hesaplamadaki olağanüstü hızı ile test edilen kalem sayısını artırmak suretiyle denetim kapsamının geniş tutulmasını ve finans raporlarının daha sıkı denetlenmesini sağlamış

<sup>140</sup> Özer, a.g.e., s. 292.

<sup>141</sup> Yakup Selvi, Sunum, XVII. Türkiye Muhasebe Kongresi: **Muhasebe, Vergi ve Denetimde Yeni Yaklaşımlar**, (İstanbul, 10-12 Ekim 2002), TÜRMOB Yayınları yayın no:199, İstanbul, 2002, s. 482.

olur.<sup>142</sup> Ayrıca denetim faaliyetinin daha az denetçiyle yapılmasına imkan tanıdığından dolayı personel tasarrufu sağlar.

Bilgisayar destekli denetimde ağırlıklı olarak önceleri elle yapılan toplama, çıkarma, nakletme gibi işlemler denetlenmekte olup, denetçiye büyük kolaylık sağlanmaktadır. Bilgisayar destekli denetim; bakiyelerin ve işlemlerin test edilmesi, genel kontrollerin yapılması ve işletim sisteminin test edilmesi, örnekleme işlemlerinin yapılması, mevcut uygulamaların test edilmesi, sistem tarafından yapılan hesaplamaların yeniden hesaplanması, dalgalanma ve tutarsızlıkların ortaya konulması için analitik incelemenin yapılması konularında denetçiye yardımcı olur.<sup>143</sup>

Muhasebe verileri bilgisayar ortamında kaydedilen ve saklanan işletmelerde bilgisayar destekli denetim yaparken başlıca dört unsurun denetlenmesi gerekmektedir. Bunlar;

- Sistemin İncelenmesi
- Girdilerin İncelenmesi
- Veri İşleme İncelemesi
- Çıktıların İncelenmesi'dir.

#### **2.2.1.1. Sistemin İncelenmesi**

Sistemin incelenmesi, denetlenecek işletmede bütün kontrol ortamına uygulanan kontrol politikaları ve yordamlarından oluşmakta olup, bu kontroller şöyle sınıflandırılabilir:

- Örgüt ve faaliyet kontrolleri,
- Sistem geliştirme ve belgelendirme kontrolleri,
- Donanım ve yazılım kontrolleri,

<sup>142</sup> Necat Karabakal, **Denetim Teknikleri (Makaleler)**, (Elise G. Jancura'dan çeviri), T.C. Sayıştay Başkanlığı yayın no:25/7, Ankara, 1987, s. 75.

<sup>143</sup> Selvi, **a.g.m.**, s. 482.

- Giriş kontrolleri,
- Veri ve yordama ilişkin kontroller.<sup>144</sup>

Örgüt ve faaliyet kontrolleri, genellikle meydana gelebilecek hilelerin bilgi işlem personelinden, hataların ise organizasyon yapısındaki bozukluktan kaynaklanması nedeniyle yapılmaktadır.<sup>145</sup> Bilgi işlem personelinin örgütsel yapı içerisindeki yeri, yetki ve sorumlulukları açıkça belirlenmelidir. Muhasebe departmanında işlemlerin sağlıklı yürütülmesinde bilgi işlem departmanının da sorumluluğu bulunmaktadır. Bu nedenle “görevler ayrımı ilkesi” gereğince herhangi bir departmanın personeli kontrolü tam olarak ele geçirmemelidir.<sup>146</sup> Ayrıca bilgi işlem sistemi içerisinde bilginin ayrılması prensibi oluşturulmalı yani; sisteme herhangi bir kişinin başarılı bir şekilde müdahale etmesini sağlayacak bilgi bütünü, sistem içerisinde yer alan farklı kişi ve guruplar arasında dağıtılmalıdır.<sup>147</sup> Aşağıdaki Şekil 2.1.’de küçük ölçekli işletmelerde ve orta ve büyük ölçekli işletmelerde bilgi işlem departmanının yapılanmasına ilişkin örnek organizasyon şemaları verilmiştir.

---

<sup>144</sup> Şaban Uzay, **İşletmelerde İç Kontrol Sistemini İncelemenin Bağımsız Dış Denetim Karar Sürecindeki Yeri ve Türkiye’deki Denetim Firmalarına Yönelik Bir Araştırma**, SPK Yayınları yayın no:132, Ankara, 1999, s. 142.

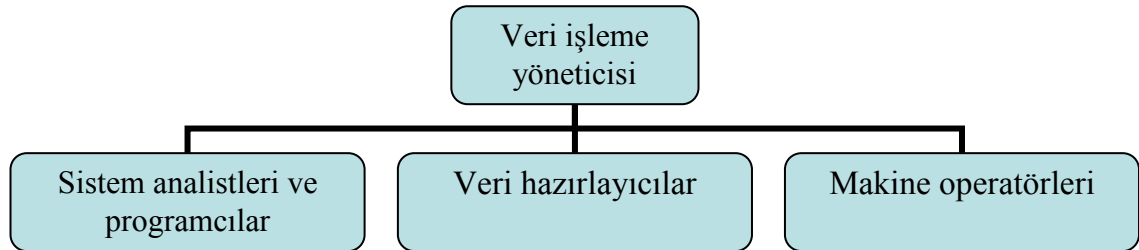
<sup>145</sup> Çiftçi, **a.g.m.**, s. 146.

<sup>146</sup> **A.g.m.**, s. 147.

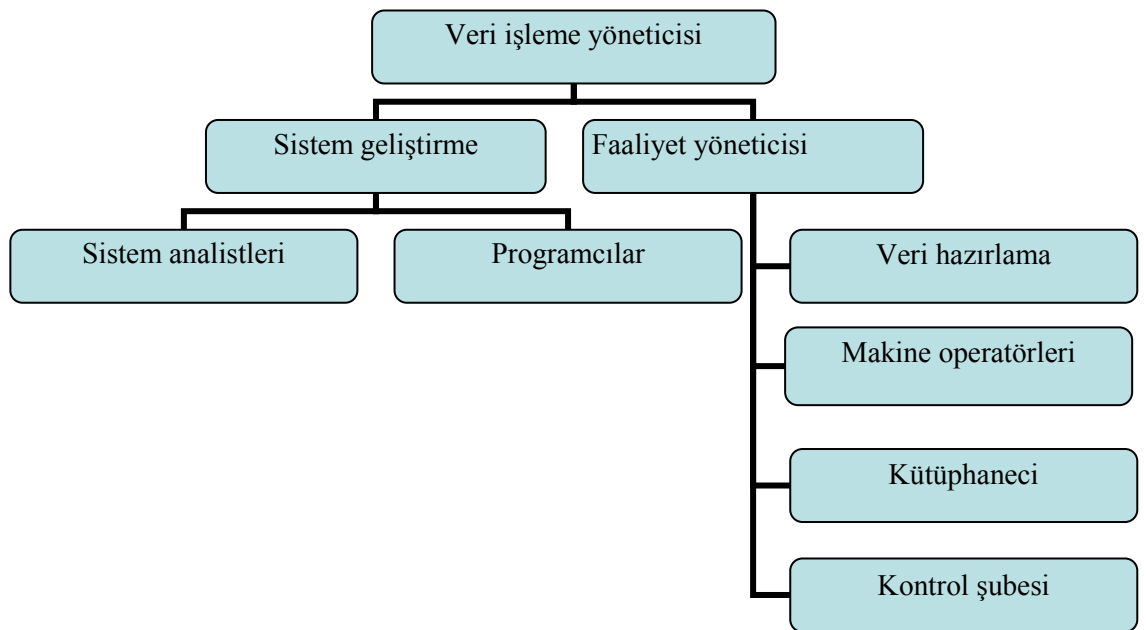
<sup>147</sup> Uzay, **a.g.e.**, s. 144.

Şekil 2.1.: Bilgi İşlem Departmanının Yapılanması

a) Küçük Ölçekli İşletmelerde



b) Orta ve Büyük Ölçekli İşletmelerde



**Kaynak:** Münevver Yılandıcı, Şerafettin Sevim, **İşletmelerde İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Fonksiyonu**, İşletmecinin El Kitabı, Biar Eğitim Yayınları, Yayın no:13, Ankara, 1991.

Sistem geliştirme ve belgelendirme kontrolleri; inceleme, test etme ve yeni sistemlerin onaylanması, program değişikliklerinin kontrolü ve belgelendirme

yordamları ile ilgilidir.<sup>148</sup> Sistem geliştirme ile sözkonusu sistemin önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmekteki performansı dikkate alınarak sisteme gerektiği takdirde, gerekli revizyonun yapılması sağlanır. Bu gereklilik çok çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilir. İşletmenin büyüyerek mevcut kapasitenin kendine dar gelmesi, teknolojideki gelişmeler neticesinde uyum sorunlarının yaşanması, yeni tür virüslerin çıkması nedeniyle sistemin savunmasız kalması sistem geliştirmeyi gerekli ve sürekli kılan gelişmelerden birkaçıdır. Belgelendirme kontrollerini, bilgisayarın işlem faaliyetlerini açıklamak üzere işletme tarafından korunan kayıtlar ve belgeler olarak tanımlıyoruz. Bu kayıt ve belgeler şunlardır:

- Sistemlerin ve programların akış şemaları ve tanımları,
- Bilgisayar operatörleri için uygulama talimatları,
- Kullanıcılar ve operatörler tarafından takip edilen kontrol yordamları,
- Gerekli girdi çıktı örnekleri ve tanımları.<sup>149</sup>

Donanım ve yazılım kontrolleri, denetçi açısından en önemli kontrollerden biridir. Denetçi, işletmenin verilerini işleyen, depolayan ve raporlayan bilgisayarlardaki donanım ve yazılıma güven duymalıdır. Bu güveni edinmek için gerekli testler yapmalı, donanım ve yazılımın yapısı ve işleyişi hakkında bilgi sahibi olmalıdır. Günümüz modern bilgisayar teknolojisinde donanım özellikleri ve teçhizattaki aksaklıklar, kontrol sistemlerini içeren özel olarak hazırlanmış yazılımlar sayesinde tespit edilebilmektedir.<sup>150</sup> Bu yazılımların da yardımıyla denetçi gerekli testleri yapmalı ve donanımın istenilen düzeyde performansla düzenli bir şekilde çalıştığından emin olmalıdır. Yazılım kontrolleri yapılırken de, kullanılan yazılımların ticari paket programlar ya da işletme bünyesinde hazırlanmış programlar olabileceği dikkatten kaçırılmadan gerekli testler yapılmalı, işletme bünyesinde hazırlanan programlar kullanılıyorsa bununla ilgili olarak gerektiğinde sistem analistinden görüş alınmalıdır.<sup>151</sup>

---

<sup>148</sup> A.g.e., s. 144.

<sup>149</sup> A.g.e., s. 145.

<sup>150</sup> Uzay, a.g.e., s. 146.

<sup>151</sup> Özer, a.g.e., s. 287.

Giriş kontrolleri ile; bilgisayar donanımının, veri dosyalarının ve bilgisayar programlarının izinsiz kullanımını önlenerek kullanıcı personele verilen yetkilendirme dahilinde iş ve işlemlerin yapılması sağlanır. Donanım sisteminin korunması fiziki olarak kilitli kapılar, özel anahtarlar ve güvenlik elemanları ile sağlanırken, veri dosyaları ve bilgisayar programları da giriş için kullanıcı kişinin yetkili olduğunu gösteren kart, anahtar ve şifre gibi yöntemlerle korunur.<sup>152</sup>

Veri ve yordama ilişkin kontroller, bilgisayarların günlük faaliyetlerinin kontrol edilerek, olası işlem hatalarını minimize etmek ve bilgisayarların bir şekilde bozulması durumunda işletmedeki faaliyetlerin devamlılığını sağlamak amacıyla yapılan kontrollerdir.<sup>153</sup> Bu kontroller sayesinde işletmede dosyaların zarar görmesi ya da kaybolması sonucu oluşabilecek veri kayıpları önlenmekte, sözkonusu veriler kopyalarından yararlanılarak tekrar kazanılmaktadır.

#### **2.2.1.2. Girdilerin İncelenmesi**

Bilgisayara dayalı denetimde sistemin incelenmesinden sonra ikinci aşamada girdiler incelenmektedir. Girdiler yani bilgisayara girilmiş olan veriler aslında fiziksel evraka, belgeye dayalı olan verilerdir. Belgeye dayalı bilgilerin bilgisayara girişi sırasında birtakım hatalar, kasdi olarak bilgilerin değiştirilmesi ya da işletmeye zarar vermek amacıyla sisteme yapılan müdahaleler olabilir.<sup>154</sup> İşletme verilerinde gerçekliği olumsuz yönde etkileyecek olan bu unsurlar, bilgisayar sisteminin farklı noktalarında kurulan kontrollere tabi tutulmakta ve etkileri en aza indirgenmeye çalışılmaktadır.

Girdilerin incelenmesi aşamasında karşımıza “yetkilendirme” kavramı çıkmaktadır. Yetkilendirme ile sistemin kontrolünü yapan birimler belirli işlerin yapılması için bazı kişi ve departmanlara izin verirler. Yetkilendirme genel ve özel olmak üzere iki tür olup, özel yetki; sadece bir işleme ait olarak, tek bir defaya mahsus olarak verilen yetkidir. Örneğin; bir sabit kıymet satın alınması için verilen yetki, özel bir yetkidir. Genel bir politika çerçevesinde yapılan işler ise, genel yetki kapsamına

---

<sup>152</sup> Uzay, **a.g.e.**, s. 147.

<sup>153</sup> **A.g.e.**, s. 148.

<sup>154</sup> Özer, **a.g.e.**, s. 289.

girer.<sup>155</sup> Belgelerde yeralan bilgiler bilgisayar sistemine kaydedilirken yetkili kişiler tarafından girildiğini gösteren imzalar, isimler, paraf, kaşe, mühür ve benzeri göstergeler kontrol edilerek yapılan işlerin yetkili personel tarafından yapıp yapılmadığı ortaya çıkarılmış olur.

Belgeler üzerinde yer alan imzalar, isimler, paraf, kaşe, mühür ve benzeri göstergeler belgeye dayalı prosedürler olup, ayrıca yazılıma dayalı prosedürler de bulunmaktadır ki bunlar;

- Özet Bilgi Dosyası,
- Hesaplama,
- Optik Cihazlar ile Bilgi Girişi,
- İstihbarat Kontrol,
- Yazılım Güvenlik Kodları'dır.<sup>156</sup>

Özet Bilgi Dosyası, yazılım tarafından sisteme veri girişi sırasında otomatik olarak oluşturulan ve veri girişinin kim tarafından, hangi gün ve hangi saatte yapıldığını kaydeden dosyadır. Hesaplama, bilgi girişi sırasında tekrar hesaplanarak doğruluğu kontrol edilebilecek verilerin yeniden hesaplanmasıdır. Bu hesaplama ile sisteme yanlış bir bilgi girişi yapılacağı zaman sistem girişi kabul etmeyerek, kullanıcıyı uyaracaktır. Optik cihazlar ile bilgi girişi, verilerin mümkün olduğu kadar otomasyon yoluyla insan unsurunun devre dışı bırakılarak yapılmasını ifade etmektedir. İstihbarat Kontrol, standart nitelikli bazı bilgilerin sisteme girişi yapılırken sistem veri tabanında yeralan bilgilerle karşılaştırılmasıdır. Bunun en güzel örneği; sahte ve muhteviyatı itibariyle yanıltıcı belgedir. Bu belgelerin sisteme girişi sırasında işletmenin veri tabanında bulunan sahte ve muhteviyatı itibariyle yanıltıcı belge kullandığı ya da düzenlediği mahkeme kararıyla tespit edilmiş işletmeler listesi ile karşılaştırma yapılarak kayıtlara

<sup>155</sup> Münevver Yılandı, Şerafettin Sevim, **İşletmelerde İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Fonksiyonu**, İşletmecinin El Kitabı, Biar Eğitim Yayınları, Yayın no:13, Ankara, 1991.

<sup>156</sup> Özer, a.g.e., s. 565.



alınması önlenmiş olacaktır. Yazılım Güvenlik Kodları; hangi tür bilgilerin kimler tarafından ve hangi terminallerden sisteme girileceğinin önceden belirlenmesidir.<sup>157</sup>

### 2.2.1.3. Veri İşleme İncelemesi

Veri işleme incelemesi, kullanıcı (operatör) tarafından bilgisayara girişi yapılan verilerin sistem tarafından işlenmesi sırasında ortaya çıkabilecek hataların tespit edilmesi amacıyla yapılan kontrollerdir. Sözkonusu verilerin işlenmesi bilgisayarda yüklü bulunan yazılım tarafından yapıldığı için, yapılan kontroller de yazılıma yönelik olmaktadır.

Bilgisayar için doğru ya da yanlış kavramı, veri işleme aşamasında oluşturulan işleme prosedürleri ile belirlenir. Bilgisayar tarafından işlenen veriler bu prosedürlere uygunsa sonuç yanlış olsa bile bilgisayar tarafından doğru kabul edilecektir.<sup>158</sup> Bu nedenle veri işleme prosedürleri çok dikkatli bir şekilde oluşturulmalı ve herhangi bir hataya sebebiyet vermemelidir. Çünkü prosedürler belirlenirken yapılacak bir yanlışlık, benzer işlemlerin herbirinin aynı şekilde hatalı netice vermesine neden olacaktır.

Veri işleme ile ilgili “programlanmış kontroller” de denilen verilerin bilgisayara eksiksiz ve doğru kaydedilmesini sağlayan kontrol programları bulunmaktadır. Bu programlar görevlerini gerçekleştirirken önceden verilen ölçütlere (veri işleme prosedürlerine) göre sınaama yaparak uygun olmayan durumlarda işlemi durdururlar.<sup>159</sup>

Denetçi, veri işleme aşamasının güvenli bir şekilde çalıştığından emin olmak için sistemde tutulan bakım kayıtlarını da incelemelidir. Performans ve bakım kayıtları sistemin güvenilirliğinin göstergeleridir. Sistemdeki olası bozulmalara karşı alınan önlemler, yedekleme yöntemleri denetçi tarafından incelenmeli, olağandışı durumlarda uygulanacak sigorta politikaları görülmelidir.<sup>160</sup> Böylece veri işleme prosedürlerinin doğruluğu sağlanarak, sağlam ve güvenilir bir muhasebe sistemi kurmak yolunda önemli bir adım daha atılmış olur.

<sup>157</sup> A.g.e., s. 568.

<sup>158</sup> A.g.e., s. 569.

<sup>159</sup> Çiftci, a.g.m., s. 149.

<sup>160</sup> Karabakal, a.g.e., s. 74.

#### 2.2.1.4. Çıktıların İncelenmesi

Bilgisayar destekli denetimde son aşama, çıktılarına yönelik olarak yapılan incelemelerdir. Sistemin incelenmesinden sonra girdilerin ve veri işleme prosedürlerinin etkin bir şekilde denetlenmesi, elde edilen çıktıların da yüksek bir güvenilirlik düzeyine sahip olmasını sağlar. Ancak yine de çıktıların incelenmesi bir zorunluluk olup, kullanıcılar tarafından çıktı toplamları ile girdi toplamlarının karşılaştırılması ve aradaki denkleğin sağlanması gerekmektedir. Aksi takdirde en açık bir şekilde göze çarpan hataların tespiti bile olanaksız bir hal alır.

Çıktıların incelenmesi aşamasında bir diğer önemli konu; çıktıların dağıtımıdır. Çıktılar görüntü birimine, baskı birimine, kayıt ortamlarına ya da ağ üzerinden farklı bilgisayar ortamlarına gönderilirler. Kayıt ortamlarına gönderilen bilgiler, diğer birimlere gönderilen bilgilere oranla daha fazla risk altında olup, her türlü hileye açıktır.<sup>161</sup>

#### 2.2.2. Elektronik Denetim

Elektronik denetimi “bilgisayar destekli denetim”den ayıran en önemli nokta; elektronik denetimde “elektronik belge” kavramının yer almasıdır. Bunun dışında bilgisayar destekli denetim için anlatılan hususların büyük kısmı elektronik denetim için de geçerlidir. Ancak belgelerin fiziki evrak niteliğinden çıkarak, elektronik ortamda yer alması elektronik denetimde bazı farklılıkların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Takdir edilmelidir ki, elektronik belgenin ekonomik sistem içerisinde yer alması, devletin bu belgeleri geçerli sayması ve bununla ilgili yasal düzenlemeleri yapmasıyla mümkün olabilecektir. Bu düzenlemelerin yapılmasıyla muhasebe evrakları dijital ortama taşınacak, dolayısıyla elektronik ortamdaki bu evrakların denetimi de yine elektronik ortamda yapılabilecektir. O halde elektronik denetimin hayata geçirilebilmesi için elektronik muhasebe şarttır. Ülkemizde elektronik muhasebeye geçiş ile ilgili yasal düzenlemeler 1985 yılında yapılmaya başlanmış, bu süreç günümüze değin gelişerek devam etmiş ve halen de devam etmektedir. 1985 yılında 3239 sayılı kanunla ciltli yevmiye defteri yerini sürekli formlara basılan yevmiye defterine bırakmış, 4108 sayılı

---

<sup>161</sup> Özer, a.g.e., s. 570.

kanunla ilk defa elektronik muhasebeye geçişle ilgili Maliye Bakanlığı'na yetki verilmiştir. Bu yetkiye istinaden 1992'den 1997'ye kadar süren bir komisyon çalışması olmuşsa da komisyonun çalışmaları bir neticeye ulaşamamıştır.<sup>162</sup> Daha sonra 4369 sayılı kanunla mükerrer 257. maddeye yetki maddesi eklenmiş, 4731 sayılı kanunla Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 242. maddesi yeniden düzenlenmiş, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bütün bu gelişmeler ülkemizde elektronik muhasebenin altyapısını hazırlayan düzenlemelerdir. Bu yasal düzenlemeler, bilgi teknolojilerindeki gelişmeler ve vergi idaresi yönetimindeki bilgi teknolojilerinde yetkin elemanlar arttıkça, elektronik ortamdan yararlanmayı daha mümkün hale getirir şekilde geliştirilerek devam ettirilecektir.<sup>163</sup> Yapılan yasal düzenlemeler, elektronik muhasebeyi yoluna koyduktan sonra denetim mesleği de sözkonusu değişimlerden nasibini alacak ve elektronik denetimle ilgili yasal düzenlemeler de yapılacaktır.

Elektronik denetim, bilgisayar destekli denetime göre bilgisayarın daha etkin bir olarak kullanıldığı bir denetim şeklidir. Bilgisayar destekli denetimde bilgisayar adeta "gelişmiş bir daktilo ya da gelişmiş bir hesap makinesi" gibi kullanılırken, elektronik denetimde bilgisayar denetim faaliyetinin aktif bir elemanı haline gelmektedir.<sup>164</sup> Çünkü elektronik denetimde belgeler bilgisayar ortamında üretilmektedir. Maliye Bakanlığı bununla ilgili olarak gerekli düzenlemeleri yapmış ve elektronik belge, elektronik kayıt ve elektronik defter kavramlarına yasal tanımlamalar getirmiştir. Buna göre elektronik belge; "şekil hükümlerinden bağımsız olarak bu kanuna (vergi usul kanunu) göre düzenlenmesi zorunlu olan belgelerde yer alan bilgileri içeren elektronik kayıtlar bütünü" olup, elektronik kayıt ise; "elektronik ortamda tutulan ve elektronik defter ve belgeleri oluşturan, elektronik yöntemlerle erişimi ve işlenmesi mümkün olan en küçük bilgi ögesi"ni ifade etmekte, elektronik defter de; "şekil hükümlerinden bağımsız olarak bu kanuna (vergi usul kanunu) göre tutulması zorunlu olan defterlerde yer alması gereken bilgileri kapsayan elektronik kayıtlar bütünü" olarak tanımlanmaktadır.<sup>165</sup>

<sup>162</sup> Özer, a.g.m., s. 484.

<sup>163</sup> Masum Türker, Elektronik Ortamda Muhasebe ve Denetime Doğru..., **Mali Çözüm Dergisi**, Sayı 57, İsmmmmo Yayınları, İstanbul, 2001, s. 10.

<sup>164</sup> Özer, a.g.e., s. 570.

<sup>165</sup> **Resmi Gazete**, Sayı: 24626, Tarih: 30.12.2001, 4731 Sayılı Kanun, md. 4.

Yapılan bu düzenlemelerle iş dünyasında uzun zamandan beri kullanılan elektronik defter yasal bir boyut kazanmış, böylece piyasaların beklenti ve ihtiyaçlarına cevap verilmiş ve elektronik ortamda tutulan defterlerin ara denetim veya vergi yoklamalarında notere tasdik ettirilmiş ticari defterlere yazdırılmadığı iddiasıyla vergi idaresi ile vergi mükellefleri ve muhasebe meslek mensupları arasındaki mevzuattan kaynaklanan ihtilaflar son bulmuştur.<sup>166</sup> Çünkü elektronik defterin tanımında görüleceği üzere artık yasal defter ile ilgili olarak belirlenen iki önemli özellik bulunmaktadır; şekil hükümlerinden bağımsız olması ve yasal defterlerde yer alması gereken bilgileri kapsamı. Yasal defterlerin şekil hükümlerinden bağımsız olması ile elektronik ortamda tutulabilirliği sağlanmış olmaktadır.

Mevzuattaki düzenlemelerle açıklık getirilen bir diğer önemli kavram “elektronik belge” kavramıdır. Elektronik belge de aynen elektronik defterde olduğu gibi şekil hükümlerinden bağımsız ve yasalarla belirlenen zorunlu bilgileri bünyesinde bulunduran dijital evraktır. Şekil hükümlerinden bağımsız olmak ilk bakışta sadece bilgisayar ortamında işlenebilirliği sağlamış gibi görünse de aslında çok büyük bir değişimin habercisidir. Şöyle ki; artık çağımızda internet ve buna dayalı teknolojiler sayesinde saniyeler hatta saniyeden daha küçük zaman birimleriyle ölçülen kısacık zaman dilimlerinde çok büyük veri transferleri mümkün olabilmektedir. Bu durum işletmelerin iş yapış şekillerini de büyük değişikliklere uğratmıştır. Konuya muhasebe açısından bakacak olursak, şirketler birbirlerine internet üzerinden elektronik faturalar göndermekte, devlet daireleriyle olan ilişkilerini e-devlet projeleri sayesinde internet üzerinden yürütmekte, yasal yükümlülüklerini bu yolla beyan etmektedir.

Elektronik denetimi Ön denetim ve Denetim Süreci olarak iki aşamada inceleyebiliriz. Ön denetim kısmında denetime altyapı oluşturmak üzere birtakım kontroller yapılmakta iken denetim sürecinde denetim tamamlanır ve raporlama yapılır.

#### **2.2.2.1. Ön Denetim**

Ön denetim süreci, toplam denetim süreci içerisinde yüzde 85’lik bir bölümü kapsamakta olup, ön denetimin başlangıcında işletmede birtakım tutarlılık kontrolleri

---

<sup>166</sup> Türker, **a.g.e.**, s. 10.

yapılır.<sup>167</sup> Bu kontroller bilgisayara dayalı denetim bölümünde anlatıldığı gibi sisteme ve sistemin işleyişine ilişkin kontrollerdir.

Denetçi, denetim işlemlerinin yapılabilmesi maksadıyla başka amaçlar için hazırlanmış olan “işletim programları”ndan ve özellikle denetimde kullanılmak üzere yazılmış olan “denetim programları”ndan faydalanır.<sup>168</sup> Bu nedenle denetçinin denetim faaliyetinde kullandığı bilgisayar programlarını; genel amaçlı denetim programları ve özel amaçlı denetim programları olmak üzere iki ana başlık altında inceliyoruz.

Genel amaçlı denetim programları, ilk olarak Amerikan denetim şirketleri tarafından geliştirilen ve uygulanan standart programlar olup, denetimin belli aşamalarını otomatik hale getirmek için önceden hazırlanan ve denetçiye durumun gerektirdiği uygulamalar için alternatif birkaç seçenek sunan bilgisayar yazılımlarıdır.<sup>169</sup> İşletmelerin birbirlerinden farklı bilgi işlem sistemlerine sahip olması ve her işletmenin muhasebe organizasyonunun değişik bir şekilde yapılandırılmış olması nedeniyle genel amaçlı denetim programlarını standart bir şekilde her işletmeye uygulayamayız. Ancak her işletmenin kendine has özelliklerini dikkate alarak özel şartlara göre uyarlama yapmak mümkündür.<sup>170</sup> Genel amaçlı denetim programlarının kullanım alanlarından bazıları şunlardır;

- Faturalama ve bordro sistemlerinde sorun olan virgülden sonraki yürütmeleri kontrol etmek,
- Kebir toplamlarıyla veya belli bir kontrol ile karşılaştırmak için bir kütüğün yekününü almak,
- Rastgele örnekleme veya blok örnekleme ile ileriki bir denetimde kullanılacak kalemleri seçmek,
- Belli koşullara uygunluğu test etmek (örneğin; alacak bakiyeleri),

---

<sup>167</sup> Özer, **a.g.m.**, s. 492.

<sup>168</sup> Çiftci, **a.g.m.**, s. 144.

<sup>169</sup> Karabakal, **a.g.e.**, s. 69.

<sup>170</sup> Çiftci, **a.g.a.**, s. 145.

- Ayrı kütüklerdeki bilgileri karşılaştırmak ve uygunluğuna bakmak (örneğin; zaman içinde maliyet standartlarını karşılaştırmak).<sup>171</sup>

Genel amaçlı denetim programlarının denetçiye zaman tasarrufu sağlama potansiyeli çok fazla olup, denetçinin bilgisayarı anlamlı bir şekilde kullanmasını sağlar. Denetçinin genelde bilgisayarı özelde ise sistemi öğrenmesini olanaklı kılar, böylece yapılan denetimin oldukça sağlıklı ve iyi belgelenmiş bir denetim olmasını temin eder.<sup>172</sup>

Özel amaçlı denetim programları, denetçilerin kullandığı genel amaçlı denetim programlarının bazı durumlarda yetersiz kalması nedeniyle geliştirilmiştir. Sözkonusu programlar denetim yapmak amacıyla birikmiş verilerden bilinçli ya da tesadüfi yöntemle önemli verilerin seçiminde, hesaplama sonuçları ve verilerin karşılaştırılması gibi tekdüze ve şekli denetim işlemlerinin yapılmasında kullanılırlar.<sup>173</sup> Özel amaçlı denetim programları denetçiler tarafından yazılabileceği gibi sipariş üzerine bilgi işlem firmalarına da yazdırılabilir. Ancak bu programların denetçi tarafından yazılması en verimli programın geliştirilmesini sağlayacaktır. Çünkü denetçi kendi ihtiyaçlarını karşılayacak doğrultuda program yazacaktır oysa bilgi işlem firması çalışanları mesleki anlamda denetçinin sahip olduğu bilgi ve deneyime sahip olmadığından ya program istenilen faydayı tam olarak sağlamayacak ya da firma çalışanları program yazımı aşamasında sık sık denetçinin görüşüne başvuracaktır. Bu nedenle genelde muhasebe meslek mensuplarının özelde ise denetçilerin bilgisayar teknolojilerini aktif olarak kullanır olmaları artık günümüzde bir zorunluluk haline gelmiştir.

#### **2.2.2.2. Denetim Süreci**

Elektronik denetimin ön denetim sürecinde gerekli bütün kontroller yapıldıktan ve denetim sürecine hazırlık sağlandıktan sonra denetim sürecinde yorum ve raporlama yapılır. Denetim süreci, denetimin süre olarak çok küçük bir bölümünü oluşturmasına rağmen en önemli ve denetçiyi en çok uğraştıracak aşamadır. Bu aşamada öncelikle elde edilen veriler denetçi tarafından yorumlanır. Örneğin; Maliye Bakanlığı'nın kodlar

<sup>171</sup> Karabakal, **a.g.e.**, s. 69.

<sup>172</sup> **A.g.e.**, s. 69.

<sup>173</sup> Çiftçi, **a.g.m.**, s. 144.

listesiyle entegre edilmiş bir sistemde müşteri işletmenin mal veya hizmet alımı yaptığı firmaların hangileri bu listede yer alıyor, hangileri risk içeriyor bunlar denetçinin önüne rapor halinde gelir ve denetçi bu raporu değerlendirmeye tabi tutarak bir yorumlama yapar.

Denetçi yaptığı yorumlar doğrultusunda bir denetim görüşüne sahip olur ve bu denetim görüşünü yansıtacak şekilde raporunu hazırlar. Raporun hazırlanması bilgisayarın sahip olduğu mekanik düşünce mantığıyla yapılamayacak bir faaliyettir. Raporlama sofistike bir düşünce gerektirir, bu da insan gibi düşünen bir mekanizma tarafından kaleme alınmasını zorunlu kılar.<sup>174</sup> Raporun yazılması ve ilgililerine teslimi ile denetim süreci sona ermiş olur.

### 2.2.3. Bilgisayarlı Muhasebe Sistemlerindeki Muhtemel Hata ve Hileler

Denetim faaliyeti esnasında olası hata ve hilelerin önlenmesi ve varsa ortaya çıkarılmasına ilişkin sorumluluk müşteri işletmeye ait olmakla birlikte hata ve hileler denetçinin görüşünü etkileyebileceğinden dolayı denetçi, çalışmasını mali tabloları etkileyebilecek hata ve hileleri ortaya çıkaracak şekilde yürütmelidir.<sup>175</sup> Çünkü denetçi denetim sonucunda bir görüşe ulaşır ve bu görüşü raporunda açıklar. Konu bu açıdan ele alındığında önem arzeden husus, denetçinin yazdığı denetim raporuyla, rapora ilgi duyan ve buna dayalı olarak bazı kararlar alan tarafları yanıltması gerektiğidir.

Muhasebe sistemlerinde karşılaşılabilecek hilelerin önlenmesi için nerelerden ve kimlerden kaynaklandığı belirlenmeli, daha sonra da iç kontrol sisteminin bu noktalardaki etkinliği sağlanmaktadır.<sup>176</sup> Bilgisayarlı muhasebe sistemlerinde karşılaşılabilecek hata ve hileler iki temel unsura dayanmaktadır. Bunlar; girdiler ve sistemin kendisidir. Girdiler istismara en açık alanı oluşturmaktadır. Çünkü girdiler üzerinde yapılabilecek hata ve hileler geriye dönük olarak araştırıldığında tespiti en zor olan hata ve hilelerdir. Bu durum hile niyeti taşıyan personel için girdileri daha cazip

<sup>174</sup> Özer, a.g.m., s. 494.

<sup>175</sup> Yavuz Akbulak, "Türk Sermaye Piyasasının Bağımsız Denetiminin Genel Esasları", **Mali Pusula Dergisi**, Sayı 7, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara, 2005, s. 68.

<sup>176</sup> Melih Erdoğan, **Bilgisayar Kullanılan Muhasebe Sistemlerinde Denetim Süreci**, Anadolu Üniversitesi İİBF Yayınları yayın no:60, Eskişehir, 1988, s. 125.

kılmaktadır.<sup>177</sup> Girdilerle ilgili yapılabilecek hata ve hilelere zemin hazırlayan başlıca iş ve işlemler şunlardır:

- Girdinin yetkisiz personel tarafından sisteme girişinin yapılması,
- Girişi yapılan evrakın üzerinde geçerli imza, paraf, kaşe, mühür gibi kontrol unsurlarına rastlanılmaması,
- Girdideki nitelik ve miktarların uygunluk ve limit (işletmedeki ilgili birimler tarafından, alınacak mal ve hizmetlerle ya da yapılacak işlerle alakalı olarak belirlenen uygunluk ve limit) ölçülerine uymaması,
- Girdi üzerindeki matematiksel hesaplamaların rakamsal tutarlılık taşımaması,
- Girdilerin kendi içerisinde takip ettiği sıra numaralarında şaşmalar olması,
- Girdiler üzerinde hem işletme tarafından belirlenen hem de yasal zorunluluklar nedeniyle yer alması mecburi olan unsurların diğer bir deyişle şekil şartlarının bulunmaması,
- Girdilerin asıl nüshalarıyla kopyalarının içerik olarak birbirinden farklı olması.

Bilgisayarlı muhasebe sistemlerinde karşılaşılabilecek hata ve hile kaynaklarından bir diğeri de sistemin yapısıdır. Literatürde bilgisayarlaşmanın artmasına paralel olarak hilelerin de arttığına dair bilgiler yer almaktadır. Sistemin yapısı ile ilgili hilelerin genellikle programcı, operatör olarak sistemi kuran ve kontrol eden kişilerden kaynaklandığı görülmüştür. Bu nedenle bir kişinin tek başına sisteme müdahale etmesini sağlayacak bilgi kimseye verilmemeli, sistem farklı kişi ve gruplar arasında dağıtılacak şekilde tasarlanmalıdır.<sup>178</sup>

Sistemden kaynaklanan hata ve hilelerin en önemlilerini beş başlık altında inceleyebiliriz:

- Önemli Sapmalar; yazılım içerisinde oluşturulan belirli kriterler dahilinde özel

---

<sup>177</sup> Özer, a.g.e., s. 564.

<sup>178</sup> Uzay, a.g.e., s. 144.



işlem yapma imkanı sağlayan ve sonuç hesaplarını etkileyen alt rutin sapmalarıdır. Buna örnek olarak X işletmesinden yapılan mal veya hizmet alımlarının -bilgisayar yazılımında özel bir işlem uygulayarak- yevmiye defterine aktarılmamasını sağlamak gösterilebilir.<sup>179</sup>

- Geriye Dönük İşlemler; bilgisayar sisteminde mevcut olan verilerin kayıtlarına girilerek sözkonusu verileri değiştirmek suretiyle yapılan hilelerdir. Bu türlü hileler, sistemde yapılacak iyileştirmeler ile çözümlenebilmektedir. Geriye dönük işlemlere ilişkin hilelerle karşılaşılması için bilgisayar sisteminde kayıtlı veriler üzerinde işlem yapılmasına izin verilmemelidir.

- Çift Kayıt İşlemi; işletmenin faaliyeti sırasında gerçekleşen ekonomik mahiyetteki herhangi bir işlemle ilgili olarak işletme kayıtlarına alınan bir bilginin mükerrer olarak kaydedilmesidir. Bu şekilde yapılan bir hile işletmenin gerçek bilgilerini maskeleyeceğinden dolayı mali tabloların da yanıltıcı bilgi vermesine neden olacaktır. Bu nedenle sistem aynı evrakın mükerrer kaydını önleyecek şekilde dizayn edilmelidir.

- Kayıt Seçme İmkânı; aynı veri tabanı ya da kütük içerisinde girilecek kod ve parametrelerle kayıtlar arasında mantıklı bir şekilde açıklanamayacak şekilde ayırım yapılmasına sistemin izin vermesidir.<sup>180</sup> Bu durumda denetçinin, muhasebe biriminden herhangi bir konu ile ilgili olarak aldığı evrakta, kötü niyetli bir işletme personeli tarafından veri tabanında süzdürülerek bazı kayıtların gizlenmesi ihtimali gündeme gelebilir. Sistem bu tür hilelere olanak sağlamayacak şekilde yapılandırılmalıdır.

- Yasal Defterlerin Çıktılarının Alınmaması ya da Geç Alınması; bilgisayar sistemi ile ilişkilendirilebilecek hilelere yol açabilir. Bilgisayar yazılımı yasal defterlerin çıktılarının alınmaması ya da geç alınması durumunda kullanıcıya gerekli uyarıları yapacak şekilde tasarlanmalıdır. Aksi halde yasal defterler üzerinde artniyetli farklı uygulamalar yapılabilecek ve bu yolla yapılan bazı hilelerle karşılaşılacaktır.

---

<sup>179</sup> Özer, a.g.e., s. 572.

<sup>180</sup> A.g.e., s. 572.

Amerikan Diplomalı Kamu Muhasebecileri Enstitüsü (AICPA) tarafından ortaya konulan çalışmada bilgisayarlı muhasebe sistemlerinde verilerin güvenilirliğini sağlamak için aşağıda sıralanan önerilerin uygulanması tavsiye edilmiştir:

- EBİ (Elektronik Bilgi İşlem) bölümleri ve kullanıcılar arasındaki fonksiyonlar ayrılmalıdır,

- EBİ bölümü içindeki kişilerin işlemleri onaylama ve başlatma yetkisi olmamalı, EBİ dışındaki varlıkların bakımını yapmamalı, ana dosya değişikliklerine neden olmamalıdır,

- EBİ bölümü içinde fonksiyonlar uygun şekilde ayrılmış olmalıdır,

- Yazılım paketlerinin elde edilmesi dahil, sistemlerin tasarlanmasına ilişkin yordamlar, kullanıcı temsilcilerinin, iç denetçiler ve muhasebe bölümünün aktif katkısıyla yapılmalıdır,

- Her bir sistem, uygun düzeyde kullanıcı bölümler ve yönetim tarafından onaylanmış ve incelenmiş yazılı tanımlamalara sahip olmalıdır,

- Sistem testi, EBİ personeli ve kullanıcıların ortak bir çabasıyla yapılmalıdır ve her ikisi de sistemin klasik ve bilgisayarlaşmış aşamalarında yer almalıdır,

- Süreç içinde yeni bir sistemin yer alması için nihai onay sağlanmalıdır,

- Bütün ana dosya ve işlem dosya dönüşümleri, sonuçların tam ve doğru olarak sağlanması için ve uygun görülmemiş değişiklikleri önlemek için kontrol edilmiş olmalıdır,

- Süreçte yeni bir sistem yer aldıktan sonra, bütün program değişiklikleri, belgelendirme, test etme ve yetkilendirmenin olup olmadığını belirlemek için uygulamadan önce onaylanmalıdır,

- Yönetim, ayrıntılı olarak sistemi tanımlamak için biçimsel yordamlar ve çeşitli düzeylerde belgelendirme istemelidir,

- Bilgisayar donanımında yer alan kontroller, faaliyet sistemi ve diğer destekleyici yazılım, donanımdaki aksaklıkları bulmak ve raporlamak, işlemler üzerinde kontrol sağlamak için maksimum derecede yararlı olmalıdır,
- Sistem yazılımı, işlem programlarında değişiklikler yapmak için başvuru kontrol yordamlarına tabi olmalıdır,
- Program belgelerine erişim, yetkilendirilmiş personelle sınırlandırılmış olmalıdır,
- Dosyalara ve programlara erişim, özel sistemleri korumak veya işlemek için yetkilendirilmiş kişilerle sınırlandırılmış olmalıdır,
- Bilgisayar donanımına erişim yetkilendirilmiş kişilerle sınırlandırılmış olmalıdır,
- Bütün verilerin işlenmesini, kaydedilmesini, işlem sırasında bulunan hataların düzeltilmesini ve yeniden sunulmasını takip etmek için ve çıktının uygun dağıtımını doğrulamak için sorumlu bir kontrol fonksiyonu olmalıdır,
- Sistemler ve yordamlara ilişkin bir el kitabı hazırlanmış olmalıdır,
- İç denetçiler ve örgüt içindeki bağımsız bir grup, gelişmenin kritik aşamalarında teklif edilen sistemi değerlendirmeli ve incelemelidir,
- Sürekli olarak örgüt içerisindeki iç denetçiler ve diğer bir bağımsız grup, bilgisayar işlem faaliyetlerini test etmeli ve incelemelidir.<sup>181</sup>

### **2.3. SPK'YA GÖRE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM SÜRECİ**

SPK, halkın iktisadi kalkınmaya etkin ve yaygın bir şekilde katılımını sağlamak amacıyla sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını temin etmek için getirilen denetim mekanizmalarından biri olan “bağımsız dış denetim”i X/16 seri no.lu tebliğinde düzenlemiştir. Bu düzenleme çerçevesinde bağımsız dış denetimin

---

<sup>181</sup> Uzay, **a.g.e.**, s. 154.

kimler tarafından yapılacağı, hangi kurum ve kuruluşların bağımsız dış denetim yaptırmak zorunda olduğu, bu denetimin usul ve esaslarının neler olduğu açıklanmıştır. Tebliğde bağımsız dış denetimin türleri olan sürekli denetim, sınırlı denetim ve özel denetim de açıklanmış ve yatırım ortaklıklarının bir alt unsuru olan GYO'ların da bağımsız dış denetim yaptırmaları gerekliliği bu açıklamalar çerçevesinde ortaya çıkmıştır.

GYO'ların bağımsız dış denetimi sözkonusu tebliğ çerçevesinde yapıldığından dolayı diğer bağımsız dış denetimlere göre herhangi bir farklılık arzetmemekte olup, sadece özel bir faaliyet alanı olması dolayısıyla bazı dikkat edilmesi gereken sektörüne has özellikleri bulunmaktadır. Denetim sürecini ana hatlarıyla değerlendirecek olursak;

- Müşterinin Seçilmesi ve İşin Kabul Edilmesi,
- Denetimin Planlanması,
- Test Etme Aşaması,
- Denetimin Tamamlanması ve Denetim Raporunun Yazılması,

olmak üzere dört aşama karşımıza çıkmaktadır.<sup>182</sup> Bu sınıflandırma Kepekçi'ye göre beş aşamalı bir özellik arzetmekte olup, yukarıda bahsi geçen "Test etme aşaması"; "İşlemlerin test edilmesi" ve "Hesap kalanlarının test edilmesi" aşamaları olmak üzere iki alt başlık altında incelenmiş ve böylelikle dörtlü bir ayırım ortaya çıkmıştır.<sup>183</sup>

### **2.3.1. Müşteri Seçimi ve İşin Kabul Edilmesi**

Bağımsız dış denetim faaliyetinin gerçekleştirilebilmesi için ilk aşamada müşteri işletmenin seçimi ve işin kabul edilmesi yani denetim sözleşmesinin taraflarca imzalanması gerekmektedir. Müşteri seçimi süreci, müşteri işletmenin denetim yaptırmak üzere SPK tarafından yetkili kılınmış olan bağımsız dış denetim kuruluşuna başvurmasıyla başlar. Başvuruyu alan denetim kuruluşu üç adımda müşteriye vereceği cevaba ulaşır. Bu adımlar;

<sup>182</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 51.

<sup>183</sup> Kepekçi, **a.g.e.**, s. 27.

- a) Önceki denetçi ile görüşme,
- b) Müşteri kabul politikası çerçevesinde müşteriye değerlendirme,
- c) Müşteriyle sözleşme yapılması ya da red cevabının verilmesi'dir.

a) Önceki denetçi ile görüşme: Denetim kuruluşu, önceki denetçi ile görüşmek için müşteri adayını olan işletmeden izin alır. İşletmenin bu izni vermek istememesi yani önceki denetçi ile görüşülmesine sıcak bakmaması denetim kuruluşundan saklanılan birtakım konuların olduğu şeklinde değerlendirilir. SPK'nın X/16 seri numaralı tebliğinin 21. maddesi, bağımsız denetim kuruluşunun, görevi devreden denetim kuruluşundan görevin sürdürülemezlik nedenleri ile işin kabulünü etkileyecek bilgileri 15 gün içinde yazılı olarak almasını ve yapılacak görüşmede ilgili ortak başdenetçilerin bulunmasını şart koşmuştur. Sonuçlarının tutanakla tespit edilmesi gereken görüşme sırasında aşağıdaki konularda bilgi edinilmeye çalışılır:

- Önceki denetçinin işine son verilmesinin ya da ayrılmasının nedenleri,
- Yöneticilerin dürüstlüğü hakkındaki görüşleri,
- İşletmenin muhasebe sisteminde var olabilecek aksaklıklar hakkındaki düşünceleri,
- Çalışmaları sırasında engellemeler ile karşılaşmış karşılaşmadığı,
- Çalışmaları sırasında karşılaştığı olağan olmayan durumlarla ilgili görüşleri.<sup>184</sup>

b) Müşteri kabul politikası çerçevesinde müşteriye değerlendirme: Bağımsız denetim kuruluşunun müşteri kabul politikası çerçevesinde müşteriye değerlendirmesi, müşteri nedeniyle katlanılmak zorunda kalınabilecek olası risklerin en aza indirilmesi açısından oldukça önemlidir. SPK, X/16 seri numaralı tebliğinin 22. maddesinde bu hususa dikkat çekerek, denetim sözleşmesi imzalanmadan önce denetim kuruluşunun üstleneceği bağımsız denetim dolayısıyla gelebilecek riski tespit etmek, bağımsız denetimin kapsam ve planlamasını belirlemek amacıyla gerekli ön çalışmaları yapmak zorunluluğunu vurgulamıştır.

<sup>184</sup> Ataman, Hacirüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 54.

Bağımsız denetim kuruluşunun faaliyetlerini sürdürebilmesi için müşteri edinmesi kadar doğal bir durum yoktur. Ancak edinilen her bir müşteri aynı zamanda yeni risklerin alınması demek olduğundan dolayı denetim kuruluşu müşterilerini kendi oluşturduğu prensipler doğrultusunda değerlemeye tabi tutar. Böylece önemli risk unsurları taşıyan işletmelerin denetim taleplerinin reddine karar verir.<sup>185</sup> Bu kararların alınmasında denetlenecek işletmenin ilk kez denetlenecek olması ya da önceki müşteri olması denetim kuruluşuna değerlendirme esnasında büyük kolaylıklar sağlar. Önceki müşteriler denetim kuruluşu tarafından tanınıyor olmasına karşın yeni müşteriler daha detaylı bir değerlendirmeye konu olurlar.

c) Müşteriyle sözleşme yapılması ya da red cevabının verilmesi: Denetim yaptırma talebinde bulunan işletme ile ilgili önceki denetçi ile görüşüldükten sonra edinilen bilgiler ışığında denetim kuruluşunun müşteri kabul politikası çerçevesinde müşteri değerlemeye tabi tutulur. Bu değerlendirme sonucunda müşteri kabul edilir veya reddedilir. Müşterinin kabul edilmesi halinde müşteri işletme ile denetim kuruluşu arasında denetim sözleşmesi imzalanır.

Denetim sözleşmesi ile denetim koşulları yazılı hale getirilmiş olur ve olası yanlış anlaşılmalara önlenmesi sağlanır. Denetçinin aynı zamanda tüm yolsuzlukları ortaya çıkarmaktan sorumlu olmadığı bilgisi müşteri işletmeye bu sözleşme ile iletilir. Denetim sözleşmeleri genel olarak şu bilgileri içermektedir:

- Mali tabloların düzenlenmesinden yönetimin sorumlu olduğu,
- Denetimin amacı, kapsamı ve varsa özel sebepleri,
- Denetimin başlama ve bitiş tarihi ile denetim raporunun teslim tarihi,
- İç kontrol sisteminden kaynaklanan ve denetimin sınırlılığı dolayısıyla oluşabilecek nedenlerden dolayı bazı hataların ortaya çıkarılamaması ve buna bağlı olarak kaçınılmaz bir riskin varlığı,
- Denetim ücretinin hesaplanma ve ödenme şekli.<sup>186</sup>

<sup>185</sup> A.g.e., s. 53.

<sup>186</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 31.

### 2.3.2. Denetimin Planlanması

Denetimin planlanması ile ilgili olarak SPK, X/16 seri numaralı tebliğinin 25. maddesinde bazı açıklamalarda bulunmuş ve bağımsız denetim çalışmasının etkin bir şekilde planlanması yani “çalışmanın doğru yönlendirilmesi, iş ve zaman tasarrufu sağlanarak bağımsız denetimin nihai amacına ulaşması için gerekli çalışmaların sistemli bir şekilde yürütülmesi” gerektiğinden bahsetmiştir. Sözkonusu maddenin devamında planlama aşamasında olması gereken asgari unsurlar sayılmış ve bunlar kısaca;

- Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi,
- İç Kontrol Sisteminin Değerlendirilmesi,
- Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi,
- Denetim Zamanının Planlanması,
- Veri Akışının Planlanması,
- Denetim Ekibinin Kurulması ve Koordinasyonu,
- Denetim Çalışmalarının Bölümlenmesi ve

- Denetim Programının Hazırlanması olarak sayılmıştır. Denetimin planlanması, aynı zamanda çalışma sahası standartları arasında da sayılmış, işin hem teorik kısmında hem de mesleki anlamda uygulama aşamasında büyük önem taşımaktadır.

#### 2.3.2.1. Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi

Müşteri işletmenin tanınması, bizzat kendi yapısının –iç bünyesinin- tanınması ve içinde bulunduğu sektörün tanınması olmak üzere iki alt başlıkta düşünülmelidir. İşletmenin iç bünyesi; en başta faaliyet alanı, hangi mal ya da hizmetleri alıp sattığı, organizasyon yapısını nasıl oluşturduğu, iş akış süreçlerinin nasıl işlediği, genel olarak iç kontrol yapısı, işletmenin hukuki yapısı, çalışma tarzı gibi konularla ilgiliyken, sektörün tanınması; sektörün tabi olduğu yasal mevzuatın neler olduğu, sektörün ülke

ekonomisi içerisindeki genel durumu ve ilgili işletmenin sektördeki konumu gibi konular hakkında bilgi sahibi olunmasıyla gerçekleşir.

Müşteri işletmenin tanınması aşamasında sadece işletme personeli ve yöneticiler ile görüşmek denetçiye subjektif bilgi sağlayabileceği için tarafsız bilgiyi elde etmek adına aşağıdaki kaynaklar da incelenmelidir:

- Şirket ana sözleşmesi,
- Yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul tutanakları,
- Müşterinin hazırladığı yönetmelik ve genelgeler,
- İş ile ilgili sözleşmeler,
- Ticaret ve Sanayi odalarının sektöre ilişkin yayınları ile diğer mesleki yayınlar,
- Önceki dönemlere ait denetim raporları ve bulunması halinde çalışma kağıtları,
- Müşteri işletmenin muhasebe bilgilerine uygulanan analitik prosedürlerin sonuçları,
- Müşteri işletmeyi ilgilendiren yasal düzenlemeler.<sup>187</sup>

### 2.3.2.2. İç Kontrol Sisteminin Değerlendirilmesi

SPK yayınlamış olduğu X/16 seri numaralı tebliğinin 28. maddesinde iç kontrol sistemi; “yönetim politikalarına uymak da dahil olmak üzere işlerin düzenli ve etkin yürütülmesi, varlıkların korunması, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve belirlenmesi, muhasebe kayıtlarının doğru ve eksiksiz olması ve mali bilgilerin güvenilir olarak zamanında derlenmesi amacıyla işletmede uygulanan organizasyon planı ile bunlara ilişkin tüm yöntemleri kapsar” açıklamasıyla iç kontrol sisteminin işlevini belirtmiştir.

İç kontrol sistemi; işletmelerin nihai amaçlarına erişebilmek için geliştirip uyguladıkları organizasyon planları, iş politikaları ve yöntemlerinin tümü olarak tanımlanabilir.<sup>188</sup> İç kontrol sistemi içerisinde çalışan iç denetçiler, direkt olarak yönetime bağlıdırlar. Küçük işletmelerde iç kontrol işlevi işletme sahibi ya da yöneticileri tarafından yerine getirilirken, büyük ölçekli işletmelerde yapılan işler artık kontrol altına alınamaz bir hal aldığından bu iş için ayrı bir birim kurulur. İşletmelerde

<sup>187</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 61.

<sup>188</sup> Orhan Akışık, “İç Kontrol Sistemi ve Bağımsız Denetim İçindeki Yeri”, **Muhasebe ve Denetim Bakış Dergisi**, Sayı 14, Turmob Yayınları, Ankara, 2005, s. 90.



kurulu bulunan ya da yeni kurulacak olan iç denetim departmanları uzman personelle donatılmalı ve sözkonusu personelin çalışmalarında bağımsız olabilmesi için gerekli ortam sağlanmalıdır. İşletme içinde farklı konumlarda bulunan personellerin doğrudan iç denetçi yapılması kontrol faaliyeti gerçekleştirilirken “bağımsızlık” ilkesinin zedelenmesine sebep olacaktır.<sup>189</sup> Çünkü iç denetçilerin önceki görevlerinden dolayı edindikleri arkadaşlık ilişkileri, örgütsel hiyerarşik yapıda içerisinde buldukları ast-üst ilişkileri iç kontrol çalışmalarını olumsuz yönde etkileyecektir.

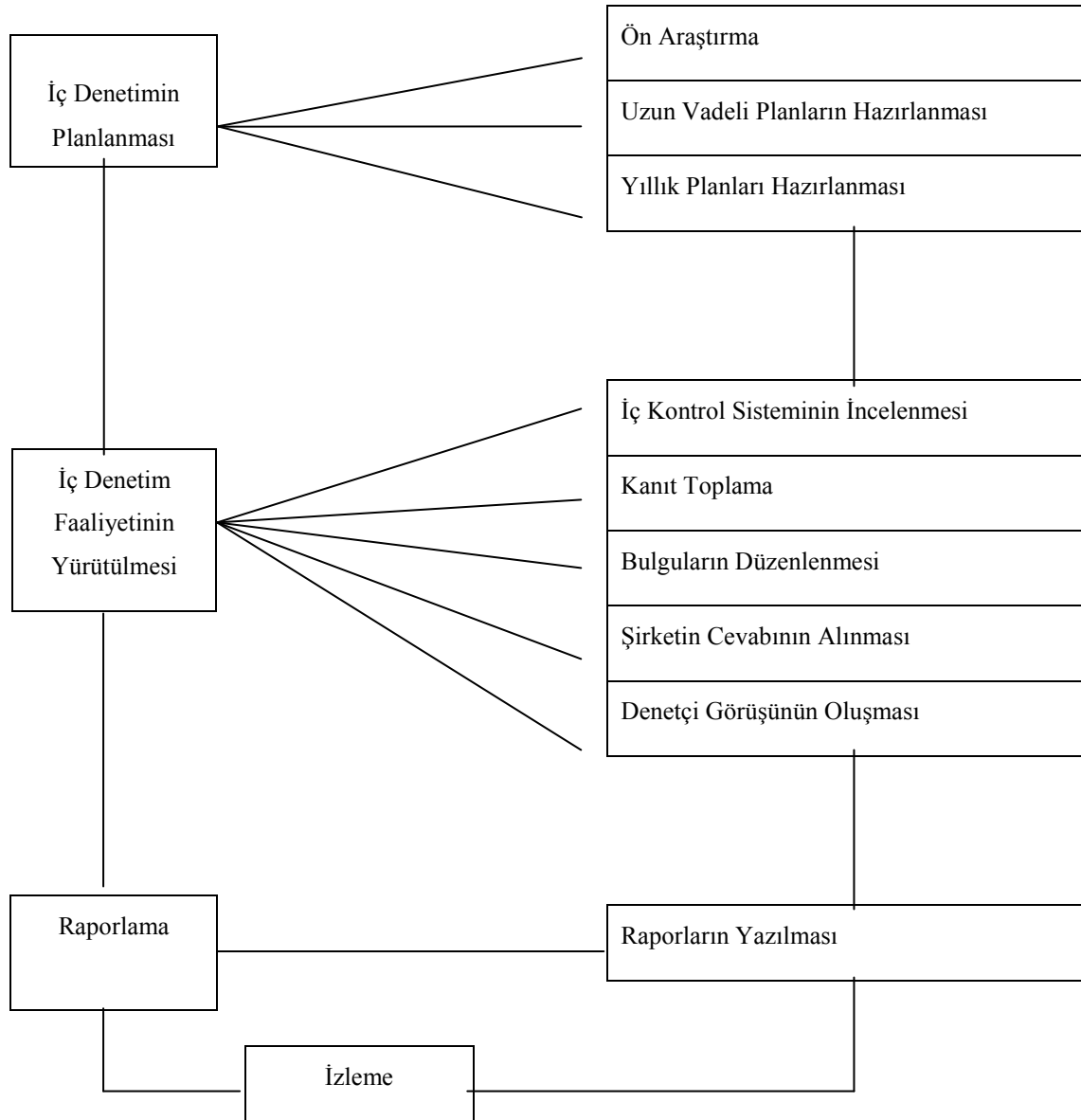
İç kontrol sistemi iç denetçilerin aktif rol aldığı bir süreçtir. Bu süreç iç denetimin planlaması, iç denetim faaliyetinin yürütülmesi, raporlama ve izleme aşamalarından oluşur.<sup>190</sup> Aşağıdaki şekilde bu sürecin elemanlarına yer verilmiştir:

---

<sup>189</sup> A.Kadir Tuan, Jale Sağlar, “İç Denetçinin Örgüt İçindeki Yerinin Denetim Faaliyetleri Açısından Önemi” **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı 11, Turmob Yayınları, Ankara, Ocak 2004, s. 7.

<sup>190</sup> Aytül Yeni, “ **Holding İşletmelerde İç Denetim ve Bir İşletmede İç Denetim Faaliyeti Uygulaması**”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dumlupınar Üniversitesi SBE, 1998, s. 49.

Şekil 2.2. : İç Denetim Süreci



Kaynak : Aytül Yeni, “**Holding İşletmelerde İç Denetim ve Bir İşletmede İç Denetim Faaliyeti Uygulaması**”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dumlupınar Üniversitesi SBE, 1998, s. 49.

SPK yayınlamış olduğu X/16 seri numaralı tebliğinin 28. maddesinde denetçinin uygulayacağı denetim tekniklerinin türü, uygulama zamanı ve kapsamının tespiti için iç kontrol sistemini değerlendirmenin önemine işaret edilmekte ve işletme yönetimi tarafından atanan bir iç denetim biriminin varlığı halinde sistemin güvenilirliğinin şu unsurlara bağlı olduğu ifade edilmektedir:

- İç denetçiye tanınan örgütsel statünün sağladığı bağımsızlık derecesi,
- İç denetçilerin fiilen sahip olduğu yetkiler, işlevler, çalışma tarzı, raporunda ulaştığı sonuçların yönetimce nasıl değerlendirildiği,
- İç denetimlerde yeterli sayıda ehliyetli iç denetçi çalıştırılıp çalıştırılmadığı,
- İç denetimlerdeki planlama ve gözetim ile incelemelerin kapsam, içerik ve zamanlamasının yeterliği.

Etkin bir iç kontrol sistemi denetçi açısından çok olumlu ve önemlidir. Çünkü denetçi denetim faaliyetini gerçekleştirirken her bir hesabın her bir kaydın doğruluğunu inceleyemez. Bunun yerine “örnekleme” yöntemini uygular ve benzer işlemlerde aynı yolların takip edildiğini bilir. Bu nedenle de iç kontrol sistemini inceler ve iş akışlarının nasıl olduğunu, nerelerde ne gibi hata ve hilelerle karşılaşılabileceğini araştırır. İç kontrol sisteminin etkinliği denetimin kalitesini artırır ve denetim için harcanan zamanın azalmasını sağlar.<sup>191</sup>

### 2.3.2.3. Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi

a) Denetim Riskinin Belirlenmesi: Mali tabloların denetlenmesi sırasında karşılaşılan iki risk türü bulunmaktadır: işletme riski ve denetim riski. İşletme riski, “denetçinin veya denetim şirketinin bir davadan veya söylentiden dolayı mesleki uygulamasına zarar gelmesi veya kayba uğraması” riskidir.<sup>192</sup> Denetim riski ise kendi içerisinde üç türe ayrılmakta olup, bunlar aynı zamanda riskin kaynağı ile ilgilidir:

- I. Yapısal Risk: İç kontrol sisteminin bulunmadığı ya da yetersiz olduğu varsayıldığında denetlenen hesaplarda hata, hile ve yanlışlık oluşma riskidir.
- II. Kontrol Riski: İç kontrol politika ve prosedürleri ile önlenemeyecek yanlışlıkların meydana gelmesi riskidir.

<sup>191</sup> Akışık, a.g.m., s. 90.

<sup>192</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 38.

III. Bulgu Riski: Olası hata ve yanlışların denetim uygulamaları ile tespit edilememesi riskidir.<sup>193</sup>

Yapısal risk ve kontrol riski işletmenin kendi bünyesi ile ilgili olup, bu risk türlerinin oluşmasında denetçinin hiçbir etkisi bulunmamaktadır. Oysa bulgu riski, tamamen denetçiden kaynaklanabilecek bir risk türüdür. Denetçi mesleki bilgi ve tecrübesi ışığında denetim faaliyetini icra eder. Bu esnada bazı hesap kalanları veya işlem türleriyle ilgili olarak örneklem alır. İşte bulgu riski örneklemden kaynaklanabileceği gibi denetçinin uygun olmayan denetim prosedürünü seçmesinden, uygun prosedürü yanlış uygulamasından ya da elde ettiği denetim sonuçlarını yanlış uygulamasından kaynaklanabilir.<sup>194</sup>

Denetim riski; yapısal risk, kontrol riski ve bulgu risklerinden oluştuğu için bu üç riskin fonksiyonudur ve şu şekilde formüle edilmektedir:

$$DR = YR \times KR \times BR$$

Bu formülde;

DR : Arzu edilen denetim riski

YR : Yapısal risk

KR : Kontrol riski

BR : Bulgu riski

anlamı taşımaktadır. Örneğin; denetçi yaptığı denetim çalışmasında yapısal riskin % 80, kontrol riskinin % 50 ve bulgu riskinin de % 10 olması gerektiğine karar verirse denetim riski % 4 (  $DR = 0.80 \times 0.50 \times 0.10$  ) çıkacaktır.<sup>195</sup>

c) Önemlilik Sınırının Belirlenmesi: Önemlilik kavramı, mali tablolarda yer alan yanlış bilgilerin, bu tabloları kullanan kişilerin karar ya da değerlendirmelerine etki

<sup>193</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 63.

<sup>194</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 39.

<sup>195</sup> A.g.e., s. 41.

etmesini ifade eder.<sup>196</sup> Şayet mali tablo kullanıcıları, mali tablolarda açıklanan yanlış bilgi nedeniyle kararını değiştirecekse sözkonusu yanlışlığın “önemli” olduğu kabul edilir. Burada dikkat edilmesi gereken bir husus; önemlilik kavramının işletmeden işletmeye değişebileceğidir. Herhangi bir işletme için önemli olmayan bir bilgi yanlışlığı, -işletmelerin ölçeklerinin birbirinden farklı olması nedeniyle- başka bir işletme için çok büyük önem taşıyabilir. Bu nedenle denetçi önemlilik düzeyini belirlerken çok dikkatli davranmalıdır.

Önemlilik düzeyinin tespitinin mali tablolarda yer alan bilgilerle ilgili olması karşımıza ikili bir ayrımı çıkarmaktadır: “Mali tablo bazında önemlilik sınırının tespiti” ve mali tablolardaki yanlışlıkların belirli hesap ya da hesaplardan kaynaklanabileceğinden hareketle “hesap bazında önemlilik sınırının tespiti”.

Mali tablo bazında önemlilik sınırı belirlenirken vergi öncesi kar, net satışlar toplamı, aktif toplamı ya da özkaynak toplamı gibi kriterler ölçüt alınabilir. Önemlilik düzeyinin belirlenmesinde; denetlenen işletmenin büyüklüğü, faaliyet gösterdiği sektör ya da denetimin yapılma amacı önemli rol oynayabilmektedir.<sup>197</sup>

Hesap bazında önemlilik sınırının tespiti, her hesap için farklı farklı olabilir. Bu farklılık, hesap bakiyesinin büyüklüğü ile orantılı olabileceği gibi karlılık oranı gibi çeşitli rasyolara etki etme durumuna göre de değişebilmektedir.<sup>198</sup> Hesaplarla ilgili olarak tespit edilen sınır yükseldikçe denetim ortamından toplanacak olan deliller azalacak, sınır düştükçe deliller artacaktır. Örneğin; bir hesapla ilgili olarak belirlenen sınır 1.000 YTL iken incelenecek evrak ve toplanacak delil sayısı, sınırın 500 YTL olarak belirlendiği duruma göre daha az olacaktır.

#### **2.3.2.4. Denetim Zamanının Planlanması**

Denetimde zaman planlaması, denetimin öngörülen sürede bitirilebilmesi için gerekli olan bir faaliyettir. Zaman planlaması ile denetim işinin başlangıç ve bitiş tarihleri gözönüne alınarak yapılacak işler bölümlenir. Böylece denetim ekibinin zamanı

<sup>196</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 64; Kepekçi, a.g.e., s. 37.

<sup>197</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 65.

<sup>198</sup> A.g.e., s. 65.

verimli bir şekilde kullanması sağlanmış olur. Yapılan zaman planlamasına ilişkin olarak ortaya çıkabilecek aksilikler, planda gerekli revizyonun yapılmasını gerektirir.

### 2.3.2.5. Veri Akışının Planlanması

Denetim faaliyeti gerçekleştirilirken zaman planlaması ile belirlenen sürelerle uyulmasını sağlamak ve olası aksaklıklara meydan vermemek için müşteri işletmeden hangi belge ve bilgilerin isteneceği, bunların işletmenin hangi departmanları ile ilişkili olduğu ve kimlerle bağlantıya geçilmesi gerektiği önceden kararlaştırılır. Belge ve bilgilerin toplanması aşamasında gecikme yaşanmaması için ilgili birimlerden hangi sürelerde istenilenlerin alınabileceği bilgisi temin edilir. Gerek görülürse istenilecek olan belge ve bilgiler aşağıdaki tabloda örneği görüldüğü gibi listelenerek işletmeden yazılı olarak istenir.

**Tablo 2.1.:** Denetim Çalışmasında Talep Edilebilecek Belgeler

<b>Talep Edilebilecek Belgeler Listesi</b>	
1.	Dönem sonu itibariyle Detay Mizan
2.	Muhasebe fişleri (Mahsup, Tediye ve Tahsil fişleri ve dayanağı belgeler)
3.	Muavin defterler (Dönem sonu itibariyle bakiye veren hesaplara ait muavin kayıtlar)
4.	Önceki yıl kurumlar vergisi beyannamesi
5.	Denetlenen döneme ilişkin aylık / üç aylık beyannameler <ul style="list-style-type: none"> <li>- KDV Beyannameleri</li> <li>- Muhtasar Beyannameler</li> <li>- BSMV Beyannameleri</li> <li>- Damga Vergisi Beyannameleri</li> </ul>

	- Geçici Vergi Beyannameleri
6.	Ücret Bordroları
7.	SSK aylık ve dört aylık bildirimleri ve ilgili belgeler
8.	Tasarruf Teşvik Prim bildireleri ve ilgili belgeler
9.	Kıdem tazminatı hesaplama tablosu
10.	Amortisman / Yeniden değerlendirme tablosu
11.	Dönem sonu itibariyle Banka Ekstreleri
12.	Banka Kredi sözleşmeleri
13.	Reeskont uygulamasına tabi tutulan mevcutlar ve borçların vade tarihleri itibariyle listesi
14.	Şirket aktiflerine ilişkin sigorta poliçeleri
15.	Önceki yıl Bağımsız Denetim Raporu
16.	Son durumu gösteren Hazirun Cetveli
17.	Yıl içinde sermaye artırımına gidilmişse, TTSG
18.	Sahip olunan Teşvik Belgeleri

**Kaynak:** Mustafa Yavaşoğlu, **Sermaye Piyasası Mevzuatında Bağımsız Denetim**, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2001, s.71.

### **2.3.2.6. Denetim Ekibinin Kurulması ve Koordinasyonu**

Denetim ekibi kurulurken öncelikle SPK'nın yayınladığı X / 16 seri numaralı tebliğ hükümlerine uygun bir şekilde hareket edilir. Ayrıca denetlenecek olan

işletmedeki işin büyüklüğü, denetimde görev alacak denetçilerin bilgi düzeyi, deneyimi, gözetim yeteneği bakımından kalitesi de dikkate alınarak denetim ekibi oluşturulur.<sup>199</sup>

SPK yayınladığı X/16 seri numaralı tebliğin 17. maddesinde denetim faaliyetinin en az üç kişilik bir ekip tarafından gerçekleştirileceğini hükme bağlamış ve aynı tebliğin 27. maddesinde “bağımsız denetim programının uygulamasından ve bağımsız denetim çalışmalarının yeterli ve etkin bir şekilde gözetim ve koordinasyonundan” sorumlu ortak başdenetçiyi sorumlu tutmuştur. Söz konusu tebliğin 6. maddesinde sorumlu ortak başdenetçinin ve diğer denetçi türlerinin tanımını yapmıştır. Buna göre stajer denetçi yardımcısı, denetçi yardımcısı, denetçi, kıdemli denetçi, başdenetçi ve sorumlu ortak başdenetçi ünvanları denetim faaliyetinde bulunan personel için belirlenmiştir. Denetçi ünvanının kazanılması için en az fiilen üç yıllık mesleki deneyim, kıdemli denetçi ünvanı için en az fiilen altı yıl, başdenetçi ünvanı için de en az fiilen on yıl mesleki deneyim şarttır. Sorumlu ortak başdenetçi ünvanı; bağımsız denetim kuruluşunda pay sahibi olup, başdenetçi ünvanını haiz ve denetim çalışmasını kuruluş adına kendi kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına bağımsız denetim raporlarını imzalamaya yetkili olan gerçek kişilere verilmiştir.

Denetim ekibinin kurulması aşamasında müşteri işletmenin iç denetçilerinin ve muhasebe departmanında görevli personelin denetim çalışmalarında yardımcı olması beklentisi, ekipte görevlendirilecek personel sayısını etkileyecektir.<sup>200</sup>

### **2.3.2.7. Denetim Çalışmalarının Bölümlenmesi**

Denetim çalışmalarının bölümlenmesi; mali tablolarda yer alan birbirleriyle ilişkili hesapların kendi aralarında guruplandırılmasıdır. Mali tablolarda yer alan her bir hesabın tek tek incelenmesi denetim çalışmaları sırasında yapılan işlerin tekrarlanması riskini ortadan çıkarır. Bu durum, denetim için planlanan zaman cetvelinde aksamalara yolaçağından hem zaman kaybına hem de istihdam edilen personelde artışa neden olacaktır.<sup>201</sup>

<sup>199</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 66.

<sup>200</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 53.

<sup>201</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 67.



Sorumlu ortak başdenetçi, denetim ekibinin oluşturulması aşamasında sözkonusu bölümlendirmeyi uygulayarak birbiriyle ilişkili hesapların aynı denetim alanında toplanmasını ve aynı denetçi ya da denetçiler tarafından incelenmesini temin etmelidir. Bu durum denetçilere etkinlik ve hesaplara hakimiyet sağlarken, ekip başkanına ise denetimin örgütlenmesinde ve koordinasyonunda kolaylık sağlanmış olur.<sup>202</sup>

### 2.3.2.8. Denetim Programının Hazırlanması

SPK, X/16 seri numaralı tebliğinin 26. maddesinde bağımsız denetim programının tanımına ve niteliklerine yer vermiştir. Buna göre bağımsız denetim programı; denetim esnasında her bir denetim alanı ile ilgili olarak uygulanacak denetim işlemlerinin çalışma kağıtlarıyla ilişkilendirilerek çeşit, tarih, süre ve görevlendirilen elemanlar bakımından detaylı bir şekilde belirlendiği belgelerdir. Denetim programları yazılı bir metin olmakla birlikte denetimin yapıldığına dair kanıt niteliği taşıdığından dolayı muhafazası zorunlu belgelerdendir.

Denetim programı, denetimin planlaması başlığı altında sunulan aşamalarda elde edilen bilgi, birikim ve değerlendirmelere dayalı olarak hazırlanan ve planlamanın son aşamasını oluşturan, adeta planlamadaki her bir basamağın sonuçlarına dayanılarak hazırlanmış sonuç bildirgesidir.<sup>203</sup>

Denetim programlarının yararları olduğu gibi, birtakım olumsuz yönleri de uygulama aşamasında karşımıza çıkabilmektedir. Ancak şunu belirtmek gerekir ki, bu programların yararları fiili olmasına karşın sakıncalı yanları potansiyeldir. Yani denetim programlarının yararlarını her denetim ekibi açıkça görürken, sakıncalı yanları olasıdır, her denetim çalışmasında ortaya çıkmayabilir.<sup>204</sup> Kısaca denetim programlarının yararlarına ve sakıncalı yanlarına gözatacak olursak, denetim programının yararları

---

<sup>202</sup> A.g.e., s. 67.

<sup>203</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 68.

<sup>204</sup> Özer, a.g.e., s. 459.

şunlardır:

- Denetim çalışmasının eşgüdümü ve gözlenmesi için bir temel oluşturur,
- Denetimde harcanan zamanı kontrol etmede temel oluşturur,
- Denetçi yardımcılara, çalışmanın yürütülmesinde klavuzluk eder,
- Gerekli planlamanın yapıldığını ve denetim sırasında yapılan işlerin kaydedildiğini kanıtlar,
- Her denetim prosedürünün uygulanışı ile ilgili yardımcılardan sorumluluklarını belirler,
- Denetimde işbölümünün uygulanmasını sağlar,
- Denetimin her alanında (hesaplara veya işlem türlerine ilişkin) denetim prosedürlerini belirler.<sup>205</sup>

Denetim programlarının yukarıda sayılan yararlarına karşın olası sakıncaları da şunlardır:

- Denetim faaliyeti her işletmenin kendi bünyesinden kaynaklanan nedenlerle farklılık gösterebileceği için denetim programının matbu hale getirilip her işletmede uygulanması, yapılacak denetim işlemlerinin olması gerekenden dar ya da geniş kapsamlı bir çerçevede kalmasına neden olabilecektir,
- Denetim programı hazırlanırken yeterli mesleki tecrübeye sahip olmayan ya da gereken titizliği göstermeyen denetçiler gereksiz denetim işlemlerini kapsama alabilir ya da işlemlerin yerlerini değiştirerek koordinasyonun bozulmasına neden olabilir,
- Denetim süreci boyunca denetim programına bağlı belirli işlemlerin yapılması, mesleki tecrübeye sahip olmayan genç denetçilerin yorum yeteneğini zayıflatarak prosedürlere bağlı olarak hareket edilen bir yapıyı ortaya çıkarabilir,

---

<sup>205</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 51.

- Denetim süreci, denetim planına bağlı olarak sürdürülürse denetçilerin düşünme, yorumlama, sonuç üretme, yeni fikirler sunabilme ve kendini geliştirme fırsatı ortadan kalkmış olur,

- Denetim süreci, denetim planına bağlı olarak sürdürüleceği için yukarıda sayılan maddeler birlikte düşünüldüğünde denetim işlemleri sınırlandırılmış olur,

- Denetim programında hangi işlerin kimler tarafından ve nasıl yapılacağı yazılı olduğu için denetçilerin yetki ve sorumlulukları denetim programı ile sınırlandırılmış olur.<sup>206</sup>

### 2.3.3. Test Etme Aşaması

Test etme aşaması müşteri işletmeyle yapılan görüşme neticesinde denetim sözleşmesinin imzalanması ve buna bağlı olarak denetim planlamasının yapılmasının ardından denetimin fiili olarak işletme kayıt ve belgeleri üzerinden yapılmaya başlandığı aşamadır. Test Etme; denetlenen olay, işlem ya da kaydın gerçek ve doğru olup olmadığını belirlemek amacıyla kanıt toplama ve bu kanıtlarla denetlenen olay, işlem ya da kaydın uygunluğunu karşılaştırma işlemidir.<sup>207</sup> Denetim faaliyetinin bu bölümünde, hesaplara ilişkin kontrol testleri, maddi doğruluk testleri ve analitik testler yapılır. Kepekçi, test etme aşamasını iki başlıkta ele almış ve İşlemlerin Test Edilmesi ve Hesap Kalanlarının Test Edilmesi şeklinde ikili bir ayrıma gitmiş, işlemlerin test edilmesi kısmında;

- Kontrol testlerinin yapılması,
- Maddi doğruluk testlerinin yapılması,
- Mali tablolarda hata olasılığını değerlendirme,

konularına yer verirken Hesap Kalanlarının Test Edilmesi aşamasında; Analitik testlerin yapılması ve Yardımcı hesap kalanlarının maddi doğruluk testlerinin yapılması işlemlerinin yapılması gerektiğini belirtmiştir.<sup>208</sup> Buradan da anlaşılacağı üzere test

<sup>206</sup> Özer, a.g.e., s.459-460.

<sup>207</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 107.

<sup>208</sup> A.g.e., s. 27.

etme aşamasının bir bölümü muhasebe hesap dönemi içerisinde yapılan işlemlerle ilgili olarak dönem içinde ya da dönem sonunda geriye dönük olarak, bir bölümü de hesap kalanlarına ilişkin olarak dönem sonunda yapılmaktadır. Test etme işlemlerinin tümünü kapsaması bakımından burada kontrol testleri, maddi doğruluk testleri ve analitik testler ele alınacaktır.

a) Kontrol Testleri: Mali tablolara yansiyabilecek hata ve yolsuzlukların oluşmaması için denetçi tarafından müşteri işletmede kontrol testleri uygulanmalıdır. Bu testlerin uygulanması aşağıdaki denetim prosedürleri ile yapılır:

- Müşterinin personeline sorular sorma,
- Belge ve kayıtların incelenmesi,
- Kontrol prosedürlerinin uygulanışını gözlemleme,
- Denetçi tarafından kontrol prosedürlerinin uygulanmasının yeniden yapılması.<sup>209</sup>

İşletmelerin amaçlarına sağlıklı bir şekilde ulaşabilmesi için oluşturulan politika ve prosedürler dizisine “kontroller” adı verilmektedir. Kontroller, işletme bünyesi içerisinde karşımıza “iç kontrol yapısı” olarak çıkmaktadır. İç kontrol yapısı; kontrol ortamı, muhasebe sistemi ve kontrol prosedürleri olmak üzere üç ana unsurdan oluşmaktadır.<sup>210</sup> Denetçi, denetim faaliyetini icra ederken kontrol testlerini dikkatle uygulamalı, iç kontrol yapısının unsurlarını incelemelidir.

Kontrol ortamı; bir işlem grubuna özgü kontrol politikaları ve prosedürlerinin etkinliğini belirlemede etkili olan tüm faktörler olup, bu faktörlerin başlıcaları;

- Yönetim felsefesi,
- Örgütsel yapı,
- Yönetim kontrol yöntemleri,

<sup>209</sup> A.g.e., s. 109.

<sup>210</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 60-61.

- İç denetim,
- Personel politikaları ve uygulamaları ve
- Çeşitli dış etkilerdir.<sup>211</sup>

Muhasebe sistemi, işletmede gerçekleştirilen faaliyetlerin kayıtlarının tutulduğu sistem olması nedeniyle işletmenin hafızası niteliğindedir. Bu yönüyle işletmenin en önemli birimlerinin başında gelmektedir. Muhasebe sistemiyle ilgili olarak aşağıda sıralanan hususlar denetçi tarafından araştırılmalıdır:

- Kayda alınan işlemlerin gerçekten varolup olmadığı,
- İşlemlerin verilmiş olan yetkiye dayanılarak yapıp yapılmadığı,
- Gerçekleşen işlemlerin kayıtlara alınıp alınmadığı,
- İşlemlerin uygun bir biçimde değerlendirilip değerlendirilmediği,
- İşlemlerin doğru hesaplara kaydedilip kaydedilmediği,
- İşlemlerin zamanında kayıt altına alınıp alınmadığı,
- İşlemlerin tablo ve raporlara gerektiği biçimde yansıtılıp yansıtılmadığı.<sup>212</sup>

Kontrol prosedürleri; işletme yönetimi tarafından oluşturulan ve işletmenin amaçlarına ulaşmayı sağlayıcı çeşitli politika, usul ve yöntemlerdir.<sup>213</sup> Kontrol prosedürleri genel olarak aşağıdaki konulara ilişkin usul ve yöntemlerden oluşmaktadır:

- İşlemlerin yürütülüşünün uygun yetkilere dayandırılması,
- Hata ve yolsuzlukların yapılmasını ve gizlenmesini azaltmak amacıyla işbölümünün yapılması,
- İşlemlerin uygun şekilde kaydedilmesini sağlayacak, gerekli belgelerin tasarım ve kullanımı,

<sup>211</sup> Kepekçi, **a.g.e.**, s. 66.

<sup>212</sup> Ataman, Hacirüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 64.

<sup>213</sup> **A.g.e.**, s. 64.; Kepekçi, **a.g.e.**, s. 70.

- Varlıkların ve kayıtların yeterli düzeyde korunması için varlıkların kullanılması yetkisinin sınırlandırılması,

- Sorumluluk kayıtlarının, mevcut varlıklarla karşılaştırılması.<sup>214</sup>

b) Maddi Doğruluk Testleri: Maddi doğruluk testleri, mali tablo kalemlerinde yer alan bilgilerin ve yapılan açıklamaların doğruluğuna ilişkin olarak yapılan ve varsa parasal hataları ve yolsuzlukları bulmak için planlanan testlerdir. Bu testler, dönem içinde kaydedilen işlemlerin ve dönem sonundaki hesap kalanlarının genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygunluğunu test etmek amacıyla uygulanır.<sup>215</sup>

İşlemlerin maddi doğruluk testleri, müşteri işletmenin işlemlerinin belgelere ve defterlere tam ve doğru olarak kaydedildiğini sınarken, hesap kalanlarının test edilmesi; bilanço ve gelir tablosu hesaplarının dönem sonlarındaki kalanlarında yardımcı hesaplar bazında her bir denetim amacının (genel kabul görmüş muhasebe ilkesinin) hesap kalanına yansıyor yansımadığını inceler. Örneğin; alıcılar hesabının doğruluğunu test etmek için her alıcı hesabının doğrulanması amacıyla alıcılara doğrulama mektupları gönderilir ve hesap bakiyelerinin teyidi istenir.<sup>216</sup>

c) Analitik Testler: Analitik testler ile ilgili genel bilgiler denetim teknikleri anlatılırken “2.1.2.7. Analitik İnceleme” başlıklı bölümde verilmişti. Burada konu, uygulamaya dönük yüzü daha ön planda olacak şekilde detaylandırılarak sunulacaktır. İşletmenin mali tabloları üzerindeki analitik testler; amaca uygun olarak bir veya birkaç döneme ait finansal tablolarda yer alan kalemlerin, gerek kendi aralarında gerekse bütünlü ilişkisi içerisinde çeşitli analiz tekniklerinden faydalanılarak incelenmesi, yorumlanması ve değerlendirilmesidir.<sup>217</sup>

Analitik testler, denetimin planlanması aşamasında kullanılabileceği gibi, denetimin yürütülmesi ve tamamlanması aşamalarında da kullanılabilmektedir. Denetim çalışması yürütülürken kullanıldığında, olağan bir sonuçla karşılaşılması durumunda denetim prosedürlerinin kapsamı daraltılmakta ya da bakiye olduğu gibi doğru olarak

<sup>214</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 70.

<sup>215</sup> A.g.e., s. 177.

<sup>216</sup> A.g.e., s. 113.

<sup>217</sup> Nalan Akdoğan, Nejat Tenker, **Finansal Tablolar ve Mali Analiz Teknikleri**, Gazi Kitabevi, 6. Baskı, Ankara, 1998, s. 507.

kabul edilmektedir. Eğer, olağandışı bir sonuçla karşılaşırsa, bu sonuç önemli bir hata veya hile habercisi kabul edilerek inceleme daha da ayrıntılı hale getirilmektedir. Denetimin tamamlanması aşamasında kullanılan analitik testler ise, işletmenin gidişatına ve genel olarak mali tablolarına bakmayı sağlar.<sup>218</sup>

Teoride ve uygulamada yoğun olarak kullanılan analitik testler şunlardır:

- Trend analizleri,
- Karşılaştırmalı tablolar analizi,
- Dikey analiz,
- Oran analizleri,
- Ussallık testleri (Mali nitelikli olmayan verilerden yararlanarak bir hesap kaleminin tahmini).<sup>219</sup>

Trend analizi, mali tablolardaki kalemlerin zaman içinde gösterdikleri eğilimlerin saptanmasını sağlarken ( Trendi Bulunacak Tutar X 100 / Temel Dönem Tutarı ), Karşılaştırmalı tablolar analizi; en az iki döneme ait mali tablolardaki tutarların karşılaştırılması ile işletmedeki gelişimi göstermeye aracılık eder. Dikey analiz; analiz edilecek tablodaki tutarlardan birinin 100 kabul edilerek diğer tutarların bu bütün içindeki payını bulmaya yarar. Oran analizi; mali tablolarda yer alan ve birbirleri arasında anlamlı ilişkiler kurulabilen kalemlerin birbirinin yüzdesi ya da katı olarak belirlenmesi ve bunların olması gereken yüzde ya da katsayılarıyla denetlenmesidir.<sup>220</sup>

#### **2.3.4. Denetimin Tamamlanması ve Denetim Raporunun Yazılması**

Bağımsız denetim faaliyetinin bu aşamaya kadar olan kısmında her bir hesap kalemi ile ilgili olarak genel bir görüşe ulaşılmıştır. Oluşturulan bu görüş denetimin bu son bölümlerinde test edilir ve elde edilen sonuçlar topluca değerlendirilerek,

<sup>218</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 71.

<sup>219</sup> **A.g.e.**, s. 81.

<sup>220</sup> Doğan Argun, Cemal İbiş, **Mali Tablolar Analizi Uygulamaları**, İSMMMO Yayınları yayın no:42, Mart Matbaacılık, İstanbul, 2004, s. 43-44.

tamamlayıcı işlemlerin de yapılmasından sonra raporlamaya başlanır.<sup>221</sup> Denetim raporunun usulüne uygun olarak yazılması ve yayınlanması ile denetim faaliyeti sona erer.

Denetim raporunun yazılmasından önce yapılması gereken işlemler; şarta bağlı borçların gözden geçirilmesi, bilanço tarihinden sonraki olayların gözden geçirilmesi ve sonuçların gözden geçirilmesidir.

#### **2.3.4.1. Şarta Bağlı Borçların Gözden Geçirilmesi**

Gelecekte gerçekleşme ihtimali bulunan fakat kesin olmayan boçlara “şarta bağlı borçlar” denilmektedir. Bir işletmede şarta bağlı borç ve zararların bulunması için;

- Mevcut durumdan kaynaklanan, üçüncü kişilere gelecekte olası bir ödemenin var olması,

- Gelecekteki ödemenin tutarının belli olmaması,

- Ödemenin gelecekteki bir olayın gerçekleşmesine bağlı olması gerekmektedir.<sup>222</sup>

Şarta bağlı olaylara örnek verecek olursak;

- İşletme aleyhine devam etmekte olan davalar,

- Vergi uyumsuzlukları,

- Verilen teminat mektupları ve kefaletler,

- Garantili satışlardan garanti süresi kapsamına giren garantiler,

- Satıcılara ciro edilen senetleri bu kapsamda değerlendirebiliriz.

Şarta bağlı olayın gerçekleşmesi kuvvetli ve tutarı da tahmin edilebiliyorsa borç veya zarar tahakkuk ettirilmeli ve mali tablolarda yer almalıdır. Olayın gerçekleşmesi kuvvetli değilse ya da kuvvetli ama tutarı tahmin edilemiyorsa tahakkuk kaydı

<sup>221</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 294.

<sup>222</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 193.



yapılmayarak bilanço dipnotlarında açıklanır. Şarta bağlı olayın gerçekleşmesi çok zayıf bir olasılık taşıyorsa tahakkuk kaydı da, dipnotlarda açıklaması da yapılmaz.<sup>223</sup>

Denetçi şarta bağlı olayları araştırırken öncelikle böyle bir olayın bulunup bulunmadığını belirler, eğer varsa önemlilik düzeyini değerlendirir. Bu tür olayların belirlenmesine yönelik olarak denetçinin hareket tarzı şöyle olmalıdır:

- Kaydedilmemiş şarta bağlı borçların ve zararların olup olmadığına ilişkin yönetime yazılı ve sözlü sorular sorma,
- Yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul toplantı tutanaklarını gözden geçirme,
- Şarta bağlı borçların ve zararların bir göstergesi olarak avukatlara ve hukuk danışmanlarına yapılan ödemeleri gözden geçirme,
- Müşteri avukatlarından doğrulama mektubu isteme.<sup>224</sup>

#### **2.3.4.2. Bilanço Tarihinden Sonraki Olayların Gözden Geçirilmesi**

Denetçinin denetimi tamamlayabilmesi için, bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan olayların mali tablolara olan etkisini göz önünde bulundurması gerekmektedir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkabilecek olaylar önemli sonuçlar doğurarak denetçinin raporunu etkileyebilir. Ortaya çıkan sonuçlar mali tabloları önemli ölçüde etkiliyorsa tespit edilen önemliliğin derecesine göre denetçi, raporunda ya şartlı görüş bildirir ya da görüş bildirmekten kaçınır.<sup>225</sup>

SPK'nın yayınladığı X/16 seri numaralı tebliğin 40. maddesi "Bilanço ve Rapor Tarihinden Sonraki İşlemler" başlığını taşımakta ve konumuzla ilgili hükümler içermektedir. Buna göre bilanço tarihinden sonra meydana gelen olaylar iki aşamada ele alınmakta, ilk aşamada denetim raporunun kesinleştiği tarihe kadar ortaya çıkan olaylar,

<sup>223</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 193.

<sup>224</sup> A.g.e., s.194.

<sup>225</sup> Seval Kardeş, **Denetim Etkinliğinin Arttırılmasında Analitik İnceleme Prosedürlerinin Kullanımı ve Türkiye'deki Denetim Firmalarına Yönelik Bir Araştırma**, SPK Yayınları yayın no:29, Ankara, 1996, s. 123.

ikinci aşamada ise denetim raporunun kesinleşmesinden sonra ortaya çıkan olaylar irdelenmektedir.

Sözkonusu tebliğin ilgili maddesine göre mali tabloları etkileyebilecek önemdeki olaylar bilanço tarihinden denetim raporunun kesinleştiği tarihe kadar ortaya çıkarsa, bu hususlar mali tablo dipnotlarında açıklanmamışsa raporun ek bir açıklama paragrafında belirtilir.

Mali tabloları etkileyebilecek önemdeki olayın raporun kesinleşmesinden sonra meydana gelmesi durumunda ise, denetçi önceki raporu değiştiren ya da ona ilavede bulunan yarı bir rapor düzenleyebilir. Bu ek rapor genel kurul toplantısından önce müşteriye tebliğ edilirse, genel kurulda okunup yayımlanır ve bağımsız denetim raporuyla beraber SPK'ya gönderilir.

Bilanço tarihinden sonra meydana gelen olaylar Kepekçi'ye göre iki gruba ayrılmakta olup, birinci gruptaki olaylar; bilanço tarihinde mevcut koşullarla ilgili ek kanıt sağlayan, ikinci gruptaki olaylar ise; bilanço tarihinde mevcut olmayıp, bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan koşullarla ilgilidir.<sup>226</sup> Denetçi bilanço tarihinden sonraki olaylarla ilgili olarak iki şekilde kanıt toplar: birincisi, dönem sonunda maddi doğruluk testleri yapar, ikinci olarak da denetimin tamamlandığı tarihe kadar belirli denetim prosedürlerini uygulayıp, bilanço tarihinden sonraki olayların mevcudiyetini araştırır. Bu prosedürler aşağıda sıralanmıştır:

- En son mevcut ara mali tabloları okuyarak buradaki bilgileri denetlenmiş olan mali tablolarla karşılaştırma,
- Yönetimden, soru sorma tarihi itibarıyla öz sermayede, uzun vadeli borçlarda ve işletme sermayesinde önemli değişimlerin olup olmadığını sorma,
- Yönetime bilanço tarihi itibarıyla hesaplarda olağandışı düzeltmelerin yapıp yapılmadığını sorma,
- Yönetim kurulu karar defterini okuma,

---

<sup>226</sup> Kepekçi, **a.g.e.**, s. 195.

- Müşteri işletmenin avukatından davalar, tazminatlar ve vergi uyuşmazlıkları ile ilgili bilgi isteme.<sup>227</sup>

### 2.3.4.3. Sonuçların Gözden Geçirilmesi

Denetim faaliyetinin sonuçları denetim raporunun yazılması ile ilgililere aktarılmaktadır. Denetim faaliyetinin amacına ulaşabilmesi için raporun yazılmasından önce denetçiler adeta bir özeleştirici yapar gibi bazı konuları tekrar gözden geçirir ve değerlendirirler. Bu gözden geçirilecek ve değerlendirilmesi yapılacak konular:

- Denetim esnasında toplanılan kanıtların yeterliliğini değerlendirme,
- Önemlilik düzeyinin ve denetim riskinin son değerlendirmesini yapma,
- Müşteri işletmeden hataların düzeltilmesini isteme,
- Denetçilerin faaliyet esnasında ürettikleri çalışma kağıtlarını gözden geçirmedir.<sup>228</sup>

Denetim çalışması sırasında denetçi, denetim görüşüne ulaşabilmek amacıyla müşteri işletme çevresinden birtakım kanıtlar toplar. Bu kanıtlar; “denetlenen bilgilerin önceden belirlenmiş ölçütlere uygunluk derecesini belirlemek amacıyla denetçi tarafından kullanılan her türlü bilgi, belge ve kayıtlar”<sup>229</sup> olup, kapsamı ve sayısı denetçi tarafından belirlenir. Ancak toplanan bu kanıtların yetersiz kalması ya da kapsamının çok dar olması direkt olarak denetçinin kanaatini yani ulaşılan denetim görüşünü etkiler. Bu nedenle denetçi, denetim ortamından topladığı kanıtların yeterliliğini gözden geçirmeli, bunu yaparken de denetim programını kriter olarak denetlenen her konuyla ilgili doyurucu bilgi sağlayacak oranda belge ve bilgi toplamalıdır.

Denetim sonuçlarının gözden geçirilmesi kapsamında yapılacak bir diğer işlem; önemlilik düzeyinin ve denetim riskinin son değerlendirmesini yapmaktır. Denetim esnasında yapılan testler, işletme kayıtlarında yer alan bir kısım hataları ortaya çıkarır. Bu hataların büyüklüğü, hesapsal olarak dağılımı denetçinin planlama aşamasında

<sup>227</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 195.

<sup>228</sup> A.g.e., s. 197.

<sup>229</sup> Ataman, Hacırüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 30

belirlediği önemlilik düzeyinin ve mevcut denetim riskinin tekrar değerlendirilmesi gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Denetlenen işletmenin hataları arttıkça denetim riski de fazlalaşacağından dolayı denetçi ya ek maddi doğruluk testleri ile denetim riskini kabul edilebilir bir düzeye düşürür ya da müşteri işletmeden düzeltmeleri yapmasını isteyebilir.<sup>230</sup> Denetçinin ek maddi doğruluk testleri yapması çalışmalarını bir süre daha devam ettirmesini gerektirirken, düzeltmelerin müşteri tarafından yapılmasını istemek de sözkonusu düzeltmelerin daha sonradan kontrolünün yapılması sonucunu doğurur.

Müşteri işletmeden ortaya çıkarılan hata ve hilelerin düzeltilmesi istenmeden önce düzeltme tablosu hazırlanır. Denetçinin hazırladığı düzeltme kayıtlarının topluca yer aldığı düzeltme tablosu, yapılan kayıtlar ve gerekçeleri ile tutar aktarımları bakımından gözden geçirilerek kesinleştirilir.<sup>231</sup> Denetçinin ortaya çıkardığı hata ve hileleri müşteri işletmeden düzeltilmesini istemesi, SPK'nın X/16 seri numaralı tebliğinin 32. maddesine göre; denetçinin hata ve hileleri düzeltme önerileriyle birlikte yazılı olarak müşterinin yönetim kuruluna bildirmesi ve sonucun denetçi tarafından değerlendirilmesi yoluyla yapılır.

Sonuçların gözden geçirilmesi kapsamında yapılabilecek son faaliyet denetçilerin denetim çalışması esnasında ürettikleri ve yapılan denetimin delili olan çalışma kağıtlarının incelenmesidir. Bağımsız denetim kuruluşları bu incelemeyi yapmakla, yapılan denetim çalışmasının kalitesini ölçmekle kalmayıp, aynı zamanda aşağıdaki faydaları da sağlarlar:

- Deneysiz personelin çalışmaları değerlendirilir,
- Yapılan denetimin, bağımsız denetim kuruluşunun kalite kontrol standartlarına uygunluğu ölçülür,
- Denetim personelinin karmaşık sorunları çözümlerken denetim amacından uzaklaşıp uzaklaşmadıkları ölçülür,

---

<sup>230</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 198.

<sup>231</sup> Yavaşoğlu, a.g.e., s. 299.

- Denetim sırasında ortaya çıkan tüm muhasebe, denetim ve raporlama sorunlarının çözümlenmiş olup olmadığı değerlendirir.<sup>232</sup>

#### 2.3.4.4. Denetim Raporunun Yazılması ve Yayınlanması

Denetçi, müşteri işletmede yaptığı çalışmalar sonucunda ulaştığı denetim görüşünü denetim raporu ile açıklar. Bu açıdan konuya bakıldığında denetim raporu denetim faaliyetinin son aşamasıdır. Denetim raporu, müşteri işletmede denetimin gerçekleştirildiğinin tek kanıtı olmakla birlikte aynı zamanda denetimin de sonucunu ortaya koyar. SPK, X/16 seri numaralı tebliğinin 35. maddesinde denetim raporunu “bağımsız denetim sonucunda denetçi görüşünün açıklandığı metin” şeklinde tanımlamış ve raporun ekinde mali tablolar ve açıklayıcı notların yer aldığını belirtmiştir.

Denetim raporu, denetlenen işletmenin yıllık faaliyet raporunda yayınlanarak muhasebe bilgi kullanıcılarına ulaşır. Rapor, genelde okuyuculara yeni bir bilgi sağlamaz ancak; mali tablolarla ilgili açıklanan bilgilerin güvenilirlik derecesinin artmasını sağlar.<sup>233</sup> Böylece denetim raporunu dikkate alarak ekonomik konularda karar alan taraflar daha isabetli, daha risksiz kararlar almış olur.

SPK, yayınladığı X/16 seri numaralı tebliğin 35. maddesinde denetim raporunun olumlu, olumsuz, şartlı görüş bildirme ya da görüş bildirmekten kaçınma olmak üzere dört ayrı şekilde düzenlenebileceği hükme bağlanmış ve müşterinin mali durumu ve faaliyet sonuçlarının gerçeği yansıttığı hallerde düzenlenen raporun olumlu rapor, aksi halde ise olumsuz rapor olduğu ifade edilmiştir. Yine aynı maddede bir bütün olarak mali tabloların güvenilirliğini bozmayacak aykırılıkların olması durumunda şartlı rapor düzenleneceği; olumlu, olumsuz ya da şartlı görüşlerden birine ulaşılamayan, çalışma alanını sınırlayan önemli bir hususun varlığı (denetçinin ve müşteri işletmenin iradesi dışında) nedeniyle mali tablolara ilişkin belge ve bilgilerin edinilemediği durumda da görüş bildirmekten kaçınılacağı açıklanmıştır.

Denetim raporunun hazırlanmasında temel alınacak ilkeler SPK'nın X/16 seri

<sup>232</sup> Kepekçi, a.g.e., s. 198.

<sup>233</sup> A.g.e., s. 201.

numaralı tebliğinin 36. maddesinde açıklanmış olup, bunlar;

- Bağımsız denetim raporu, mali tablolar üzerinde doğrudan veya dolaylı etkisi olan veya olması muhtemel her türlü mevzuat aykırılıklarının ve mali tabloların genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun hazırlanıp hazırlanmadığını belirtmelidir. Genel kabul görmüş muhasebe ilkelerinden sapmaların tespiti halinde, bu sapmaların mali tablolar üzerindeki etkisinin sürekli ve özel denetimlerde tam olarak, sınırlı denetimlerde ise makul bir yaklaşımla hesaplanarak raporda belirtilmesi gerekir,

- Bağımsız denetim raporu, muhasebe politikalarının bir önceki yıla tutarlı olarak uygulanıp uygulanmadığını, muhasebe politikalarında bir değişiklik varsa bu değişikliklerin neler olduğunu açıklamalıdır,

- Mali tabloların, genel kabul görmüş muhasebe kavramlarından tam açıklama kavramına uygun bulunmaması halinde bu husus, gerekçeleriyle birlikte raporda belirtilmelidir.

Standart şartsız denetim raporunda şu dört kısım bulunur;

- Başlık ve Adres kısmı,

- Kapsam bölümü,

- Görüş bölümü,

- İmza ve Tarih kısmı.<sup>234</sup>

Denetim raporu, sorumlu ortak başdenetçi tarafından imzalanmakla kesinlik kazanır. Ancak denetim kuruluşu her aşamada karşılıklı bilgilenmenin sağlanmasını temin için raporun kesinleşmesinden önceki halini (draft rapor) müşteri işletmeye sunabilir. Denetim kuruluşu ile müşteri işletme arasında sözkonusu taslak üzerinde mutabakat sağlanmasıyla birlikte sorumlu ortak başdenetçi raporu imzalar ve kesinleştirir.

<sup>234</sup> Ataman, Hacirüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 97.

Bağımsız denetim kuruluşu, düzenlediği raporu müşteri işletmeye teslim eder ve sözkonusu raporun ilan ve bildirim yükümlülüğü müşteri işletmededir. Fakat SPK X/16 seri numaralı tebliğin 42. maddesi gereğince bağımsız denetim kuruluşları görüş bildirdikleri mali tabloların aynen ilan edilip edilmediğini izlemek zorundadırlar.

## **2.4. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ BAĞIMSIZ DIŞ DENETİMİNİN ÖNEMİ VE KENDİNE ÖZGÜ BOYUTLARI**

### **2.4.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız Dış Denetiminin Önemi**

GYO'ların bağımsız dış denetiminin yapılması birçok açıdan önem arz etmekte olup, bir lüks ya da formalite değil gerekliliktir. Şöyle ki ekonomimizde çok önemli bir yere sahip olan konut sektörüyle yakından ilgili olan, gayrimenkullerle ilgili yatırımlar yapan GYO'lar, birçok sektörü direkt ya da dolaylı olarak etkilemektedir. Kıt olan ekonomik kaynakların, sonsuz olan ihtiyaçları karşılamak uğrunda daha verimli kullanımı için –her konuda denetim şart olduğu gibi- GYO'ların denetimi zorunluluk arz etmektedir.

Bu denetimin önemi, ilgili taraflar dikkate alınarak beş grupta değerlendirilmiştir. Bunlar;

- Ekonomiye ve Gayrimenkul Sektörü'ne Katkısı Açısından,
- Şirket Yöneticileri Açısından,
- Şirket Ortakları Açısından,
- Yatırımcı Açısından ve
- Devlet Açısından.

#### **2.4.1.1. Ekonomiye ve Gayrimenkul Sektörü'ne Katkısı Açısından**

GYO'lar her ne kadar direkt olarak inşaat yapma yetkisine sahip olmasalar da faaliyet alanlarının gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçları olarak belirlenmesi müteahhit firmalar aracılığı ile inşaat yaptırımları sonucunu doğurmaktadır. Halihazırda özellikle konut üretiminin büyük bölümü, sermayesi küçük

ve üretim kapasitesi düşük çok sayıda yapımcı tarafından gerçekleştirilmekte, az sayıdaki prefabrik konut üreticisinin haricinde sektörde emek yoğun yöntemler kullanılması teknik yapının geri kalmasıyla neticelenmektedir.<sup>235</sup> Konuyu bu yönüyle değerlendirdiğimizde GYO'ların piyasaya girişiyle ekonomik hayatın lokomotiflerinden biri olan inşaat sektörünün kurumsal yatırımcı ile buluşması sağlanmış olmakta, büyük sermayelerle kaliteli projeler gerçekleştirilmekte ve “kentleşme” olgusunun planlı, düzenli ve sağlıklı altyapıyla gelişmesi sağlanmaktadır.

İnşaat sektörü, ekonominin canlılık kazanmasında büyük rol oynayan sektörlerden biridir. Konut sektöründe kullanılan sanayi ürünlerinin oranı % 30'u, çeşitliliği ise 300'ü aşmaktadır.<sup>236</sup> Konut üretimi sırasında başta demir-çelik sektörü olmak üzere kara taşımacılığı, madencilik, çimento ve ağaç sanayi ürünlerine olan talep artmakta, yeni istihdam alanları ortaya çıkmakta, biten konutların içinin döşenmesi için de, mobilya, tekstil, elektrik-elektronik gibi onlarca değişik sektör üretim yapmaktadır. Bu üretim sözkonusu sektörlerle bağlantılı olan başka sektörleri de hareketlendirmekte ve ekonomimizde üretim, istihdam ve gelir artışı görülmektedir. Konut alanında yapılan yatırımların istihdam yaratma etkisi, üretimde görülen artışa göre daha az olmasına rağmen 51 sektör arasında 17'nci sırada yer almaktadır.<sup>237</sup> Becerisiz işgücü fazlası olan ekonomik yapımız düşünüldüğünde bu sektörde oldukça fazla istihdam sağlanması ve istihdamın büyük bir bölümünün becerisiz işgücü olması, sektörün işsizlik sorununu azaltıcı etkisini gözler önüne sermektedir.<sup>238</sup> Sadece istihdam etkisi bile işsizlik sorununun yoğun olarak yaşandığı ekonomimizde konut sektörünün önemini bize göstermektedir.

GYO'ların konut yaptırımları ile “gecekondulaşma” ve “çarpık kentleşme” sorunları da ortadan kalkacaktır. Kırsal kesimlerden kentlere göç edenlerin gecekondu yapımları kamu arazilerinin işgali ile neticelenmekte olup, İstanbul, Ankara, İzmir,

<sup>235</sup> Ali Türel, **Konut Üreticileri**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi; 14, Ankara, 1996, s. 1.

<sup>236</sup> İlhan Uludağ, **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İTO Yayın no: 48, İstanbul, 1997, s. 226.

<sup>237</sup> **Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, yayın no. DPT 2432. Devlet Planlama Teşkilatı (Turkey). Özel İhtisas Komisyonu (Series) ; yayın no. ÖİK 490, Ankara, 2001, s. 209.

<sup>238</sup> Ayda Eraydın, Ali Türel, Alper Güzel, **Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi;3, Ankara, 1996, s.131.



Adana gibi büyük şehirlerimizde gecekondulaşma oranı % 50'lere yükselmiştir.<sup>239</sup> Gecekondulaşmanın düzensizliği getireceği ve çarpık kentleşmeye yol açacağı da aşikârdır. Bütün bu olumsuzlukların önüne geçmek GYO'ların ürettiği zemin etüdü yapılmış, depreme dayanıklı, profesyoneller tarafından tasarlanmış kullanışlı ve sağlam konutlar üretilmesi ile mümkün olabilecektir. Böylece gecekondulaşma ile ortaya çıkan şu sorunlarla karşılaşılmayacaktır:

- Arsaların plansız ve ekonomik olmayan biçimde kullanılması,
- Sağlık koşullarından uzak yerleşim birimlerinin yaygınlaşması,
- Mülkiyet sorunlarının artması ve büyümesi,
- Teknik ve sosyal altyapı hizmetlerinin bu bölgelere götürülmesinde maliyetlerin artması,
- Uzun dönemde şehirlerin çağdaş anlayışa uygun planlanmasının engellenmesi,
- Kısa ömürlü yapılara harcamaların önemli ekonomik kayıplara yol açması.<sup>240</sup>

GYO'ların finansman kaynakları ile ilgili olarak ekonomik yapıda kaynakların verimli kullanımını sağlayıcı etkileri sözkonusudur. Fakat bu konuya GYO'ların bağımsız dış denetiminin "yatırımcı açısından" önemi incelenirken yer verilecektir.

Buraya kadar bahsedilen konular GYO'ların yapı olarak konut sektörüne girişi ile karşımıza çıkan olumlu etkilerdir. Ancak asıl üzerinde durmak istenilen konu; GYO'ların ekonomiye ve gayrimenkul sektörüne katkısı açısından bağımsız dış denetiminin önemi olduğu için konu bu yönüyle irdelenecektir.

Bağımsız dış denetim müessesesi SPKn'nın birinci maddesinde belirtildiği üzere; "tasarrufların menkul kıymetlere yatırılarak halkın iktisadi kalkınmaya etkin ve yaygın bir şekilde katılmasını sağlamak amacıyla; sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını, tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarının korunmasını" sağlamak amacıyla ihdas edilmiştir. Bu nedenle GYO'ların konut sektöründeki

<sup>239</sup> Ali Alp, **Modern Konut Finansmanı**, SPK Yayınları, İstanbul, 2000, s. 161.

<sup>240</sup> İbrahim Kavrakoğlu, **Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler**, İstanbul Sanayi Odası Araştırma Dairesi ; yayın no: 1983 11, İstanbul, 1983, s. 73.

varlıkları ve yukarıda sayılan faydalarının ortaya çıkması verimli çalışmalarına, çok iyi bir şekilde yönetilmelerine ve en önemlisi; SPK tarafından yayınlanan X/16 seri numaralı tebliğle çerçevesi çizilen şekilde bağımsız dış denetiminin yapılmasıyla mümkündür. Çünkü denetimin yapılması, yasal bir zorunluluk olmaktan öte GYO'nun sözkonusu faaliyetlerine farklı bir gözle bakılması; olası aksaklıkları, hata ve yolsuzlukları ortaya çıkaracağı gibi, denetimden geçmiş bir işletmenin mali tablolarına duyulan güven de artmaktadır. Bu güven doğrultusunda GYO'lar kendilerinden beklenen misyonu yerine getirecek ve hem sektörde hem de ekonominin genel yapısında olumlu etkileri görülecektir.

#### **2.4.1.2. Şirket Yöneticileri Açısından**

GYO'ların bağımsız dış denetiminin şirket yöneticileri açısından çekinilecek, tedirgin edici yanı değil, aksine yöneticilere duyulan güveni pekiştirici etkisi bulunmaktadır. GYO'nun bağımsız dış denetimden geçmesi ile şirket yöneticileri; şirket ortaklarına, yatırımcılara, devlete ve kamuoyuna karşı kendilerini temize çıkarmış, yaptıkları faaliyetlerin yasal düzenlemelerle belirlenen çerçeveye uygunluğunu tescil ettirmiş olurlar.

GYO'lar faaliyet gösterdikleri sektör itibariyle ekonomik gelişmenin lokomotifi olabilecek bir konumdadır. Ancak bu stratejik konum nedeniyle sağlanan vergisel avantajlar da dahil olmak üzere birçok avantaj, sözkonusu ortaklıkların yöneticilerinin yönetim kalitesi ve icraatlarının başarısı ile doğrudan ilişkilidir. GYO'ların yöneticilerinin başarısı, sektörün başarısını bu da ilgili çevrelerin beklentilerinin karşılanmasını sağlayacaktır. Bu nedenle GYO'ların yöneticileri, bir bakıma performanslarının değerlendirilmesi de sayılabilecek bağımsız dış denetim faaliyetine sıcak bakmalı ve denetim ekibine her konuda yardımcı olmalıdır. Çünkü denetim çalışmaları sonucunda ortaya çıkacak rapor, şirket yöneticilerinin yanlış uygulamalarını ortaya çıkarmak değil, onların uygulamalarının doğruluğunu teyit etme işlevi görecektir.

#### **2.4.1.3. Şirket Ortakları Açısından**

GYO'ların bağımsız dış denetimi şirket ortakları açısından büyük önem arz etmektedir. Şöyle ki; şirket ortakları, işletmeye konulmuş olan sermayenin sahibi olup, paralarını GYO'ya yatırım yapmak suretiyle değerlendirmektedirler. Konu bu yönüyle değerlendirildiğinde her yatırımcı gibi GYO'ya yatırım yapanlar da verimli projeler

üretmesini, sermayenin etkin kullanılmasını isteyecektir. GYO'ların bağımsız dış denetime tabi tutulmasıyla şirket ortakları da birtakım beklentilerini karşılamış olacak, bu denetimden bazı yararlar sağlayacaklardır. Denetlenen işletmenin ortakları şu yararları sağlar:<sup>241</sup>

- Yapılan bağımsız dış denetim çalışması yönetimde yer almayan ortakların menfaatlerini korur,

- Üzerinde bütün ortakların mutabık olduğu ve güven duyduğu denetçi, denetim yoluyla çıkma olasılığı aza indirilmiş olan kar dağıtımını gibi işletme içi sorunları tarafsız olarak kısa bir sürede çözer,

- Firmaya yeni bir ortak alınması ya da benzeri nedenlerle gerekli olan finansal düzenlemeler, firmanın denetlenmiş hesapları eski ve yeni ortakları tarafından güvenilir kabul edildiğinde daha kısa sürede ve daha doğru şekilde yapılabilir.

#### 2.4.1.4. Yatırımcı Açısından

GYO'ların bağımsız dış denetimden geçmiş olması yatırımcılar açısından son derece önemlidir. Çünkü yatırımcılar ekonomik kararlar alırken güvenle okuyabilecekleri mali tablolara gereksinim duyarlar.

GYO'lar, kişilerin küçük birikimlerle kurabilecekleri portföylerden farklı olarak ortak bir portföy oluşturarak bu büyük portföyü işletmenin avantajlarından yararlanıp, dikkatli risk dağılımıyla daha iyi projelere yatırım yapma taahhüdü ile kurulmuş olup, bunu yatırımları gerçekleştirmeye çalışırlar.<sup>242</sup> Böylece yatırımcılar ellerindeki maddi değerlerle satın alınamayacak derecede büyük tutarlı ve büyük getiriler getiren karlı projelere payları oranında katılmış olmaktadır.<sup>243</sup> Bu yönüyle GYO'lar tasarrufların yatırıma dönüşmesinde verimli bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Sermaye

---

<sup>241</sup> Kudret Baran, “**Sermaye Piyasası Kanunu’na Göre Sürekli Denetime Tabi Olan Şirketlerin Dönem Sonlarında Düzenlemekle Yükümlü Olduğu Mali Tablolar ve Bağımsız Dış Denetimi**” Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 1998, s. 61; Ahmet Yeman, “**Yatırım Fonlarının Bağımsız Denetimi**”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 1999, s. 84.

<sup>242</sup> Uludağ, A.g.e., s.10; Polat Yaman, “**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2002, s. 68.

<sup>243</sup> Murat Bahadır Teker, **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, SPK Yayınları yayın no:43, Ankara, 1996, s.92.

piyasası eliyle GYO'lara yönlendirilen tasarruflar, orta ve uzun vadeli fonlar sağlamakta olup, işletmenin yatırım ve duran varlıklarının finansmanında kullanılmaktadır.<sup>244</sup>

GYO'lar diğer yatırım araçları gibi enflasyondan ileri derecede etkilenen bir yapıya sahip değildir. Gayrimenkullerin enflasyona karşı çok dayanıklı olması ve enflasyondaki artıştan başka hızla büyüyen şehirler nedeniyle şehir rantı ile eğer o bölgede varsa köyden kente geçiş nedeniyle de değerlerinin artması sözkonusudur.<sup>245</sup> Bu durum yatırımcılar için GYO'ların hisselerini daha cazip hale getirmektedir.

GYO'ların hisse senetleri incelendiğinde diğer sektörlerle oranla daha az risk taşıdıkları görülecektir. Yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin alınması yoluyla bu şirketlere ortak olunduğunda temel olarak iştirak riski üstlenilmiş olup, bu da şirketlerin sahip olduğu portföylerin risklerini üstlenmek anlamına gelmektedir.<sup>246</sup> Ancak bu ortaklıkların yatırımları gayrimenkuller üzerine olduğundan dolayı nüfusun sürekli gelişimine bağlı olarak artan konut talebi, sektörün canlılığını dolayısıyla da GYO'nun karlılığını olumlu yönde etkileyecek ve riskin minimizasyonunu sağlayacaktır.

GYO'lara yatırım yapanlar likit bir yatırım aracına yatırım yapmış olmaktadır. Konut sektörünün her zaman için kolayca paraya çevrilebilecek yatırımları bünyesinde bulundurması dışında yatırımcı, GYO'nun hisse senedini satın aldığı anda gayrimenkulün kendisine yatırım yapmış olmamakta, ona yatırım yapan şirketin hisse senetleri borsada işlem gördüğünden dolayı gayrimenkul yatırımının likiditesi sorunu ortadan kalkmaktadır.<sup>247</sup>

Sermaye piyasaları için "güven" en önemli unsurdur ve yatırımcılar için olmazsa olmazlardandır. GYO'lara yatırım yapmak yukarıdaki nedenlerden dolayı çok cazip olsa da eğer yatırımcılar piyasada faaliyet gösteren GYO'ların yöneticilerine, faaliyetlerine, mali tablolarına güven duymuyorsa kendilerini gereksiz yere riske atmak istemeyeceklerdir. Bu nedenle SPK bu işletmeleri dikkatle takip etmeli, bu sahadaki bir

<sup>244</sup> Mehmet Civan, **Türk Sermaye Piyasasındaki Son Gelişmeler**, Türkiye Bankalar Birliği Yayın No: 182, Ankara, 1994, s. 60.

<sup>245</sup> **A.g.e.**, s.11.

<sup>246</sup> Hakan Şakar, **Bankalarda Kredilendirme Teknikleri**, 1. Baskı, Strata Yayıncılık Yayın no:5, İstanbul, 2001, s. 142.

<sup>247</sup> Alp, Yılmaz, **a.g.e.**, s. 161; Feyzullah Yetgin, "**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Performans Değerlemesi ve Türkiye Uygulaması**", Yayınlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi BSE, 2002, s. 38.

güvensizliğin sadece direkt etkilerden dolayı etkilenecek çevrelere değil; tüm sektöre, dolaylı olarak farklı alt sektörler ve tüm ekonomiye verebileceği zararlar hesaba katılmalıdır.

#### **2.4.1.5. Devlet Açısından**

Devlet GYO'ların bağımsız dış denetimden geçmesini özellikle arzulayan bir otoritedir. Çünkü devlet hem genel ekonomik konjonktürün gidişatından sorumlu hem de vatandaşlarının hak ve hukukunun çiğnenmemesinden yani adaletin temininden sorumludur. Yine en az bu iki husus kadar önemli olan bir diğer konu da; devletin aldığı vergiler sayesinde ayakta durduğu gerçeğinden hareketle bu ortaklıklardan alacağı verginin daha objektif bir şekilde tespit edilmesidir.

Ekonomi kendi yapısı içerisinde kapalı, birbirinden bağımsız enstrümanlar manzumesi değildir. Ekonomi halkasının her bir zinciri bir başka zincire sıkı sıkıya bağlıdır. Bu bağlılık herhangi bir konuda yapılan bir müdahalenin durgun suya atılan taşla iç içe birçok halkanın oluşması gibi başka alanlardaki değişimi tetikleyecektir. Bu nedenle ekonominin yapıtaşlarından biri olan genelde konut sektörü, özelde ise GYO'lar ekonominin farklı alanlarında değişikliklere yol açacak konumdadır. Bu nedenle GYO'ların ekonomik yaşamda kendilerine biçilen rolü üstlenebilmeleri ve ekonominin dengelerini bozmamaları için bağımsız dış denetiminin yapılması büyük önem arz etmektedir.

Devletin “hukuk devleti” özelliği, bireylerin hak ve özgürlüklerini düzenlemeyi gerektirmiştir. Bu düzenlemeler ile kişi ve kurumlar birbirleri üzerinden haksız kazanç elde edemeyecek, kimsenin kişilik haklarına tecavüz edilemeyecektir. Konu, bu yönüyle değerlendirildiğinde GYO'ların bağımsız dış denetimi vatandaşların kandırılmalarını engellemekte, hukuk kurallarının çiğnenmeden uygulanmasını ve devletin görevini yerine getirmesini sağlamaktadır. Çünkü GYO'ların denetlenmesi ile kamuya doğru ve sağlıklı bilgiler ulaşmakta, bu bilgiler ışığında kişi ve kurumlar özgür iradeleri ile ekonomik kararlar alabilmektedirler.

GYO'ların denetimi ile devlet açısından önemli bir diğer konu olan vergi toplama işlemi daha sağlıklı yürütülmektedir. Her ne kadar sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gerçekleştirilen bağımsız dış denetim faaliyetinin, SPK'nın X/16 seri

numaralı tebliğinde ifade edildiği üzere vergi denetimi sayılmayacağı bilinse de, yapılan denetim işlemi ilgili ortaklıkların mali tablolarıyla ve karlılıkla ilgili beyanlarının gerçeğe uygun olmasını sağlamak ve olası yanlışlıkların önlenmesini temin etmektedir.

#### **2.4.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız Dış Denetiminin Kendine Özgü Boyutları**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının faaliyetleri sermaye piyasası mevzuatına tabidir. Bu ortaklıklar, hisse senetlerinin borsada işlem görmesi ya da diğer bir ifadeyle halka açık olması nedeniyle (dönüşmekte olan ortaklıklara SPK halka açılmaları için süre tanımaktadır) yatırımcıların zarar görmemesi için ve diğer bazı nedenlerle bağımsız dış denetim yaptırmaktadırlar. Bağımsız dış denetim kuruluşları tarafından yapılan bağımsız dış denetim, SPK'nın X/16 seri numaralı tebliğine istinaden yapılmakta ve bu tebliğdeki hükümler çerçevesinde icra edilmektedir. Ayrıca GYO'ların faaliyetlerini düzenleyen ve SPK tarafından çıkarılan VI/11 seri numaralı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" bağımsız dış denetim çalışması sırasında göz önünde tutularak, ortaklığın faaliyetinin sözkonusu tebliğe uygunluğu kontrol edilir.

GYO'ların bağımsız dış denetimi yapılırken faaliyet gösterdikleri sektör ve tabi oldukları mevzuat nedeniyle diğer denetimlerde karşılaşılmayan, kendine özgü birtakım yönler ortaya çıkmaktadır. Burada GYO'ların bağımsız dış denetiminin kendine özgü boyutları üzerinde durulacak olup, bu boyutlar aşağıdaki gibi tasnif edilmiştir:

- Kuruluş ve Dönüşüme İlişkin Esaslar
- Hisse Senetlerinin Kurul Kaydına Alınması
- Ortaklığın Yönetimine İlişkin Esaslar
- Yatırımlar ve Portföy Yönetimine İlişkin Esaslar
- Değerlemeye İlişkin Esaslar

##### **2.4.2.1. Kuruluş ve Dönüşüme İlişkin Esaslar**

GYO'ların bağımsız dış denetimi yapılırken bu ortaklıkların kuruluş ve dönüşümlerine ilişkin olarak ortaya çıkan kendine has durumlar SPK'nın VI/11 seri numaralı tebliği ışığında aşağıda incelenmiştir:

- GYO'lar, VI/11 seri numaralı tebliğin 6.maddesinde de işaret edildiği gibi;

a) Ticaret ünvanında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” ibaresi yer almalı,

b) Ortaklık, kayıtlı sermaye sistemi içinde yer almalı,

c) Ortaklık ani usulde kurulmuş ise; çıkarılmış sermayenin asgari % 49’u oranındaki hisse senetlerini tebliğde belirtilen şekilde halka arz etmek üzere kurulmuş olmalı, dönüşmek suretiyle GYO olacak ise; çıkarılmış sermayenin asgari % 49’u oranındaki hisse senetlerini tebliğde belirtilen şekilde halka arz etmek üzere SPK’ya taahhütte bulunmuş olmalı,

d) Başlangıç sermayesinin 1.000.000 YTL’den az olmamalı,

e) Başlangıç sermayesini temsil eden hisse senetlerinin en az %25’inin nakit karşılığı çıkarılmış olmalı,

f) Ortaklığın esas sözleşmesi SPKn ve SPK VI/11 seri numaralı tebliği hükümlerine uygun olmalı,

g) Tebliğde belirtilen süreler içerisinde yapılan halka arzlarla %49 oranındaki halka açıklık sağlandıktan sonra da, çıkarılmış sermayenin asgari % 49’u oranındaki hisse senetlerinin halka arz edilmiş olma şartı sağlanmış olmalıdır.

- Tebliğin 7. ve 8. maddelerinde yer alan kurucuların nitelikleri ve lider girişimciye ilişkin şartlar sağlanmış olmalıdır.

- Ortaklığa aynı sermaye koyma ya da aynı sermaye artırımını olacaksa esas sözleşmede bu hususa yer verilmelidir.

- Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir.

- Kurulda aynı sermaye konulacaksa kurucular mahkemeye başvurup, aynı sermayenin değerinin tespiti için bilirkişi atanmasını talep ederler. Bilirkişi raporuyla beraber ekspertiz raporu da alınarak belirlenen sermaye rakamını içeren esas sözleşme ile SPK’ya başvurulur.

- GYO’lara aynı sermaye olarak sadece üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir

takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konulabilir.

- Ortaklığa sermaye olarak konulacak gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair haklar, ortaklığın tüzel kişilik kazanmasından ya da sermaye artırımının tescilinden başlayarak en geç on gün içinde tapu siciline ortaklık adına tescil ettirilmelidir.

#### **2.4.2.2. Hisse Senetlerinin Kurul Kaydına Alınması**

- a) Ödenmiş sermayeleri 50.000.000 YTL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden bir yıl içinde,

b) Ödenmiş sermayeleri 50.000.000 YTL ve üzerinde olup 100.000.000 YTL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç yıl içinde,

c) Ödenmiş sermayeleri 100.000.000 YTL ve daha fazla olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden beş yıl içinde ödenmiş sermayelerinin asgari % 49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunludur.

- Ortaklığın hisse senetleri halka arz olunurken VI/11 seri numaralı tebliğ dışında SPK'nın hisse senetlerinin halka arzına ve satış yöntemlerine ilişkin düzenlemelerine uyulur.

- SPK'dan alınan yetki belgelerinin, verildiği tarihi izleyen onbeş gün içinde ticaret siciline tescili ve TTSG'de ilanı zorunludur.

- GYO'lar hisse senetlerinin borsa kotuna alınması için gerekli belgeyi almak amacıyla satış süresinin bitiminden itibaren 15 gün içinde SPK'ya başvururlar. Belgenin alınmasını takip eden 15 gün içinde de hisse senetlerinin kote edilmesi isteğiyle Borsa'ya başvurulması zorunludur.

- Aynı sermayeyi temsil eden hisse senetleri ile lider girişimcinin asgari sermaye payını temsil eden hisse senetlerinin nama yazılı olması zorunludur. Ayrıca lider



girişimcinin asgari sermaye payını temsil eden hisse senetleri, halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden bir yıl boyunca başkasına devredilemez.

- Ortaklıklar menkul kıymet ya da gayrimenkul sertifikası ihraç ederken sadece yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse senedi ihraç edebilir ancak halka açılma sonrasında bu imtiyaz da dahil olmak üzere hiçbir imtiyaz yaratılamaz.

#### **2.4.2.3. Ortaklığın Yönetimine İlişkin Esaslar**

- GYO'nun yönetim kurulu ve denetçileri tebliğin 7. maddesinin a ve c bentlerinde belirtilen şartlarla beraber dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmalı ve ortaklığın faaliyet konusuna yakın alanlarda en az üç yıl tecrübeye haiz olmalıdır.

- Yönetim kurulu üyeleri en çok bir yıl için seçilirler ancak tekrar seçilmeleri mümkündür.

- Yönetim kurulunda görev alanların çoğunluğu Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmalı ve en az 1/3'ü tebliğin 18. maddesinde sayılanlardan bağımsız olmalı ve bu hususa ortaklığın esas sözleşmesinde yer verilmelidir.

- Ortaklığın genel müdürü dört yıllık yüksek öğrenim mezunu olmalı, tebliğin 7. maddesinin c bendindeki şartları taşımalı ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olmalıdır.

- Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bağımsız olmazsa bu konuyu gerekçeleriyle birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

- Tebliğin 21. maddesinde değinilen özellik arz eden kararların yönetim kurulu tarafından oybirliği ile alınmaması durumunda kararın gerekçeleri ile birlikte kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir.

- Ortaklığın portföyüne alınan sermaye piyasası araçlarının imzalanacak bir saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'de saklanması tebliğin 22. maddesi gereğince zorunludur.

- GYO'nun gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere sözleşme yaptığı danışman şirket ile olan sözleşmesi, ortaklık yönetim kurulunca onaylanarak feshi ihbara gerek kalmaksızın bir yıl sonunda sona erer. Alınan hizmet karşılığında ödenecek komisyon ve yapılacak harcamaların belgeye dayandırılması ve piyasa rayicinden büyük farklılık göstermemesi gerekmektedir.

#### **2.4.2.4. Yatırımlar ve Portföy Yönetimine İlişkin Esaslar**

- SPK, GYO'ların faaliyetlerinin sınırlarını VI/11 seri numaralı tebliğinin 23. maddesi ile belirlemiştir. Buna göre bağımsız denetim çalışması esnasında denetçiler GYO'nun faaliyetleri ile sözkonusu tebliğin ilgili maddesini karşılaştırıp, aralarında tutarlılık olup olmadığına bakarlar. Tebliğe göre GYO'ların faaliyet alanları;

a) Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırtmak,

b) Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında bu Tebliğ uyarınca gerekli hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırmak, bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin etmek,

c) Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek,

d) Portföy dışardan danışmanlık ve/veya portföy yönetimi hizmeti alınması suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların faaliyetlerinin mevzuat ve sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere gerekli organizasyonu oluşturmak,

e) Tebliğ ile kendilerine yüklenen diğer görevleri ve yürütülmesine izin verilen diğer faaliyetleri gerçekleştirmek olarak belirlenmiştir.

- SPK'nın VI/11 seri numaralı tebliğinin 24. maddesine göre GYO'lar;

a) Bankalar Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar,

b) Bu Tebliğ'de izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar,

c) Bu Tebliğ'de izin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar,

d) Hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler, (Ancak yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.)

e) 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, 32 nci maddenin birinci fıkrası kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.

f) 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.

- GYO'lar VI/11 seri numaralı tebliğin 25. maddesinde belirtilen yatırım faaliyetlerini yapabilirler. Buna göre ortaklıklar;

a) Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları SPK'ca kabul edilen menkul kıymetleri alabilirler ve satabilirler,

b) (a) bendinde sayılanların yanı sıra diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduat hesabı açtırabilirler,

c) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler,

d) Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler,

e) Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilirler,

f) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşımlı projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler,

g) Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler,

h) Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (f) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler,

ı) SPK'ca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, ileride oluşacak kira gelirlerinden pay almak amacıyla mülkiyetini edinme amacı olmaksızın

veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (f) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilirler,

i) Bu maddenin (f) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler,

j) Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler, faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olmak kaydıyla yurt dışında kurulu şirketlere ve gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler,

k) Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,

l) Döviz dayalı işlemlerinin doğurduğu kur ve borçlarının doğurduğu faiz oranı risklerine karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilirler, opsiyon yazabilirler, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilirler.

- GYO'ların yaptıkları yatırımlara ilişkin olarak getirilen yasaklar tebliğin 26. maddesiyle düzenlenmiştir. Buna göre GYO'lar:

a) Hiç bir şekilde hisse senetlerini satın aldıkları ortaklıkların sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemez ve hiç bir ortaklıkta sermaye veya oy haklarının %5 inden fazlasına sahip olamazlar,

b) Altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar,

c) Borsa'da veya Borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar. Sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur,

d) Mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine veya mala yatırım yapamazlar,

e) Menkul kıymetleri açığa satamazlar, ödünç menkul kıymet işlemi yapamazlar,

f) Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar,

g) Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin % 3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar,

h) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar,

ı) Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

- GYO'ların portföylerinde bulunabilecek varlıkların türleri ve niteliklerine ilişkin hükümler tebliğin 27. maddesinde yer almaktadır. Buna göre ortaklıklar;

a) Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az % 50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

b) 25 inci maddenin (a) ve (b) bentlerinde yazılı varlıklar ile azami sınırı 32/A maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla portföy değerlerinin % 50'si oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla portföy değerlerinin % 10'u oranında yatırım yapabilirler. Portföye alınan varlıkların veya projelerin maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılıyorsa, bunlara karşılık gelen nakit fazlaları da 25 inci maddenin (a) ve (b) bentlerinde yazılı varlıklar aracılığıyla değerlendirilebilir. Portföy tablosunun hazırlandığı yıl ve takip eden iki yıl içerisinde bu kapsamda yapılacak harcamaların tutarı, % 50 oranının hesaplanmasında portföyde yer alan 25 inci maddenin (a) ve (b) bentlerinde yazılı varlıkların toplam tutarından indirilir. Ancak, bu harcamalara karşılık gelen tutarın değerlendirildiği varlıklara ilişkin değer artışları ile portföy tablosunun hazırlandığı tarihten önceki dönemlere ilişkin planlanan harcamalardan gerçekleştirilmemiş olanlar, indirim konusu yapılamaz. Belirtilen indirimin yapılabilmesi için projenin portföy tablosuna dahil edilmesinden önce, projenin tamamlanmasına kadar olan süre için planlanan yıllık harcama tutarları SPK'ya bildirilir. Harcamalara ilişkin planlarda yapılan değişiklikler

nedeniyle, % 50 oranının hesaplanmasında dikkate alınmak üzere önceden SPK'ya bildirilmiş olan tutarın değiştirilmesi Kurul iznine tabidir.

c) 25 inci maddenin (j) bendinde belirtilen yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına portföy değerinin en çok % 10'u oranında yatırım yapabilirler.

d) Portföyünde bulunan ve alımından itibaren üç yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin % 10'unu aşamaz.

e) Hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosuna göre (a) bendinde tanımlanan asgari % 50 oranını sağlayamazlarsa SPK'ya başvuruda bulunurlar. SPK yapacağı değerlendirmede bir defaya mahsus olmak üzere ortaklığa bir yıl süre tanıyabilir. Ancak, ortaklıklar SPK tarafından verilen bu süre sonunda da asgari % 50 oranını sağlayamazlarsa, sürenin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvurmakla yükümlüdürler.

- Belirli alanlarda faaliyet göstermek ya da belirli projelere yatırım yapmak için kurulan ortaklıkların portföylerinin en az % 75'inin ünvanlarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen varlıklardan oluşması tebliğin 30. maddesi gereğince zorunludur.

- GYO'ya danışmanlık hizmeti veren şirketin ortaklığın yönetim kontrolünü sağlayacak oranda sermaye payına, oy hakkına ya da aday gösterme imtiyazına sahip olmaması gerekmektedir.

- GYO'lar toplam olarak hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosundaki portföy değerinin en çok % 10'u oranında aşağıdaki şirketlere iştirak edebilirler:

a) İşletmeciler şirketlere,

b) Diğer GYO'lara,

c) Belli bir gayrimenkulün portföye alınması için faaliyet konusu sadece gayrimenkul olan yurtdışında kurulu şirketlere,

d) İktisap tarihinde portföye alınması planlanan gayrimenkulün ekspertiz değeri bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturan Türkiye'de kurulu şirketlere.

- Ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları dışındaki tüm varlıkların rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

- GYO'ların verebileceği teminatlar ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz ve sadece aşağıdaki işler için teminat verilebilir:

a) Kat karşılığı projelerde arazi sahiplerince GYO lehine bedelsiz ya da düşük bedel karşılığı üst hakkı tesis edildiğinde teminat olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi,

b) Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer ayni sınırlı haklar tesisi,

c) Yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi.

- GYO'lar hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerlerinin üç katı kadar kredi kullanabilir. Bu kredilerin üst sınırı hesaplanırken finansal kiralama borçları ve gayrinakdi krediler dikkate alınır.

- GYO'lar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma senedi ihraç edebilir ve portföyündeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacaklarına dayalı olarak varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edebilir.



- GYO'ların yürüttüğü projelerin inşaatları yapılacak bir sözleşme ile müteahhitler tarafından yapılır. Müteahhidin seçiminin ve sözleşme koşullarının yönetim kurulu tarafından onaylanması zorunludur.

#### **2.4.2.5. Değerlemeye İlişkin Esaslar**

- GYO'lar aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini ekspertiz şirketine tespit ettirmelidir:

a) Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,

b) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,

c) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralınması,

d) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,

e) Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,

f) Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,

g) Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,

h) Ortaklığa aynı sermaye konulması.

- Ekspertiz şirketinin SPK'ca listeye alınmış olması ve bağımsız olması gerekmektedir.

- GYO'lar aynı ekspertiz şirketinden üst üste en fazla beş yıl hizmet alabilir. Bu sürenin dolmasından sonra aynı şirketten tekrar hizmet alınabilmesi için en az iki yıl geçmesi zorunludur.

- Ortaklığa ait olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerinin tespiti her yıl sonu itibariyle yapılır ancak yıl sonu rayiç değer tespit işlemi herhangi bir nedenle son üç ay içinde ekspertizi yapılan varlıklar için isteğe bağlıdır.

- SPK'nın düzenlemeleri doğrultusunda hazırlanan mali tablolarda, SPK'nın muhasebe standartlarına ilişkin düzenlemelerine uyulur.

- GYO'nun portföyünde bulunan varlıklar uzun süreli kiralamaya konu edilebilir. Bu durumda sözleşmedeki kira bedellerinin en geç 5 yılda bir ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenmesi zorunludur.

- Ortaklığın yapacağı portföye alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralamalar tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak yapılır. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınır, bu durumun SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI'NDA UYGULAMANIN İNCELENMESİ**

### 3.1. UYGULAMA İNCELEMESİNE YÖNELİK METODOLOJİ

#### 3.1.1. Denetimde Ağırlıklı Olarak Kullanılan Teknikler

Çalışmanın bu bölümünde sermaye piyasası mevzuatına göre sürekli denetime tabi olan bir GYO'nun 30.06.2005 tarihli mali tablolarının bağımsız dış denetimi incelenmiştir. Birinci bölümde açıklandığı üzere GYO'lar "ani usulde" ve "dönüşmek suretiyle" iki ayrı şekilde kurulmaktadır. Çalışmada seçilen işletme, dönüşmek suretiyle GYO olma süreci devam eden bir ortaklık olup, incelemeye konu edilmesinin nedeni; mevcut GYO'lar içerisinde portföy büyüklüğü ve çeşitliliği açısından en önemli ortaklık olması ve sektörle ilgili olarak karşılaşılabilecek birçok ekstrem durumun ortaklık bünyesinde var olmasıdır.

Yapılan bağımsız dış denetim çalışması genel kabul görmüş denetim standartları çerçevesinde muhtelif denetim teknikleri kullanılmak suretiyle gerçekleştirilmiş olup, denetim çalışmalarında SPKn ve tebliğleri ile GYO'yu ilgilendiren diğer mevzuata uygunluk göz önünde bulundurulmuş, sözkonusu incelemenin neticesi denetim raporuna yansıtılmıştır.

Yapılan denetim çalışması esnasında Sayım ve Envanter İncelemesi, Belge İncelemesi, Gözlem, Bilgi Toplama, Doğrulama, Karşılaştırma ve Aritmetik İnceleme ve Analitik İnceleme tekniklerinin her bireri yapılan işin gerektirdiği durumlarda kullanılmıştır. Sözkonusu tekniklerin kullanımı denetimin farklı aşamalarında değişkenlik gösterirken, belirli bir denetim tekniğinin kullanılma yoğunluğu da denetim sürecinde bulunan nokta itibarıyla farklılık arz etmiştir.

#### 3.1.2. Çalışmanın Yöntemi

Denetim faaliyetinin genel olarak ne olduğu, türleri, önemi ve GYO'ların bağımsız dış denetimi konuları çalışmanın önceki bölümlerinde teorik çerçevede ele alınmıştı. Bu bölümde konunun daha somut hale gelmesi amacıyla önceki bölümlerde anlatılan denetim faaliyetine ait teorik çerçevenin, uygulama incelemesiyle zenginleştirilmesi ve mevzuatımızda yer alan bağımsız dış denetim olgusunun piyasa şartlarında, güncel hayatta nasıl uygulandığının ortaya konulması hedeflenmektedir.

Bu amaca yönelik olarak denetim sürecinin başından itibaren denetim ekibiyle birlikte hareket edilmiş, sürecin her aşaması gözlemlenmek suretiyle çalışmalar devam ettirilmiştir. Gerekli görülen yer ve durumlarda bilgi toplama faaliyetinin bir unsuru olarak gerek bağımsız denetim kuruluşunun denetim ekibine gerekse de müşteri işletmenin ilgili personeline sorular sorulmuştur. Alınan cevaplar ve gözlemlenen konular not alınmak suretiyle kaydedilmiş, uygun görülen denetim evraklarından fotokopiler alınarak incelenmiştir.

Müşteri işletmenin işyeri ve eklentilerinin gezilmesi ile işletmenin kısmen tanınması sağlanmış, denetim faaliyetleri müşteri işletme içerisinde gösterilen uygun bir mekanda yürütülmüştür.

### **3.2. GYO'DA UYGULAMANIN İNCELENMESİ**

#### **3.2.1. Müşteri Seçimi ve İşin Kabul Edilmesi**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, bağımsız denetim çalışması yaptırmak üzere ihale açacağını Bağımsız Denetim Kuruluşuna bildirmiş, yapılacak ihalenin yerini ve zamanını belirterek kuruluşu ihaleye davet etmiştir. Yapılan ihale neticesinde denetim işine talip olan denetim firmaları arasından bir tanesi ihaleyi kazanarak aday müşteri işletme ile temasa geçmiştir. Bu aşamada bağımsız denetim kuruluşu;

- Önceki denetçi ile görüşmüş,
- Müşteri kabul politikası çerçevesinde müşteriyi değerlemeye tabi tutmuş ve
- Müşteri işletme ile denetim sözleşmesini imzalayarak işi kabul etmiştir.

Önceki denetçi ile görüşmeye sorumlu ortak başdenetçi ve denetçilerden oluşan bir ekip gitmiş ve önceki denetim kuruluşunun denetim işini niçin sürdüremediği, denetim çalışmaları sırasında engellemelerle karşılaşmış ve karşılaşmadığı, ücretlerini düzenli bir şekilde tahsil edip etmedikleri konularında görüşülmüştür. Görüşme olumlu bir havada geçmiş ve görüşme sonucunda bir tutanak düzenlenerek konuşulan konular kayıt altına alınmıştır.

Denetim firması yetkilileri, önceki denetçiyle yapılan görüşmeden olumlu düşüncelerle ayrıldıktan sonra denetlenecek şirket hakkında tam bir kanaate sahip olmak

için ilgili şirketi bazı yönlerini dikkate alarak değerlemeye tabi tutmuşlardır. Bu değerlendirme yapılırken, şirketin denetim işinin yapılmasıyla üstlenilecek riskler tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan çalışma sonucunda şirketin büyük oranda risk taşımadığı, şirket yönetiminin denetim kuruluşuna ilgiyle yaklaştığı ve yapılacak çalışmalar sırasında yardımcı olacağı konusunda söz alınması nedenlerinden dolayı denetim işi kabul edilerek denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

### **Denetimin Planlanması**

Bağımsız denetim kuruluşu ile müşteri işletme arasında denetim sözleşmesi imzalanmakla –denetim sözleşmesinde yer verilmesi nedeniyle- denetimin başlangıç ve bitiş tarihleri belirlenmiştir. Bu süreler arasındaki zamanın denetim çalışmalarıyla geçeceği dikkate alınarak bir planlama yapma gerekliliği ortaya çıkacağı açıktır. Sorumlu ortak başdenetçi, bir başdenetçi ve bir kıdemli denetçi denetim faaliyetinin planlamasını gerçekleştirmişler ve bu çerçevede;

- Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi,
- İç Kontrol Sisteminin Değerlendirilmesi,
- Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi,
- Denetim Zamanının Planlanması,
- Veri Akışının Planlanması,
- Denetim Ekibinin Kurulması ve Koordinasyonu,
- Denetim Çalışmalarının Bölümlenmesi,
- Denetim Programının Hazırlanması konularında çalışmalar yapmışlardır.

#### **3.2.2.1. Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi**

Müşteri işletmenin ve faaliyet alanının tanınması amacıyla öncelikle işletme personeli ve yöneticilerine sorular sorulmuş, verilen cevapların yanlı bilgiler içerme olasılığına karşın şirketle ilgili olarak;

- Şirket ana sözleşmesi,
- Yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul tutanakları,

- Şirketçe hazırlanan yönetmelik ve genelgeler,
- İşle ilgili yapılan sözleşmeler,
- Önceki dönemlere ait denetim raporları istenmiş ve sözkonusu belgeler incelenmek suretiyle şirketin daha yakından tanınması sağlanmıştır.

Ayrıca müşteri işletme sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösterdiğinden dolayı SPK'nın yayınladığı VI/11 seri numaralı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" dikkatle incelenmiş ve GYO'ların faaliyetleriyle ilgili olarak yapılan düzenlemeler hakkında bilgi edinilmiştir. SPK'nın aylık bültenlerinde yer alan borsada hisse senetleri işlem gören GYO'ların durumları takip edilerek sektör hakkında bilgi sağlanmıştır. EK 6'de Eylül 2005 tarihli SPK bülteninde yer alan 30.09.2005 tarihi itibarıyla yayınlanan "Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri" tablosu ve EK 7'te GYO'ların Portföy Değerleri ve Dağılımı tablosu verilmiştir. Yine şirketi ve faaliyet alanını tanımak amaçlı olarak sektöre ilişkin mesleki yayınlar, GYODer adlı mesleki kuruluşun çalışmaları ve uluslararası düzeyde gerçekleştirilen gayrimenkul zirveleri ile basında yer alan sektör odaklı haberler takip edilmiştir.

### **İç Kontrol Sisteminin Değerlendirilmesi**

Müşteri işletmenin iç kontrol sistemi incelenirken iki unsur üzerinde durulmuştur. Bunlar; sistemin kendisi ve iç denetçiler olup, sistemle ilgili incelemelerde işletmenin organizasyon yapısı, iş akış şemaları, iç yazışmalar, işletmedeki prosedürler ve süreçler ele alınmıştır. Her bir işlemle ilgili sürecin hangi aşamada başlayıp, hangi kademelerden geçtiği, nasıl sona erdiği ve geri beslemenin nasıl yapıldığı konuları üzerinde durulmuştur. Çünkü işletme personeline yapılabilecek hata ve hileler, bahsi geçen süreçlerin güvenilirliği ve iyi organize olması ile doğru orantılı olarak artacak ya da azalacaktır. Hata ve hilelerin bir işletmede yoğun olarak görülmesi de bağımsız denetim kuruluşunun üstleneceği riskin yüksek olması sonucunu doğuracaktır. Sistemin incelenmesi çalışmaları kapsamında hakkında bilgi edinilen bir diğer önemli konu; muhasebe sistemidir. Muhasebe departmanı, işletmenin mali nitelikli faaliyetlerinin kayıtlarının tutulduğu birim olması nedeniyle denetçiyi özellikle ilgilendirmektedir. Bu

nedenle denetçiler öncelikle muhasebe biriminin organizasyon yapısındaki yerini ve departman içerisinde işlerin nasıl paylaşıldığını gözlemlemiş, daha sonra da işletmenin muhasebe kayıtlarını bilgisayar ortamında tutması nedeniyle bu ortamın güvenilirliğini araştırmışlardır. Bu amaçla;

- Yöneticiler ve bilgisayar uzmanlarıyla görüşülmüş,
- Sistemi tanıtan basılı evraklar incelenmiş,
- İşletmenin kullandığı hesap planı gözden geçirilmiş, bu sırada mali tablolarda önem arz edecek hesap grupları saptanmış,
- Muhasebe kayıt, belge ve raporları incelenmiştir.

İç kontrol sistemi değerlendirilirken işletmede çalışan iç denetçiler ve bunların çalışma şartları hakkında da araştırma yapılmıştır. Bu araştırma ile;

- İç denetçiye tanınan örgütsel statünün sağladığı bağımsızlık derecesi,
  - İç denetçilerin fiilen sahip olduğu yetkiler, işlevler, çalışma tarzı, raporunda ulaştığı sonuçların yönetimce nasıl değerlendirildiği,
  - İç denetimlerde yeterli sayıda ehliyetli iç denetçi çalıştırılıp çalıştırılmadığı,
  - İç denetimlerdeki planlama ve gözetim ile incelemelerin kapsam, içerik ve zamanlamasının yeterliği
- konularında bilgi edinilmiştir.

### **Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi**

Bu başlık altında denetçi açısından önemli olan nokta; yazdığı bağımsız denetim raporunun ne derecede risk taşıdığıdır. Riskin derecesi de her bir denetim alanı ile ilgili olarak tespit edilen önemlilik sınırı ve bu sınıra istinaden yapılan incelemenin kapsamı ile ilişkilidir. Denetim riski belirlenirken denetçiler bir önceki adımda inceledikleri iç kontrol sisteminin özelliklerinden yararlanmış, işletmenin hangi alanlardaki iç



kontrolünde zayıflıklar varsa o denetim alanları daha yoğun bir incelemeye konu olacak şekilde önemlilik sınırı belirlenmiştir.

Konunun teorik çerçevesinin anlatıldığı ikinci bölümde de ifade edildiği üzere denetim riski; yapısal risk, kontrol riski ve bulgu riskinden oluşmaktadır. Denetim riskine ulaşabilmek için (Yapısal Risk X Kontrol Riski X Bulgu Riski) formülünden hareket edilmektedir. Bulgu riskinin denetçiden kaynaklanması dolayısıyla yani denetçi tarafından tespit edilemeyen hata ve yanlışlıkların bulgu riskini oluşturması nedeniyle denetçiler bulgu riskini belirleyememiş fakat %10 olarak tahmin etmişlerdir. İşletmenin yapısı ve iç kontrol sisteminin etkinliği de dikkate alınarak yapısal riskin %80, kontrol riskinin % 50 olması gerektiğine karar verilmiş ve denetim riski (0.80 X 0.50 X 0.10) %4 olarak saptanmıştır.

Önemlilik sınırı da denetçiler tarafından belirlenen denetim riskini aşmayacak şekilde fakat her bir hesabın işlem yoğunluğu ve rakamsal büyüklüğü göz önüne alınarak her denetim alanı için ayrı ayrı tespit edilmiştir.

### **Denetim Zamanının Planlanması**

Denetim çalışmaları içerisinde hangi faaliyetin hangi zamanda yapılacağına ve ne kadar süreceğine ilişkin zaman planlaması sorumlu ortak başdenetçi tarafından yapılmıştır. Bu planlama yapılırken denetim işinin bütünü hakkında bir “kurgulama” yapılarak aynı anda farklı işlerin farklı kişilerce yapılması ve elde edilen sonuçların birbirleriyle bağlantılı ve eş anlı olarak kullanılması sağlanmıştır. Denetim zamanının planlaması aşağıdaki gibi yapılmıştır:

- 01 Ocak-30 Haziran 2005 : Müşterinin seçimi ve işin kabul edilmesi
- : Müşteri işletmenin genel kurulunda denetçinin atanması
- : Denetimi planlama
- 01 - 30 Temmuz 2005 : İşlemlerin test edilmesi

: Hesap kalanlarının test edilmesi

: Denetimin tamamlanması ve denetim raporunun  
yayınlanması

Sorumlu ortak başdenetçi denetimin zamanını planlarken işletme hakkında edinilen bilgiler ve denetimi yapacak denetçilerin bilgi ve tecrübeleri ışığında bir plan yapmıştır. Ancak bazı denetim alanlarının daha detaylı incelenmesi ihtiyacının doğması ya da önceden kestirilemeyen durumların ortaya çıkması halinde yapılan zaman planlamasının revize edileceği açıktır.

### **Veri Akışının Planlanması**

Denetçiler, denetim faaliyeti icra edilirken istedikleri her bir bilgiyi elde etmek amacıyla müşteri işletmenin ilgili departmanına müracaat etmeyi uygun bulmamış, bunun çok fazla zaman kaybettireceğini düşünmüşlerdir. Bu nedenle işletmenin muhasebe departmanından bu konuda yardım istenmiş ve ihtiyaç duyulan bilgilere ilişkin liste müşteri işletmenin muhasebe müdürüne verilmiştir. Bu liste aşağıda yer almaktadır:

<b>Bağımsız Denetim İçin Gerekli Belge ve Bilgiler Listesi</b>	
1.	Dönem sonu itibariyle Detay Mizan
2.	Muhasebe fişleri (Mahsup, Tediye ve Tahsil fişleri ve dayanağı belgeler)
3.	Muavin defterler (Dönem sonu itibariyle bakiye veren hesaplara ait muavin kayıtlar)
4.	Önceki yıl kurumlar vergisi beyannamesi
5.	Denetlenen döneme ilişkin aylık / üç aylık beyannameler - KDV Beyannameleri - Muhtasar Beyannameler

	- BSMV Beyannameleri
	- Damga Vergisi Beyannameleri
	- Geçici Vergi Beyannameleri
6.	Ücret Bordroları
7.	SSK aylık bildirimleri ve ilgili belgeler
8.	Yıl içinde sermaye artırımına gidilmişse, TTSG
9.	Kıdem tazminatı hesaplama tablosu
10.	Amortisman tablosu
11.	Cari Yıla İlişkin Portföy Tabloları
12.	Takyidat Listesi
13.	Avukat Mektupları
14.	SPK İle Yapılan Yazışmalar
15.	Ortaklığın Faaliyet Raporu
16.	Yönetim Kurulu Karar Defteri
17.	Dönem sonu itibariyle Banka Ekstreleri
18.	Banka Kredi sözleşmeleri
19.	Reeskont uygulamasına tabi tutulan mevcutlar ve borçların vade tarihleri itibariyle listesi
20.	Şirket aktiflerine ilişkin sigorta poliçeleri
21.	Önceki yıl Bağımsız Denetim Raporu
22.	Son durumu gösteren Hazirun Cetveli

Şirketin muhasebe müdürü, denetim kuruluşunun kendisine verdiği yukarıdaki listeye istinaden ilgili departmanlarla iç yazışmalar yaparak istenilen belge ve bilgilerin toplanması için harekete geçmiştir.

### **Denetim Ekibinin Kurulması ve Koordinasyonu**

Bağımsız denetim kuruluşu tarafından müşteri işletmede yapılan çalışmaların mevcut duruma gelmesini sağlayan sorumlu ortak başdenetçi, başdenetçi ve kıdemli denetçiden oluşan ekip, işletmenin denetim yükünün derecesini ölçmüş, yapılacak faaliyetlerin hangi noktalarda yoğunlaştırılacağını, hangi konuların daha fazla risk taşıdığını tespit etmiştir. Bu tespitler doğrultusunda SPK'nın X/16 seri numaralı tebliğinin 17. maddesinde belirtilen “her bir bağımsız denetim için en az üç asil ve üç yedek olmak üzere altı kişiden oluşan bir denetim ekibi oluşturulur” hükmü de dikkate alınarak 9 kişilik bir denetim ekibi kurulmuştur. Bu ekip sorumlu ortak başdenetçinin başkanlığında 2 başdenetçi, 2 kıdemli denetçi, 2 denetçi ve 2 denetçi yardımcısından teşekkül ettirilmiştir. Ayrıca sözkonusu ekip denetimde yer alan denetçilerin mesleki bilgi ve tecrübe düzeyi ile gözetim yetenekleri göz önünde tutularak birbirine denk iki ayrı gruba bölünmüş, her bir grup 1 başdenetçi, 1 kıdemli denetçi, 1 denetçi ve 1 denetçi yardımcısından oluşmuştur.

Sorumlu ortak başdenetçinin başkanlığındaki iki grup A Grubu ve B Grubu olarak adlandırılmış, gruplara başdenetçilerin başkanlık etmesi kararlaştırılmıştır. Sorumlu ortak başdenetçi gruplar arasında işleri bölümleyip, koordinasyonu sağlamakla görevli olmuş, X/16 seri numaralı tebliğin 17. maddesinde ifade edildiği gibi denetçiler, denetçi yardımcılarını işe tahsis etmekle görevlendirilmiş, kıdemli denetçiler de faaliyetlerin planlanması, yürütülmesi, çalışma kağıtlarının incelenmesi, gereken revizyonların yapılmasına ilişkin görev almışlardır.

### **Denetim Çalışmalarının Bölümlenmesi**

Denetim çalışmaları bölümlendirilirken sorumlu ortak başdenetçi tarafından mali tabloların denetimine ilişkin denetim alanları; bilanço hesapları, gelir tablosu hesapları ve maliyet hesapları olmak üzere üç grupta ana çatı teşekkül ettirilmiştir. Sözkonusu hesaplar, birbirleriyle ilişkileri dikkate alınarak gelir tablosu ve maliyet hesapları

beraberce, bilanço hesapları da ayrıca değerlendirilmiştir. Denetim ekibinin A grubu bilanço hesaplarının, B grubu ise gelir tablosu ve maliyet hesaplarının denetimini gerçekleştirmek üzere görevlendirilmiştir. Bu görevlendirme yapılırken denetim gruplarında yer alan personelin bilgi ve birikimleri de göz önünde bulundurulmuş, her gruba en iyi oldukları sahada çalışma imkanı tanınmıştır. Ayrıca her bir grubun incelediği alan içerisindeki birbiriyle ilişkili hesapların aynı personel tarafından denetlenmesi sağlanmış, böylece olası tekrarların önüne geçilerek zaman kaybının olmaması temin edilmiştir.

### **Denetim Programının Hazırlanması**

Bağımsız denetim kuruluşu, SPK'nın X/16 seri numaralı tebliğinin 26. maddesinde hükme bağlanan denetim programı ile ilgili çalışmasını yaparak denetim işlemlerinin yazılı hale gelmesini sağlamıştır. Bu çalışma ile denetim kuruluşu her bir denetim alanında uygulanacak olan denetim işlem ve tekniklerinin hazırlanan formlar aracılığı ile yapılmasını temin etmiş, her bir formu belirli bir denetim alanı ile ilişkilendirmiştir.

Denetim programında hangi denetim alanlarında kimlerin yer alacağı da belirlenmiş ve hazırlanan formların denetçi yardımcılara kılavuzluk ederek ilgili konudaki denetimin tam manasıyla yapılabilmesi için formlarda yer alan hususların icrasının gerekliliği ortaya konmuştur. Tablo 3.1.'de bağımsız denetim kuruluşunun hazırladığı denetim programından alınan ve geçici vergi beyannamesinin kontrolüne yönelik olarak hazırlanan form verilmiştir.

**Tablo 3.1.:** Denetim Programında Yeralan Geçici Vergi Kontrol Formu

<b>B II</b>
<b>Kapak</b>

<b>TTDS / GDM</b>
<b>GEÇİCİ VERGİ BEYANNAMESİ</b>

FİRMA	
DÖNEM	
DENETİM TARİHİ	

DENETÇİ:	İMZA:	TARİH:
YMM:	İMZA:	TARİH:

B II

4

YAPILACAK DENETİM İŞLEMİ	KONTROL EDİLEREK DOĞRULANMIŞ TUTAR / BİLGİ	R	K	NOTLAR
<b>GEÇİCİ VERGİ BEYANNAMESİNİN KONTROLÜ</b>				
- Mükellefiye ilişkin bilgilerin doğruluğunu kontrol et.	D <input type="checkbox"/> Y <input type="checkbox"/>			
<b>Tablo I Matrah Bildirimi</b>				
- TDS Geçici Vergi Modülü Gelir Vergisindeki B I 10 daki rakamın doğruluğu kontrol edilir.	<input type="text"/>			
- 9. satır kanunen kabul edilmeyen giderlerin doğruluğu kontrol edilir.	<input type="text"/>			
- 10. satır zarar olsa dahi indirilecek istisnaların varlığı halinde doğruluğu kontrol edilir.	<input type="text"/>			
- 11. satır kar ve ilaveler toplamının doğruluğu kontrol et. (7+9)	<input type="text"/>			
- 12. satır zarar ve indirimler toplamının doğruluğunu kontrol et. (7+10)	<input type="text"/>			
- 13. satır zarar (12-11) kontrol et.	<input type="text"/>			
- 14. satır kar (11-12) kontrol et.	<input type="text"/>			
- 15 satır mahsup edilecek geçmiş yıl zararlarını geçmiş yıl kurumlar vergisi beyannamesinde mali zarar olarak bu satıra alındığının kontrolünü yap.	<input type="text"/>			
- 16. satırın doğruluğu kontrol et. (14-15)	<input type="text"/>			
- 21. satır İndirimler toplamının doğruluğunu kontrol et.	<input type="text"/>			
- Öngörülen yat. indirimi var mı?	<input type="text"/>			
- Yatırım İndirimine konu harcama yapmış mı?	E <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/>			
- Devreden yatırım indirimi doğru olarak yansıtılmış mı?	E <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/>			
- 23. satır gecici vergi matrahının doğruluğunu kontrol et. (16-21)	E <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/>			
<b>TABLO II VERGİ BİLDİRİMİ</b>				
- Geçici vergi doğru olarak %30 üzerinden hesaplanmış mı?	<input type="text"/>			
- Önceki dönemlerden hesaplanan geçici verginin doğruluğunu kontrol et.	<input type="text"/>			
- Mahsup edilecek tevkifat tutarı doğruluğunu kontrol et. (193 hesap Temmuz-Eylül aylarına ait banka faiz kesintileri, repo faiz geliri kesintisi)	<input type="text"/>			
- Ödenecek geçici vergi doğru olarak hesaplanmış mı?	<input type="text"/>			
- Beyanname ekine konulması gereken döneme ait gelir tablosu eklenmiş mi?	<input type="text"/>			
	E <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/>			

### 3.2.3. Test Etme Aşaması

Test Etme aşamasında denetimin önceki aşamalarında yapılan hazırlıklar ile muavinleri ve ilgili belge ve bilgileri toplanan mali tablo kalemlerinin doğruluğuna ilişkin testler yapılır. Sözkonusu testler; kontrol testleri, maddi doğruluk testleri ve analitik testlerden oluşmaktadır. Bu çerçevede mali tablolarda yer alan hesaplar, birbirleri arasındaki bağlantılar da dikkate alınmak suretiyle incelenir. Denetim ekibi test etme aşamasında bilanço ve gelir tablosu hesapları ile maliyet hesaplarını incelemek üzere görev paylaşımı yapmış, A grubu bilanço hesaplarını incelerken, B grubu gelir tablosu ve maliyet hesaplarını incelemiştir. Burada denetimi yapılan her bir mali tablo hesabının ayrıntısına girilmeyecek, genel olarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde önem arz eden konuların ve GYO'nun sektörel yapısı nedeniyle farklı ve önemli olan hesap kalemlerinin denetimi ile ilgili açıklamalarda bulunulacaktır. Bu nedenle burada denetimi yapılan hesaplardan aşağıdakilere yer verilecektir:

Müşteri işletmenin 30.06.2005 tarihli bilanço ve gelir tablosunun denetimi yapılırken;

- Yapılan bağımsız dış denetim faaliyetinin bir vergi denetimi olmamasından dolayı, yapılacak bir vergi denetiminde geçmişe yönelik olarak doğabilecek vergi mükellefiyeti hakkında görüş bildirilememektedir,
- Denetim çalışmaları sonucunda SPKn ve ilgili tebliğlerine aykırılığı tespit edilen konular bağımsız denetim kuruluşu tarafından düzeltilmiştir,
- Denetime başlanmadan önce ara dönem sonu itibariyle şirketin tüm ticari defterlerinin yazdırıldığı görülmüştür.

#### a) Hazır Değerler:

Hazır değerler grubunun denetimi yapılırken bu hesap grubunun içinde yer alan ve mali tablolara yansıyan her hesap kalemi kontrol edilmiş, ancak önemi dolayısıyla burada sadece kasa ve bankaların denetimine yer verilmiştir.

Denetçiler ara dönem sonunda Kasa hesabının denetimini yaparken öncelikle hesabın envanterini, daha sonraki aşamada da değerlemesini yapmışlardır. Müşteri



işletmenin veznedarı, görevli denetçilerin nezaretinde kasanın fiili sayımını yapmış, yapılan sayımın sonucu bir tutanağa bağlanmıştır. Ayrıca kasada bulunan yabancı paralar değerlemeye tabi tutulmuştur. Denetçiler, sayım sonucu düzenlenen tutanakla genel geçici mizandaki kasa hesabının bakiyesini ve kasa defterinin bakiyesini karşılaştırmışlar, bu üç tutarın birbiriyle mutabık olup olmadığına bakmışlardır.

Denetim sırasında müşteri işletmenin nakit hareketlerinin yetkilendirilmiş personelin imzalarını taşıyıp taşımadığı, sayım günü sayımı yapılan nakitin gerçekten işletmeye ait olup olmadığı, ödeme günleri dışında hesapta yüksek tutarlı hareketlerin varlığı da araştırılmıştır.

VI/11 seri numaralı SPK tebliğinin 26. maddesinin b bendi gereğince GYO'lar altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar. Denetçiler, müşteri işletmenin kasasında altın ve benzeri kıymetli maden olmadığını ve ilgili mevzuata uygun davranıldığını tespit etmişlerdir.

GYO'lar, SPK'nın VI/11 seri numaralı tebliğinin 25. maddesinin b bendi uyarınca Türk lirası veya yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat hesabı açtırabilirler. Bu maddeye istinaden bankaların denetimi yapılırken müşteri işletmenin birlikte çalıştığı bankalara mutabakat mektupları gönderilir ve bankaların dönem ya da ara dönem sonu itibariyle müşteri işletmenin hesap bakiyesini yazıp denetçinin adresine göndermesi istenir. Mutabakat mektuplarını göndermeyen bankaların dönem sonu itibariyle alınmış hesap ekstrelerinden yararlanır. Mutabakat mektupları ve hesap ekstreleri ile müşteri işletmenin genel geçici mizanındaki bakiyeler karşılaştırılarak tutarlılık olup olmadığı kontrol edilir. Denetçiler, müşteri işletmenin hesaplarında sözkonusu mutabakatın olup olmadığına bakmışlar ve mutabakatın varlığını görmüşlerdir.

b) Menkul Kıymetler:

Menkul kıymetler hesap grubunda faiz geliri ya da kar payı elde etmek amacıyla ya da fiyat değişmelerinden yararlanarak kar elde etmek amacıyla geçici olarak elde tutulmak üzere alınan hisse senedi, tahvil, hazine bonosu, yatırım fonu katılma belgesi, kar-zarar ortaklığı belgesi, gelir ortaklığı senedi gibi menkul kıymetler ve bunlara ait değer azalma karşılığı izlenir.<sup>248</sup>

<sup>248</sup> Ataman, Hacirüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 206.

Denetim ekibi öncelikle müşteri işletmenin sözkonusu hesap grubunda izlenmesi gereken varlıklarının ilgili dönem sonunda yapılmış olan sayım tutanakları ile mali tablolarda yer alan tutarların karşılaştırmasını yapmış ve bu varlıkların tebliğde belirtildiği gibi bir saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'de saklanıp saklanmadığını araştırmıştır. Sözkonusu varlıkların İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'de saklandığı denetçiler tarafından tespit edilmiştir.

Denetçiler menkul kıymetler üzerinde rehin bulunup bulunmadığını araştırmışlar, bazı menkul kıymetler üzerinde bulunan rehin ve ipoteklerin bilanço dipnotlarında yer aldığını gözlemlemişlerdir.

Müşteri işletmenin menkul kıymet alım-satım işlemleriyle ilgili olarak, işlemin yapıldığı tarihteki belgeler üzerinde yer alan fiyatların doğruluğu denetçiler tarafından kontrol edilerek teyit edilmiş olup, sözkonusu varlıkların değerlemeleri örneklem üzerinde yeniden hesaplamaların yapılması ile doğrulanmıştır.

Denetçiler, müşteri işletmenin menkul kıymet portföyünü incelemiş, VI/11 seri numaralı tebliğe uygun olarak;

- Gayrimenkul sertifikalarına, konut kredileri karşılığında çıkarılan varlığa dayalı menkul kıymetlere yatırım yapıldığını,

- Sermaye piyasası araçlarının alım-satımını borsa kanalıyla yapıldığını ve borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda yatırım yapılmadığını,

- Menkul kıymetlerin açığa satılmadığını ve ödünç menkul kıymet işlemi yapılmadığını

tespit etmişlerdir.

#### c) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Denetçiler müşteri işletmenin devam etmekte olan projeleri hakkında kanıt toplamış, belge incelemesi ve bilgi toplama tekniklerini kullanarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin denetimini gerçekleştirmişlerdir.

Denetçiler yaptıkları denetimde VI/11 seri numaralı tebliğe uygun olarak müşteri işletmenin;

- Yapılmakta olan gayrimenkullerle ilgili inşaat işlerinin kendileri tarafından yapılmadığı ve bu amaçla personel ve ekipman edinmediği,

- Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, ticari depolar, ticari parklar satın aldığı ve sattığı,

- Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin ettiği,
- Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri aldığı,
- Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla sattığı,
- İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşımlı projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yaptığı,
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp sattığı, faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olmak kaydıyla yurt dışında kurulu şirketlere ve gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yaptığı,
- Özel sözleşme düzenlenerek, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayıp, bunları tekrar kiraya verdiği,
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin % 3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapmadığı,
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmadığı,
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapmadığı,
- Portföy değerinin en az % 50'si oranında gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine yatırım yaptığı,
- Yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına portföy değerinin en çok % 10'u oranında yatırım yaptığı,

- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren üç yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin % 10'unu aşmadığı

konularını tespit etmiş ve mevzuata aykırılık olmadığı sonucuna ulaşmışlardır.

d) İştirakler:

Denetçiler müşteri işletmenin mali tablolarından yararlanarak, ilgili işletmenin iştiraklerinin olup olmadığını kontrol etmiş, müşteri işletmenin bir başka gayrimenkul yatırım ortaklığına iştirak ettiğini tespit etmişlerdir. Bu tespitten sonra müşteri işletmenin hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı son üç aylık portföy tablosuna bakılmış, sözkonusu iştirakin değerinin portföy tablosunda yer alan portföy değerlerinin yüzde kaçına tekabül ettiği hesaplanmıştır. Bu hesaplamanın sonucu %7 olarak bulunmuş ve SPK'nın VI/11 seri numaralı tebliğinin 32. maddesinde bu oranın en fazla %10 olabileceği hükme bağlandığından dolayı mevzuata aykırılık olmadığı tespit edilmiştir.

e) Banka Kredileri:

Denetçiler arasında yapılan görev paylaşımında yapılan işte bir kopukluk yaşanmaması ve aynı işlerin tekrarlanmaması için müşteri işletmenin bankalardan aldığı kredilerin kontrolü kredilerin uzun ve kısa vadeli olmasına bakılmaksızın aynı denetçilere yaptırılmıştır. Bu denetimin yapılabilmesi için denetçiler muhasebe departmanından müşteri işletmenin bankalardan kullandığı kredilere ilişkin kredi miktarı, açılış tarihi, limiti, vadesi, faiz oranı ve ödeme vadesi bilgilerini içeren bir döküm istemişlerdir. Elde edilen bu dökümle mutabakat yazıları, banka ekstreleri ve şirketin genel geçici mizanındaki tutarlar karşılaştırılmış, arada fark olmadığı görülmüştür.

Denetçiler kredilerin kontrolünü yaparken döviz kredilerinin bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru üzerinden değerlemeye tabi tutulduğu, ödenmesi gereken faiz ve komisyon tutarlarının tekrar hesaplanarak işletmenin muhasebe kayıtlarına doğru aksettirildiği ve banka ekstreleriyle uyumlu olduğu konularını da kontrol etmiş ve bu konularda herhangi bir hatanın yapılmadığı sonucuna varmışlardır.

Denetçilerin yaptığı incelemede VI/11 seri numaralı tebliğin 35. maddesi gereğince müşteri işletmenin kullandığı kredilerin kamuya açıklanan son üç aylık portföy tablosundaki net aktif değerinin üç katından daha az olduğu görülmüş, bu

hesaplama yapılırken de işletmenin finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayrinakdi kredileri de dikkate alınmıştır.

f) Kıdem Tazminatı:

Sermaye piyasası mevzuatına göre işletmeler, cari dönemde oluşan kıdem tazminatı artışları için karşılık ayırmak zorundadırlar. Bu karşılıklar genel yönetim ya da faaliyet giderleri içerisinde muhasebeleştirilir ve vergi mevzuatı bakımından kanunen kabul edilmeyen gider niteliğindedir.

Kıdem tazminatı hesaplanırken; çalışanın giydirilmiş brüt ücreti kıdem tazminatı tavanının altında ise brüt ücret dikkate alınarak, giydirilmiş brüt ücret kıdem tazminatı tavanının üzerinde ise kıdem tazminatı tavanı esas alınarak hesaplama yapılır.(30.06.2005 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 1.648,95 YTL'dir.)

Denetim ekibinde yer alan ve kıdem tazminatlarının kontrolünü yapan denetçiler ilgili hesaplara ilişkin olarak örneklem almak suretiyle aritmetik inceleme yöntemini kullanarak denetim yapmışlardır. Denetçiler muhasebe biriminden temin ettikleri "kıdem tazminatı hesaplama tablosu" üzerinden işletmede çalışan bir kısım personelin hak ettiği kıdem tazminatını yeniden hesaplamış ve herhangi bir hatayla karşılaşmamışlardır.

g) Sermaye:

GYO'lar, SPK'nın VI/11 seri numaralı tebliğinin 6. maddesi uyarınca kayıtlı sermaye sistemi içerisinde yer alan ortaklıklardır. Kayıtlı sermaye sisteminde yer alan ortaklıklarda esas sermaye yerine çıkarılmış sermaye gösterilir, ayrıca bilanço dipnotlarında kayıtlı sermaye tavanına yer verilir.<sup>249</sup>

Denetçiler sermaye hesabının denetimini yaparken öncelikle müşteri işletmenin sermayesinde herhangi bir değişiklik olup olmadığına bakmışlardır. İşletmenin sermaye hesabı incelendiğinde aynı sermaye artışı yapıldığı tespit edilmiştir. SPK'nın VI/11 seri numaralı tebliğinin 9/A maddesi gereğince aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabileceğinden dolayı denetçiler ilgili genel kurulun tutanaklarından aynı sermaye artırım kararı alındığını tespit etmişlerdir. Ayrıca ortaklığın esas sözleşmesi kontrol edilerek bu konuya (aynı sermaye artırımına) yer verilip verilmediği incelenmiştir.

<sup>249</sup> Ataman, Hacirüstemoğlu, Bozkurt, a.g.e., s. 228.

GYO'lara ayni sermaye olarak konulacak varlıklar tebliğın 9/A maddesine göre sadece üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair ayni haklardan oluşur. Denetçiler, ortaklığa ayni sermaye olarak konulan binanın üzerinde ipotek bulunmadığını ve binanın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmadığını tespit etmişlerdir.

Müşteri işletmeye ayni sermaye olarak konulan binanın değeri belirlenirken VI/11 seri numaralı tebliğ uyarınca hareket edildiği ve mahkemenin görevlendirmesiyle hazırlanan bilirkişi raporuna ek olarak ekspertiz raporu hazırlatıldığı, hazırlanan raporlarla ulaşılan tutarlardan düşük olanının ayni sermaye olarak esas alındığı denetçiler tarafından görülmüştür.

Denetçiler tebliğın 15. maddesinde hükme bağlandığı şekliyle ortaklık tarafından ihraç edilen, ayni sermayeyi ve lider girişimcinin asgari payını temsil eden hisse senetlerini kontrol etmişler ve bunların nama yazılı olduğunu tespit etmişlerdir.

### **Denetimin Tamamlanması ve Denetim Raporunun Yazılması**

Denetimin bu aşamasında denetçiler; test etme kısmında yapılan faaliyetlerin değerlendirilmesi, denetimi tamamlama ve sonuçların değerlendirilmesi işlerini yaparak edindikleri denetim görüşünü yazmaya hazır hale gelmişlerdir. Ancak raporun yazımından önce denetimin tamamlanması faaliyetleri kapsamında;

- Şarta bağlı borçların gözden geçirilmesi,
- Bilanço tarihinden sonraki olayların gözden geçirilmesi,
- Sonuçların gözden geçirilmesi,

işleri yapılarak daha sonra da bu faaliyetler ışığında denetim raporu yazılmıştır.

#### **3.2.4.1. Şarta Bağlı Borçların Gözden Geçirilmesi**

Denetçiler müşteri işletmenin şarta bağlı borçlarının olup olmadığını tespit etmek için aşağıdaki yöntemleri kullanmışlardır:

- Kaydedilmemiş şarta bağlı borçların ve zararların olup olmadığına ilişkin yönetime yazılı ve sözlü sorular sorma,

- Yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul toplantı tutanaklarını gözden geçirme,

- Şarta bağlı borçların ve zararların bir göstergesi olarak avukatlara ve hukuk danışmanlarına yapılan ödemeleri gözden geçirme,

- Müşteri avukatlarından doğrulama mektubu isteme.

Denetçiler yaptıkları inceleme sonucunda müşteri işletmenin verilen teminat mektupları ve kefaletler nedeniyle bir yükümlülük altına girebileceğini fakat bu teminat mektupları ve kefaletlerin yüksek bir tutar teşkil etmemesi ve zararın meydana gelmesinin zayıf bir olasılık olması nedeniyle mali tablo dipnotlarında yer almasının gerekmediği sonucuna varmışlardır.

#### **3.2.4.2. Bilanço Tarihinden Sonraki Olayların Gözden Geçirilmesi**

Denetçiler, denetlenen işletmenin bilançosunu kesinleştirdikten sonra meydana gelen ve denetçi görüşünün değişmesine neden olabilecek çaptaki olayların ortaya çıkıp çıkmadığını araştırmışlardır. Bu araştırma sonucunda bilanço tarihinden bağımsız denetim raporunun kesinleştiği tarihe kadar olan zaman dilimi içerisinde;

a) Müşteri işletmenin iştiraklerinin değerinde değer kaybı olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin sonradan edinilmesi,

b) Talep edilen bir sigorta tazminatının alınması,

olaylarının ortaya çıktığı belirlenmiştir. Bu iki hususla ilgili düzeltmeler müşteri işletmeye yaptırılmış ancak mali tablo dipnotlarında bu konularla ilgili açıklama olmadığından dolayı bağımsız denetim raporunun ek bir açıklama paragrafında konuya yer verilmiştir.

#### **3.2.4.3. Sonuçların Gözden Geçirilmesi**

Denetçiler “sonuçların gözden geçirilmesi” çalışmalarını çerçevesinde aşağıdaki dört konu üzerine odaklanmışlar ve bunlarla ilgili değerlendirmede bulunmuşlardır:

- Denetim esnasında toplanılan kanıtların yeterliliğini değerlendirme,

- Önemlilik düzeyinin ve denetim riskinin son değerlendirmesini yapma,

- Müşteri işletmeden hataların düzeltilmesini isteme,

- Denetçilerin faaliyet esnasında ürettikleri çalışma kağıtlarını gözden geçirme.

Öncelikle denetim esnasında toplanan kanıtların yeterli miktarda ve güvenilir olduğu konusunda fikir birliğine varılmış, hata tespit edilen mali tablo kalemlerine ilişkin toplanan kanıtların daha yüksek yoğunluklu olduğu görülmüştür.

Önemlilik düzeyi ve denetim riskinin oranı başlangıçtaki gibi kalmamış, hatalı kalemlerin ortaya çıkmasıyla o kalemlerde denetim görüşünü etkileyecek yanlışlıkların yapılmaması için daha küçük tutarlı işlemlerin de kontrolü yapılmıştır.

Denetçiler, müşteri işletmeden bulunan hataların düzeltilmesini talep etmiş ve bunun takibini yapmıştır. Ayrıca denetim esnasında hazırlanan çalışma kağıtlarının son kez kontrolü yapılmış ve denetim sırasında ortaya çıkan tüm muhasebe, denetim ve raporlama sorunlarının düzeltildiğine emin olunmuş, böylece denetim raporunun yazılması aşamasına geçilmiştir.

#### **3.2.4.4. Denetim Raporunun Yazılması ve Yayınlanması**

Bağımsız denetim kuruluşunun müşteri işletmede denetim yapmak üzere görevlendirilen denetim ekibi, çalışmaları neticesinde bir denetim görüşüne ulaşmış ve bu görüş doğrultusunda müşteri işletmeye “olumlu rapor” yazılmasını uygun bulmuştur. Yazılan olumlu rapor, sorumlu ortak başdenetçinin imzası olmaksızın yani taslak halinde iken müşteri işletmeye gönderilmiş ve müşteri işletmenin raporu inceleyip, rapor üzerinde mutabık olduklarına dair görüşü beklenmiştir. Müşteri işletme raporu incelemiş, raporda yer alan herhangi bir konuda farklı düşünmediklerini beyan etmiştir. Bunun üzerine rapor sorumlu ortak başdenetçi tarafından imzalanarak kesinleşmiş ve müşteri işletmeye teslim edilmiştir. Bu aşamadan sonra bağımsız denetim kuruluşu, raporun yazılıp işletmeye teslim edildiği şekliyle kamuya açıklandığını izlemiş, bu gerçekleşikten sonra da görevi sona ermiştir.



## SONUÇ VE ÖNERİLER

İlk uygulamaları ABD’de görülen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yüksek alımgücü gerektiren gayrimenkul yatırımlarının bireyler tarafından finanse edilmesinde güçlüklerle karşılaşılması üzerine ortaya çıkmış olup, finansal anlamda kurulan bir güçbirliğidir. Tasarruf sahiplerinin küçük tasarruflarla büyük gayrimenkul yatırımlarında bulunması mümkün olamayacağı için, tasarruflar GYO çatısı altında birleştirilmiş ve böylelikle büyük gayrimenkul yatırımlarına herkesin hissesi oranında iştirak etmesi sağlanmıştır. Bu uygulama başlangıçta hissedarlara fayda sağlıyormuş gibi görünse de zamanla ekonomik yapıda meydana getirdiği dışsal faydalar sadece yatırımcılara değil, ekonominin büyük kesimlerine ve devletin vergi politikasına yansımıştır.

GYO’ların ekonomik alanda getireceği açılımlar nedeniyle ülkemizde de gerekli yasal altyapı hazırlanmış, böylece halihazırda 10 tane GYO’nun halka açık olarak faaliyete geçmesi sağlanmıştır. Bu ortaklıklar SPKn’na tabi kılınmış ve SPK’nın çıkardığı VI/11 seri numaralı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ile yasal çerçevesi belirlenmiştir. Söz konusu tebliğin 4. maddesine göre GYO’lar; ilgili tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğ’de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

İktisadi açıdan ülke ekonomisinin büyük çarklarının döndürülmesi ve büyümenin sürdürülebilir kılınması için, ölçeği büyük ve olumlu dışsallığı fazla olan sektörlerin ekonomide daha geniş yer alması ve daha etkin olması gerekmektedir. Konuya bu açıdan bakıldığında gayrimenkul sektörünün kurumsal yatırımcıları olan GYO’lar, öncelikle içerisinde yer aldıkları gayrimenkul sektörü için büyük bir fırsattır. Halkın temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılayacak konutlar ile alışveriş merkezleri, oteller, hastaneler ve buna benzer gayrimenkul yatırımları GYO’lar

eliyle yapıldığında planlı, düzenli ve sağlam yapılar ortaya çıkmaktadır. Bu durum deprem riski yüksek bir coğrafyada yer alan ülkemiz için oldukça önemlidir.

GYO'lar gayrimenkul yatırımlarına yönelik olarak faaliyet göstermektedir. Her ne kadar gayrimenkul yatırımları likiditenin kısıtlı olduğu yatırımlar olsa da, GYO'ların hisse senetlerinin halka arz olunması nedeniyle yatırımcılar gerekli gördüklerinde ellerindeki hisse senetlerini satmak suretiyle likit varlıklara yönelebilirler. Bu durumda yatırımcı, gayrimenkul yatırımlarının kazancına ortak olmakta fakat bu yatırımların riskini üstlenmekten kaçınabilmektedir. Diğer yandan GYO'lar borsaya kote olarak sağladıkları yabancı kaynaklarla yeni yatırımlar yapabilecek, böylece genel ekonomide üretim artışı meydana gelecek, mevcut üretimde verim arttırılacak ve bu sürece istinaden ekonomik kalkınma sağlanabilecektir.<sup>250</sup>

GYO'ların gayrimenkul sektöründe kurumsal yatırımcı olarak yer alması daha büyük, daha kapsamlı projelerin gerçekleştirilmesini sağlayacak bu da inşaat sektörünü hareketlendirecektir. Gayrimenkul yatırımlarının inşa aşamasında demir-çelik, çimento, seramik, tuğla gibi birçok imalat sahası gelişecektir. Ayrıca bu hareketlilik inşa aşamasından sonra da devam edecek, biten yapıların iç dekorasyonu tekstilden mobilyaya, beyaz eşyadan cam sanayine kadar birçok sektörün gelişimine katkı sağlayacaktır. Ayrıca gayrimenkullerin inşası aşamasında kullanılan işgücünün "becerisiz işgücü" olması, işsizlik sorununa sağlanan katkıyı ortaya koymaktadır.

GYO'ların devlet tarafından desteklenmesi, vergilendirme sırasında bu ortaklıklara çeşitli avantajlar ve muafiyetler sağlanması; devletin bu kurumların işlevini ve ekonomideki gelişime yapacakları katkıyı öngörmesinden kaynaklanmaktadır. GYO'lar ekonomik sahada ifade edilen katkıları sağlayabilmek için yasalarla belirlenen çerçevede içerisinde etkin bir şekilde faaliyet göstermelidir. Bu etkinliğin ve mevzuat hükümlerine uygun çalışmanın derecesi de SPK tarafından zorunlu tutulan bağımsız dış denetim çalışmaları ile ölçülmektedir.

Bağımsız dış denetim müessesesi SPKn'nın birinci maddesinde belirtildiği üzere; "tasarrufların menkul kıymetlere yatırılarak halkın iktisadi kalkınmaya etkin ve

<sup>250</sup> Erol Emrah Cebeci, "Türkiye'de Sermaye Piyasasının Dış Açılışının Ekonomik Kalkınmaya Etkileri" Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2005, s. 72.

yaygın bir şekilde katılmasını sağlamak amacıyla; sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını, tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarının korunmasını” sağlamak amacıyla ihdas edilmiştir. Bu nedenle GYO’ların gayrimenkul sektöründeki varlıkları ve yukarıda sayılan faydalarının ortaya çıkması verimli çalışmalarına, çok iyi bir şekilde yönetilmelerine ve en önemlisi; SPK tarafından yayınlanan X/16 seri numaralı tebliğle çerçevesi çizilen şekilde bağımsız dış denetiminin yapılmasıyla mümkündür.

Çünkü denetimin yapılması, yasal bir zorunluluk olmaktan öte GYO’nun sözkonusu faaliyetlerine farklı bir gözle bakılması; olası aksaklıkları, hata ve yolsuzlukları ortaya çıkaracağı gibi, denetimden geçmiş bir işletmenin mali tablolarına duyulan güven de artmaktadır. Bu güven doğrultusunda GYO’lar kendilerinden beklenen misyonu yerine getirecek ve hem sektörde hem de ekonominin genel yapısında olumlu etkileri görülecektir.

GYO’ların ekonomimiz için önemi ve gerekliliği ifade edilip, bu ortaklıkların bağımsız dış denetiminin zorunluluğu ve sağlayacağı faydalar belirtildikten sonra bu denetimin nasıl yapılacağı hususu ön plana çıkmaktadır. Denetim mesleği ülkemizde yasal zemine oturtulmuş, çalışma usulleri yerleşmiş olan bir meslektir. Ancak burada sözkonusu olan GYO’ların bağımsız dış denetimi olduğundan ve bu ortaklıkların da ekonomik yapıda yeni yeni yer almakta olup, sayılarının fazla olmamasından dolayı tereddütler ortaya çıkabilecektir. Oluşabilecek bu tereddütleri gidermek yolunda küçük bir adım olan bu çalışma ile konunun yasal zemini irdelenmiş, uygulama örneği ile de piyasadaki yansımalar ortaya konmuştur.

GYO’ların bağımsız dış denetimi icra edilirken bu denetimi diğer denetimlerden farklılaştıran konular ortaya çıkmakta olup, bu konuların en önemli kaynağını yasal düzenlemeler oluşturmaktadır. Sözkonusu yasal düzenlemeler arasında; bağımsız dış denetim faaliyetini düzenleyen ve SPK tarafından çıkarılan X/16 seri numaralı “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ” ile yine SPK’nın çıkardığı VI/11 seri numaralı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” büyük önem arz etmektedir.

Ayrıca denetim konusunun öğeleri bakımından GYO denetimini farklı kılan durumlar incelendiğinde; denetçinin özellikleri, kullanılan denetim teknikleriyle toplanan kanıtlar ve denetlenecek kalemler itibariyle farklılıklar sözkonusudur. Öncelikle GYO'larda denetim yapacak denetçi, gayrimenkul sektörü hakkında bilgi sahibi olmalı, sektörün çalışma düzenine ve ilgili yasal çerçeveye hakim olmalıdır. Bunun yanında GYO'ların hisse senetlerini halka arz etme zorunluluğunun olması nedeniyle bu sürecin işleyişine vakıf olmalıdır.

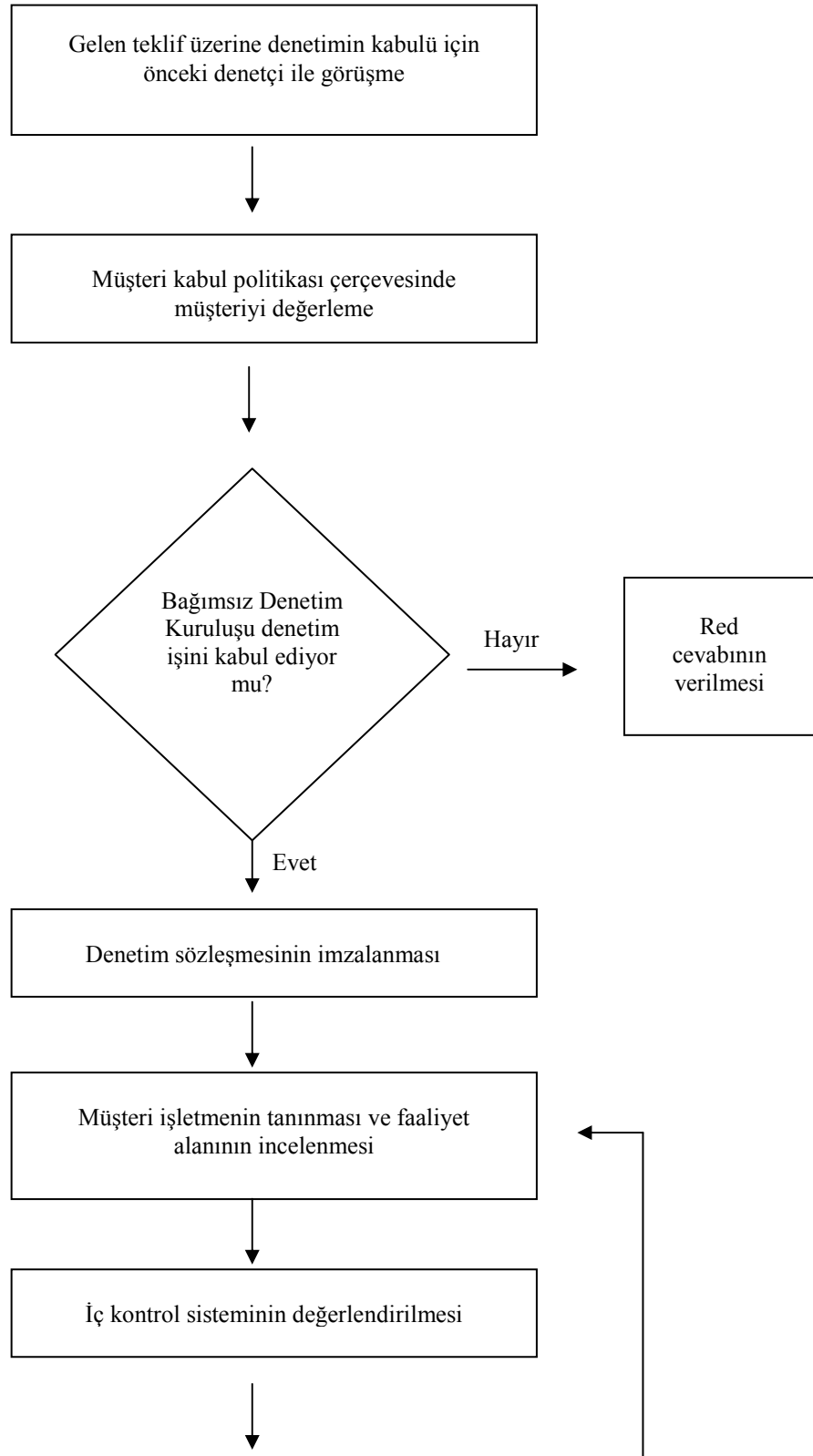
GYO'ların bağımsız dış denetimi sırasında kullanılan denetim teknikleri ve toplanılan kanıtlar da kendine özgüdür. Denetim faaliyeti icra edilirken özellikle ve yoğun olarak belge incelemesi, doğrulama, aritmetik ve analitik inceleme teknikleri kullanılır. Denetim ortamından toplanan kanıtlar da bu denetim tekniklerinin uygulanmasına imkan verecek türde olmalıdır.

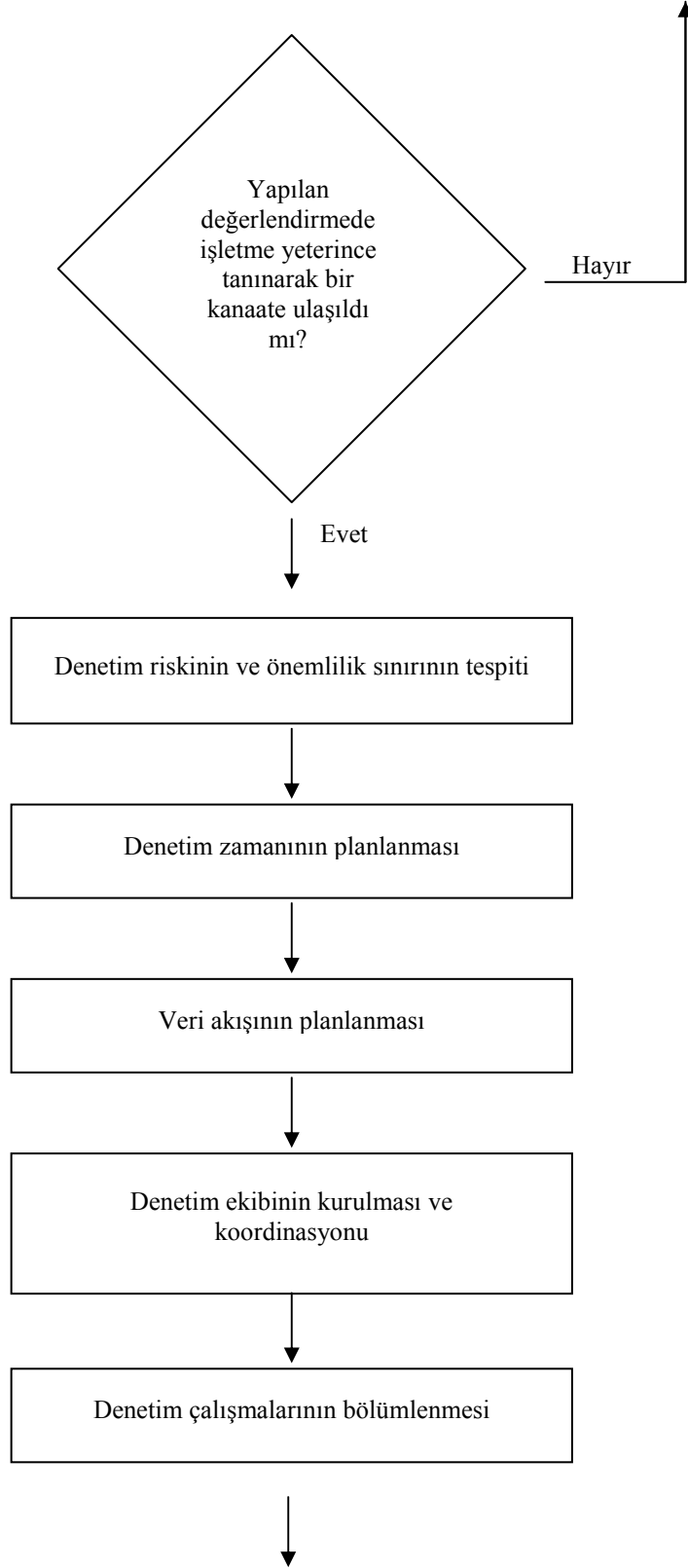
GYO'ların bağımsız dış denetimi yapılırken incelenen hesap kalemlerinden Menkul Kıymetler, Maddi Duran Varlıklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, İştirakler ve Sermaye hesapları diğer bağımsız dış denetim faaliyetlerindeki incelemelere nazaran daha detaylı ve titiz bir şekilde kontrol edilmelidir. Çünkü bu hesaplarda yer alan tutarlar GYO'ların kaynakları ve faaliyet alanı ile doğrudan ilişkili olup, ortaklığın sağlıklı bir işleyişe sahip olup olmadığı hakkında fikir verirler.

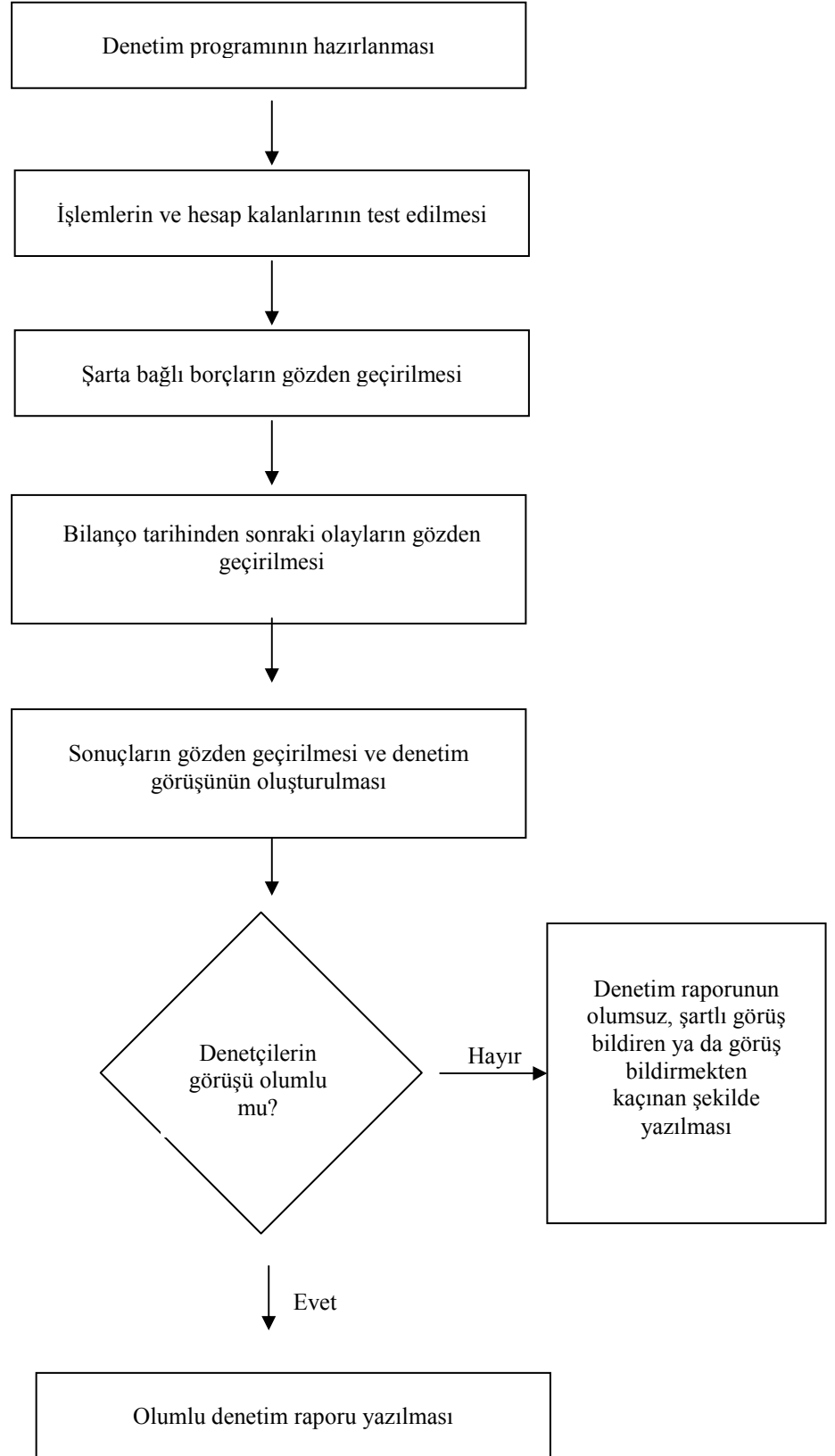
Yapılan bu çalışma ile görülmüştür ki; bağımsız dış denetim faaliyeti ne kadar etkin, ne kadar amacına uygun şekilde gerçekleştirilirse GYO'lar da o ölçüde gelişecek, büyüyecek ve yaygınlaşacaktır. Bu da GYO'ların ekonomimize sağlayacağı faydaları artıracak, ülkemizin kalkınmasına katkıda bulunacak, dolaylı olarak da fertlerin gelirlerini artıracaktır.

Aşağıda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının denetimi esnasında yol gösterici nitelikte olan ve bu denetim yapılırken hangi aşamalardan geçileceğini, geçilen aşamaları hangi aşamaların izleyeceğini gösteren bir çalışma yer almaktadır.

**Şekil 3.1.:** GYO'ların Bağımsız Dış Denetimine İlişkin Bir Uygulama Rehberi







## **EKLER**



**EKLER**

EK 1: Özel Denetlemeye Tabi Ortaklıklar.....	161
EK 2: GYO Kuruluş Dilekçesi.....	164
EK 3: GYO Dönüşüm Dilekçesi.....	165
EK 4: Portföy Tablosu Örneği.....	166
EK 5: Üç Aylık Rapor Örneği.....	167
EK 6: Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri....	172
EK 7: GYO'ların Portföy Değerleri ve Dağılımı.....	173

**EK 1: Özel Denetlemeye Tabi Ortaklıklar**

**“SERMAYE PİYASASINDA BAĞIMSIZ DIŞ DENETLEME HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE GÖRE ÖZEL DENETLEMeye TABİ ORTAKLIKLARIN BELİRLENMESİ HAKKINDA TEBLİĞ**

1- (20.7.1988 tarih ve 19878 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.)

2- (18.2.1992 tarih ve 21146 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Göre Özel Denetlemeye Tabi Ortaklıkların Belirlenmesi Hakkında Tebliğ’de Değişiklik Yapılması Hakkında Tebliğ” Seri: X, No: 13 yayımlanmıştır.)

Seri : X

No : 7

Madde 1 - 13/12/1987 gün ve 19663 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik’in 8. inci maddesinde tanımlanan özel denetlemeye tabi olacak kuruluşlar aşağıda gösterilmiştir:

a) (Değişik: Seri: X, No: 13 sayılı Tebliğle) Kurul düzenlemeleri çerçevesinde zorunlu veya isteğe bağlı olarak yıllık mali tablo, ara bilanço ve gelir tablosu düzenleyen ve Kurul’un Seri: X, No: 12 Tebliği uyarınca denetlettiren ortaklıklar ile ihracını banka garantili olarak yapacak ortaklıklar hariç olmak üzere; tahvil, finansman bonusu vb. borçlanma senetlerinin ihracı için izin almak amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuracak anonim ortaklıklardan:

aa) Bu tür borçlanma senetlerine ilişkin ihraç talepleri 3 milyar TL. yı aşanlar.

bb) Bu tür borçlanma senetlerinden, daha önce Kurul’un izni ile ihraç edilmiş olup, başvuru tarihinde tedavülde bulunanlar ile aynı ortaklık tarafından bunlara ek olarak yeniden ihracı talep edilenlerin tümünün toplamı 5 milyar TL. yı aşanlar,

cc) 30 Ekim 1986 tarih ve 19266 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 86/11130 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’nın (1/a) ve (1/b) hükümlerinden yararlanmak isteyenler.

b) Hisse senetleri halka arzedilen veya arzedilmiş sayılan anonim ortaklıklardan bir başka anonim ortaklıkla birleşen veya diğer bir anonim ortaklığa devir veya katılmaya taraf olanlar,

(Seri: X, No: 13 sayılı Tebliğle eklenen (c) ve (d) bentleri)

c) Sermaye artırımını yoluyla hisse senetlerini ilk kez halka arzedecek ortaklıklar,

d) Kurul düzenlemeleri çerçevesinde zorunlu veya isteğe bağlı olarak yıllık mali tablo, ara bilanço ve gelir tablosu düzenleyen ve Kurul’un Seri: X, No: 12 Tebliği uyarınca denetlettiren ortaklıklar hariç olmak üzere, mevcut payları Kurul’un Seri: 1, No: 8 Tebliğine göre hissedarları tarafından halka arz edilecek ortaklıklar.(\*)

---

(\*) Seri: I, No: 8 sayılı Tebliğ, 14.7.1992 tarih ve 21284 sayılı Mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: I, No: 14 sayılı Tebliğ ile, Seri: I, No: 14 sayılı Tebliğ ise 19.2.1996 tarih ve 22559 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: I, No: 22 sayılı Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır. Buradaki ifadenin, (.....mevcut payları Kurul’un Seri: I, No: 22 sayılı Tebliğ’ine göre ..... ) şeklinde anlaşılması gerekmektedir.

Madde 2 - Sermaye Piyasası Kurulu, gerekli gördüğü hallerde, 1 inci madde kapsamı dışında kalan anonim ortaklıklardan da, münferiden özel denetleme yaptırarak, buna ilişkin özel denetleme raporunu, tahvil, finansman bonosu ve diğer borçlanma senetlerini halka arz etmek üzere Kurul'a yapacakları başvurularına eklemelerini isteyebilir.

Ancak, yukarıdaki fıkra hükmü uyarınca kendisinden özel denetleme yaptırması istenilen anonim ortaklıkların, denetleme kuruluşunu görevlendirmesinde, genel kurul onayı aranmaz.

Madde 3 - Bu Tebliğ uyarınca yaptırılacak özel denetlemelerde de, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: X, No: 3 ve Seri: X, No: 4 sayılı Tebliğleri ile bunların ek ve değişikliklerine ilişkin hükümlere uyulur(\*).

Madde 4 - Bu Tebliğ 1/1/1989 tarihinden geçerli olarak uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

---

(\*) Bu hükümler için, Seri: X, No: 3 ve Seri: X, No: 4 sayılı Tebliğ'leri yürürlükten kaldıran 4.3.1996 tarih ve 22570 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: X, No: 16 sayılı Tebliğ'e bakınız.

**EK 2: GYO Kuruluş Dilekçesi**TARİH:.....  
SAYI:.....**T.C. BAŞBAKANLIK  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
KURUMSAL YATIRIMCILAR  
DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA**

ANKARA

Ortakları (*kurucu ortakların unvan ve isimleri*) olan (*miktar*) TL kayıtlı sermaye tavanı içinde (*miktar*) TL çıkarılmış sermayeli bir gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulması ve portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunması amacıyla Kurulunza başvuru yapılmasına karar verilmiştir.

Bu amaçla hazırlanan başvuru formu ile başvuru formu ekinde yer alması gereken belgeler ilişikte sunulmakta olup söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığının esas sözleşmesinin uygun görülmesini ve söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığına portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmesini talep ederiz.

Kurucu ortaklar adına yetkili kişilerin;

Adı / Soyadı

Adı / Soyadı

Unvanı

Unvanı

İmzası

İmzası

**ŞİRKET KAŞESİ**

Kurucu ortakların adres ve yetkililerin irtibat numaraları ve e-posta adresleri

**EK 3: GYO Dönüşüm Dilekçesi**TARİH:.....  
SAYI:.....**T.C. BAŞBAKANLIK  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
KURUMSAL YATIRIMCILAR  
DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA**

ANKARA

Şirketimiz yönetim kurulunun ..... tarih ve ..... sayılı toplantısında, Şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ve portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunması amacıyla Kuruluza başvuru yapılmasına karar verilmiştir.

Bu amaçla hazırlanan başvuru formu ile başvuru formu ekinde yer alması gereken belgeler ilişikte sunulmakta olup şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin uygun görülmesini ve şirketimize portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmesini talep ederiz.

Dönüşecek ortaklık adına yetkili kişilerin;

Adı / Soyadı

Adı / Soyadı

Unvanı

Unvanı

İmzası

İmzası

ŞİRKET KAŞESİ

## EK 4: Portföy Tablosu Örneği

..... GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU										Tablo Tarihi: 05.06.04				
(Milyon TL)														
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR														
Yeni ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli Kıracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araçlar	01.01.04					2	5	5%						
...	01.01.01					3	2	2%						
Binalar						0	3	3%						
...						0	0	0%						
Diğer Gayrimenkuller						0	0	0%						
...						0	0	0%						
Gayrimenkul Projeleri						0	0	0%						
...						0	0	0%						
Gayrimenkule Dayalı Haklar						0	0	0%						
...						0	0	0%						
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>							<b>5</b>	<b>5%</b>						
İŞTİRAKLER														
Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti				Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı							
... A.Ş.						0	0%							
... A.Ş.						0	0%							
<b>İŞTİRAKLER TOPLAMI</b>						<b>0</b>	<b>0%</b>							
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI														
Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktar	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (Milyon TL)	Toplam Port. Değ. Oranı						
Hisse Senedi							0	0%						
...							0	0%						
Tahvil ve Bonolar							0	0%						
...							0	0%						
Yatırım Fonları							0	0%						
...							0	0%						
Vadeli / Vadetsiz Döviz Tevdiat							0	0%						
...							0	0%						
Vadeli TL Mevduat							0	0%						
...							0	0%						
Terz Repo							100	95%						
...							100	95%						
Borsa Para Piyasası							0	0%						
...							0	0%						
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları							0	0%						
...							0	0%						
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI</b>							<b>100</b>	<b>95%</b>						
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>							<b>105</b>	<b>100%</b>						
HAZIR DEĞERLER							0							
ALACAKLAR							0							
DİĞER AKTİFLER							0							
BORÇLAR							0							
NET AKTİF DEĞER							105							
PAY SAYISI							1000							
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)							105000							
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI							0							
DİĞER BİLGİLER														
<b>Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :</b>	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	...						
..... Projesi														
<b>Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :</b>	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cevabinden)	Kredi Tutarı (Milyon TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar								
Kredi Alınan Kuruluş	...	...	...	...	...	...								
... Bankası A.Ş.														
... Bankası A.Ş.														
... Bankası A.Ş.														
<b>Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :</b>														
<b>Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :</b>														
<b>Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerine İlişkin Bilgiler :</b>														
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ														
<b>1. %50 Kontrolü</b>														
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR							5							
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI							0							
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI							5	5%						
D) İŞTİRAKLER							0							
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI							100							
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)							100	95%						
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>							<b>105</b>							
<b>2. Mevduat Kontrolü</b>														
A) Vadeli / Vadetsiz Döviz Tevdiat							0							
B) Vadeli TL Mevduat							0							
C) Toplam Yatırım Amacılı Mevduat							0	0%						
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>							<b>105</b>							
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü</b>														
A) ... A.Ş.							0							
B) ... A.Ş.							0							
C) İştirakler Toplamı							0	0%						
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>							<b>105</b>							
<b>4. Atıl tutulan Ara / Arazi Sınırı Kontrolü</b>	Alış Tarihi	Tahvil Tarihi	Üç Yıl Geçmiş mi?				Portföy Değeri							
Ara 1	01.01.04	05.06.04	Hayır				2	3%						
Ara 2	01.01.01	05.06.04	Evet				3							
Üç Yıl Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı							3							
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>							<b>105</b>							
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>														
A) Kredi 1	... Bankası A.Ş.							0						
B) Kredi 2	... Bankası A.Ş.							0						
C) Kredi 3	... Bankası A.Ş.							0						
D) Krediler Toplamı							0	0,00						
<b>NET AKTİF DEĞER</b>							<b>105</b>							

**EK 5: Üç Aylık Rapor Örneği**

.../.../... - .../.../... DÖNEMİNE İLİŞKİN  
 .....A.Ş.  
 ÜÇ AYLIK RAPORU

BU RAPOR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ KAMUYU AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ KAPSAMINDA DÜZENLENEN BİR BELGE OLUP, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞININ MERKEZİ VE İNTERNET SİTESİNDE GÜNCELLENMİŞ OLARAK YATIRIMCILARIN İNCELEMESİNE SUNULMAK VE YATIRIMCININ TALEP ETMESİ HALİNDE ÜCRETSİZ OLARAK KENDİLERİNE VERİLMEK ÜZERE YETERLİ SAYIDA HAZIR BULUNDURULUR.

**RAPORUN HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

Bu raporda belirtilmesi öngörülen hususlar, ortaklık ile yatırımcılar arasında etkili bir iletişim sağlanması amacını taşımakta olup, rapor dönem içindeki gelişmeleri özetleyen ve Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunu, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunu, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgileri, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgileri, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarını içerecek şekilde açık, basit ve anlaşılır şekilde hazırlanmalıdır. Bu amaca yönelik olmak koşuluyla raporun hazırlanmasında bu standartta belirtilmemekle birlikte görsel tekniklerin, grafiklerin, tabloların kullanılması mümkündür

Rapordaki bilgiler, yatırımcıların mevzuat ya da finans konularında uzmanlaşmamış olabilecekleri dikkate alınarak anlaşılabilir ve karşılaştırılabilir şekilde düzenlenmelidir.

Raporda, mavi ve italik olarak ve daha küçük bir yazı karakteri ile belirtilenler dışındaki hususlar, aynen yazılacaktır.

Bu sayfanın yatırımcılara sunulacak raporda yer almasına gerek bulunmamaktadır.



..... **A.Ş**  
**3 AYLIK RAPOR**

Bu rapor .....A.Ş'nin .....-..... dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

**BÖLÜM A: ..... A.Ş.'yi TANITICI BİLGİLER**

**Merkez Adresi**

**Telefon No**

**Faks No**

**İnternet Adresi**

**Elektronik Posta  
Adresi**

**BÖLÜM B: .....- ..... DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

*Bu bölümde varsa ilgili dönemde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatta meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgilere yer verilecek ayrıca; yurtiçi ve yurtdışındaki genel ekonomik gelişmeler, ortaklığın faaliyet gösterdiği piyasalarda ilgili dönemdeki gelişmeler ve bu gelişmelerin ortaklık portföyüne etkileri, kamu kurum ve kuruluşlarının ilgili yayınları, ekonomi alanındaki meslek örgütü niteliğindeki kuruluşların kaynakları, veri dağıtım şirketlerinin açıklamaları ve istatistiki veriler dikkate alınarak değerlendirilecektir.*

**BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU İLE İLGİLİ BİLGİLER**

*Yönetim kurulu faaliyet raporundaki önemli hususlara burada yer verilecek, yönetim kurulu faaliyet raporu, üç aylık raporun eki olarak sunulacaktır.*

## **BÖLÜM D: MALİ TABLOLAR**

*Bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık mali tablolardaki bilgilere ve bunlara ilişkin değerlendirmelere burada özet olarak yer verilecek, mali tablolar ise üç aylık raporun eki olarak sunulacaktır.*

## **BÖLÜM E: PORTFÖY TABLOSU**

*Bilanço tarihi itibarıyla ortaklık portföy tablosuna ve bu tabloya ilişkin olarak açıklanması gerekli görülen konulara yer verilecektir.*

## **BÖLÜM F: PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

*Bilanço tarihi itibarıyla ortaklık portföyünde yer alan varlık ve haklara ilişkin olarak açıklanması gerekli görülen hususlara (kira problemleri, hukuki anlaşmazlıklar, yeni sözleşme imzalanması, değeri etkileyen önemli hususların ortaya çıkması, v.b.) yer verilecektir.*

*Ayrıca eğer varsa portföyde yer alan projelere ilişkin asgari olarak mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilere bu bölümde yer verilmesi zorunludur.*

*Portföyde para ve sermaye piyasası araçlarına yer verilmesi halinde bu araçlarla ilgili hususlara da (sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyecek önemli hususlar v.b.) bu bölümde yer verilecektir.*

## **BÖLÜM G: ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

*Bu bölümde varsa ortaklık iştiraklerine ilişkin asgari olarak unvan, faaliyet yeri ve konusu, şirket tipi, mali durum (sermayesi, aktif büyüklüğü), ilgili sektördeki yeri, ortaklığın iştirak oranı v.b. bilgilere yer verilir. Ayrıca ortaklık ile iştirakleri arasında gerçekleştirilen işlemlerin nitelik, şart ve sonuçlarına ilişkin bilgilere de bu bölümde yer verilmesi zorunludur.*

**BÖLÜM H: ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, EKSPERTİZ ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ ve SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

*Bu bölümde varsa imzalanan sözleşmeler çerçevesinde ortaklığa hizmet sunan danışman şirkete, işletmeci şirkete ekspertiz şirketine, portföy yönetim şirketine ve saklama kuruluşuna ilişkin bilgiler (şirketin unvanı, faaliyet konusu, ortaklık yapısı, faaliyetlerini tanıtıcı genel bilgi v.b.) ile bu şirketler tarafından sunulan hizmetlere ilişkin bilgilere (sözleşme tarihi, hizmet kapsamı, ödenen ücretin miktarı, sözleşmenin süresi, varsa problemler v.b.) yer verilir.*

*Ortaklığın; portföyündeki varlıklara ilişkin temel hizmetleri kendisinin ve/veya iştiraki olan işletmeci şirketin sunduğu durumlarda, bu hususa bu bölümde açıkça yer verilmesi zorunludur.*

*Ortaklığın; portföyündeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminin ortaklık bünyesinde istihdam edilen lisanslı portföy yöneticileri tarafından yürütülmesi halinde bu hususa ve portföy yöneticilerine ilişkin genel bilgilere de bu bölümde yer verilecektir.*

**BÖLÜM I: ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

*Üç aylık dönem itibariyle hem sayısal hem de grafiksel olarak ortaklık hisse senedinin performansına ilişkin bilgilere ve ortaklık hisse senedi performansını etkileyen hususlara (ilgili piyasa şartları, uygulanan yatırım stratejileri ve teknikleri gibi...) yer verilecektir. Bunlara ilaveten ortaklık hisse senedinin borsa fiyatı ile ortaklık pay başına net aktif değeri karşılaştırılacak ve hisse senedinin iskontolu/primli işlem görme durumuna ve bu durumun olası nedenlerine ilişkin açıklamalara yer verilecektir.*

**BÖLÜM J: ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER**

*Bu bölümde portföye alınan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların alım ve satımlarında ödenen komisyonların tespit esasları ve oranlarına, hizmet alınan danışman şirket, ekspertiz şirketi, işletmeci şirket, portföy yönetim şirketi ve saklama kuruluşuna ödenen ücretlere, genel yönetim giderlerinin önemli kalemlerine, yönetim kurulu üyeleri ile şirket üst yönetimine ödenen ücretlere, sermaye piyasası araçlarının portföye alımı ve satımı sırasında ödenen komisyonların tespit esasları ve oranlarına yer verilir.*

## **BÖLÜM K: ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**

*Bu bölümde ortaklık portföy tablosunda yer alan portföy sınırlamaları kontrolleri ile Tebliğ'de yer alan ortaklığın uyması gereken diğer sınırlamalara ilişkin ilgili madde referans göstermek suretiyle bilgi verilecek, Tebliğ'de ve portföy tablosunda yer alan sınırlamalara uyumsuzluk olan durumlarda bu durumun nedenleri ve düzeltilmesi için yapılması planlananlar hakkında ayrıntılı açıklamalara yer verilecektir.*

## **BÖLÜM L: ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR**

*Ortaklık tarafından belirtilmesi gerekli görülen ve raporun daha önceki bölümlerinde belirtilmeyen hususlara ilişkin bilgilere yer verilir.*

### **EKLER:**

1. Yönetim kurulu faaliyet raporu
2. Bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış son üç aylık bilanço ve gelir tabloları
3. Bağımsız denetimden geçmiş en son ortaklık bilanço, gelir tabloları ile buna ilişkin bağımsız denetim raporu
4. Bilanço tarihi itibarıyla portföy tablosu

Son durum itibarıyla ortaklık yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürüne ilişkin bilgilerin yer aldığı tablo (Tabloda asgari olarak ad soyad, unvan, iletişim bilgileri ve bağımsızlık durumuna ilişkin bilgilere yer verilmesi zorunludur.)

## EK 6: Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

TABLO V.5.1: ŞİRKET BAZINDA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ GENEL BİLGİLERİ				2005 3. Çeyrek Sonu		30.09.2005						
TABLE V.5.1: GENERAL INFORMATION OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS				2005 End of Quarter 3								
Ortaklığın Unvanı Name Of Company	Kayıtlı Sermaye Tavanı (YTL) Registered Capital (YTL)	Çıkarılmış Sermaye (YTL) Paid in Capital (YTL)	Hisse Sayısı Number Of Outstanding Shares	Portföy Dağılımı % / Asset Allocation %				Portföy Değeri (YTL) Portfolio Value (YTL)	Net Aktif Değeri (YTL) Net Asset Value (YTL)	Pay Başına Net Aktif Değeri (TL) Net Asset Value Per Share (TL)	Hisse Fiyatı (YTL) Stock Price (YTL)	Piyasa Değeri (YTL) Market Value (YTL)
				Gayrimenkul Yatırımları Real Estate Investments	İştirakler Affiliates	Para ve Sermaye Piyasası Araçları Money and Capital Market Instruments	Diğer Other					
1 AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	27.400.000	13.700.000	13.700.000.000	94,58	0,00	5,42	0,00	580.742.361	584.446.974	0,042660	0,041000	561.700.000
2 ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	20.000.000	3.565.000	3.565.000.000	55,40	0,00	44,60	0,00	167.403.969	169.930.260	0,047666	0,056000	199.640.000
3 ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	100.000.000	63.000.000	63.000.000.000	97,47	0,00	2,53	0,00	108.580.764	108.091.426	0,001716	0,001150	72.450.000
4 EGS GAYRİMENKUL Y.O.	75.000.000	50.000.000	50.000.000.000	99,79	0,03	0,18	0,00	144.575.458	65.872.761	0,001317	0,000347	17.350.000
5 GARANTİ GAYRİMENKUL Y.O.	500.000.000	73.800.000	73.800.000.000	70,00	3,00	27,00	0,00	116.403.610	86.485.753	0,001172	0,001720	126.936.000
6 İHLAS GAYRİMENKUL Y.O.	35.000.000	22.108.353	22.108.353.000	99,00	0,00	1,00	0,00	28.766.999	24.301.139	0,001099	0,001230	27.193.274
7 İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	500.000.000	329.966.000	329.966.000.000	92,00	0,00	8,00	0,00	813.130.368	780.915.798	0,002367	0,002620	864.510.920
8 NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	50.000.000	10.000.000	10.000.000.000	96,00	0,00	4,00	0,00	39.362.938	39.070.515	0,003907	0,004740	47.400.000
9 VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	100.000.000	15.000.000	15.000.000.000	75,77	0,00	24,23	0,00	52.515.101	52.056.359	0,003470	0,002840	42.600.000
10 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	100.000.000	40.000.000	40.000.000.000	65,00	2,00	33,00	0,00	141.259.400	94.440.210	0,002361	0,003640	145.600.000

**EK 7: GYO'ların Portföy Değerleri ve Dağılımı**

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖY DEĞERLERİ VE DAĞILIMI**

	<b>31.12.2002</b>	<b>30.11.2003</b>	<b>31.12.2003</b>
<b>TOPLAM ORTAKLIK</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>1.033 TRİLYON TL</b>	<b>1.101,8 TRİLYON TL</b>	<b>1.173,1 TRİLYON TL</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>1,081 TRİLYON TL</b>	<b>874,6 TRİLYON TL</b>	<b>1.178,9 TRİLYON TL</b>
<b>TOPLAM PİYASA KAPİTALİZASYONU (PAY SAYISI*BİR PAYIN BORSA DEĞERİ)</b>	<b>338,7 TRİLYON TL</b>	<b>435,6 TRİLYON TL</b>	<b>543 TRİLYON TL</b>

<b>VARLIK TÜRÜ</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>30.11.2003</b>	<b>31.12.2003</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>BİNA VE ARSALAR</b>	<b>73</b>	<b>70</b>	<b>72</b>
<b>TERS REPO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GAYRİMENKULE DAY.PROJ.</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>20</b>
<b>KESİN ALIM MEN.KIY.</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>DİĞER</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## KAYNAKÇA

### KİTAPLAR

- AKDOĞAN, Habib, **Muhasebe Meslek Etiğinin Kamunun Aydınlatılmasındaki Önemine Meslek Mensuplarının Yaklaşımları**, Anadolu Üniversitesi Yayın no:1470 Açıköğretim Fakültesi Yayınları yayın no:783, Eskişehir, 2003.
- AKDOĞAN, Nalan; TENKER, Nejat, **Finansal Tablolar ve Mali Analiz Teknikleri**, Gazi Kitabevi, 6. Baskı, Ankara, 1998.
- ALP Ali, YILMAZ M. Ufuk, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul, 2000.
- ALP, Ali, **Modern Konut Finansmanı**, SPK Yayınları, İstanbul, 2000.
- ARGUN, Doğan; İBİŞ, Cemal, **Mali Tablolar Analizi Uygulamaları**, İSMMMMO Yayınları yayın no:42, Mart Matbaacılık, İstanbul, 2004.
- ATAMAN, Ümit, HACİRÜSTEMOĞLU, Rüstem, BOZKURT, Nejat, **Muhasebe Denetimi Uygulamaları**, Alfa Yayınları, İstanbul, 2001.
- CİVAN, Mehmet, **Türk Sermaye Piyasasındaki Son Gelişmeler**, Türkiye Bankalar Birliği Yayın No: 182, Ankara, 1994.
- ÇANAKÇI, Ekrem, **Yatırım Ortaklıkları**, SPK Yayınları yayın no: 46, Ankara, 1996.
- ÇOLAK, Ender A., ALICI, Aşkın, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları: A'dan Z'ye**, SPK Yayınları yayın no:136, Ankara, 2001.
- , **Denetim İlke ve Esasları**, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, İstanbul, 1999.
- ERAYDIN, Ayda, TÜREL, Ali, GÜZEL, Alper, **Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut idaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi;3, Ankara, 1996.
- ERDOĞAN, Melih, **Bilgisayar Kullanılan Muhasebe Sistemlerinde Denetim Süreci**, Anadolu Üniversitesi İİBF Yayınları yayın no:60, Eskişehir, 1988.

- GÖKÇE, Gamze, Gayrimenkul Yatırım Fonları, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Hazine Taşınmaz Mallarının Bu Yollarla Değerlendirilmesi**, Maliye Bakanlığı, T.C.'nin 75. Yılı Yayın no:98.06.Y.363.6, Ankara, 1998.
- GÜNAL, Vural, **Hukuki Açıdan Sermaye Piyasası Faaliyetleri : (Araçlar - Kurumlar)**, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası yayınları, İstanbul, 1997.
- KARABAKAL, Necat, **Denetim Teknikleri (Makaleler)**, T.C. Sayıştay Başkanlığı yayın no:25/7, Ankara, 1987.
- KARDEŞ, Seval, **Denetim Etkinliğinin Arttırılmasında Analitik İnceleme Prosedürlerinin Kullanımı ve Türkiye'deki Denetim Firmalarına Yönelik Bir Araştırma**, SPK Yayınları yayın no:29, Ankara, 1996.
- KARSLI, Muharrem, **Sermaye Piyasası ve Borsa, Menkul Kıymetler**, Alfa Basım Yayım, İstanbul, 2003.
- KAVRAKOĞLU, İbrahim, **Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler**, İstanbul Sanayi Odası Araştırma Dairesi ; yayın no: 1983 11, İstanbul, 1983.
- KEPEKÇİ, Celal, **Bağımsız Denetim**, İkinci baskı, Işık Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. yayını, Ankara, 1996.
- , **Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, yayın no. DPT 2432. Devlet Planlama Teşkilatı (Turkey). Özel İhtisas Komisyonu (Series) ; yayın no. ÖİK 490, Ankara,2001.
- ÖZER, Mevlüt, **Denetim**, Özkan Matbaacılık, Ankara, 1997.
- SEVİM, Şerafettin, **Muhasebe Bilgi Sistemi**, Dumlupınar Üniversitesi yayınları, Kütahya, 2003.
- SÖZBİLİR, Naciye, **Türkiye'de Muhasebe Uygulamalarında Etiksel Boyutlar**, Afyon Kocatepe Üniversitesi Yayınları yayın no:26, Afyon, 2000.
- ŞAKAR, Hakan, **Bankalarda Kredilendirme Teknikleri**, 1. Baskı, Strata Yayıncılık Yayın no:5, İstanbul, 2001.



- TANÖR, Reha, **Türk Sermaye Piyasası**, Beta Basım ve Yayım, Beta yayın ; no.907. İşletme-Ekonomi dizisi ; 89, İstanbul, 1999.
- TEKER, Murat Bahadır, **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, SPK Yayınları yayın no:43, Ankara, 1996.
- TUNCEL, Kürşat, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları: Türkiye Uygulaması**, Spk Yayınları yayın no:105, Ankara, 1997.
- TÜREL, Ali, **Konut Üreticileri**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi; 14, Ankara, 1996.
- TÜRKER, Masum; PEKDEMİR, Recep; SELVİ, Yakup; YILMAZ, Fatih, **Sınırlı Uygunluk Denetimi (SUD)**, Türmob Yayınları 198, Ankara, 2003.
- ULUDAĞ, İlhan, **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İTO yayın no: 48, İstanbul, 1997.
- UZAY, Şaban, **İşletmelerde İç Kontrol Sistemini İncelemenin Bağımsız Dış Denetim Karar Sürecindeki Yeri ve Türkiye'deki Denetim Firmalarına Yönelik Bir Araştırma**, SPK Yayınları yayın no:132, Ankara, 1999.
- YAVAŞOĞLU, Mustafa, **Sermaye Piyasası Mevzuatında Bağımsız Denetim**, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2001.
- , **Yeminli Mali Müşavirlik ve Muhasebecilik (Görüşler ve Değerlendirmeler)**, TOBB Yayınları yayın no: Genel 26, A.P.K. 7, Ankara, 1987.
- , **Yeminli mali müşavirlerin müşterek ve müteselsil sorumluluklarının temel insan hakları, Avrupa birliği hukuku ve borçlar hukuku yönünden değerlendirilmesi (Araştırma Yarışması)**, Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası yayını, Ankara, 2004.
- YILANCI Münevver, SEVİM Şerafettin, **İşletmelerde İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Fonksiyonu**, İşletmecinin El Kitabı, Biar Eğitim Yayınları, Yayın no:13, Ankara, 1991.

YILMAZ, Celali, **Sermaye Piyasasında Vergilendirme**, 2. Baskı, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları; No.23, Ankara, 1996.

### **MAKALELER**

AKBULAK, Yavuz, “Türk Sermaye Piyasasının Bağımsız Denetiminin Genel Esasları”, **Mali Pusula Dergisi**, Sayı 7, Maliye ve Hukuk yayınları, Ankara, 2005.

AKIŞIK, Orhan, “İç Kontrol Sistemi ve Bağımsız Denetim İçindeki Yeri”, **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı 14, Turmob Yayınları, Ankara, 2005.

ALPTÜRK, Ercan, “ “Mortgage” Türkiye’de Uygulanabilir Mi?”, **Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi**, Sayı 6, Lebib Yalkın Yayınları, İstanbul, 2004.

BAYAZITLI, Ercan, “Sürekli Denetim: Geleceğin Denetimi”, **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı 6, Turmob Yayınları, Ankara, 2002.

ÇİFTÇİ, Yavuz, “Elektronik Bilgi İşlem (EBİ) Teknolojisindeki Gelişmeler ve Muhasebe Denetimi”, **Mali Çözüm Dergisi**, Sayı 62, İsmmmo yayınları, İstanbul, 2003.

DURLANIK, S.Sabit, “Hileli İşlemlere Yönelik, Bağımsız Denetim Standardı Önerisi”, **Vergi Dünyası Dergisi**, Sayı 237, Maliye Hesap Uzmanları Derneği yayınları, İstanbul, 2001.

KALKINOĞLU, Mehmet, “İç Kontrol Sistemi”, **Vergi Dünyası Dergisi**, Sayı 265, Maliye Hesap Uzmanları Derneği yayınları, İstanbul, 2003.

KİRACI, Murat, “Bağımsızlık İlkesi Ekseninde Bağımsız Denetim Mesleğiyle İlgili Düzenlemelerin Bir Değerlendirilmesi”, **Vergi Dünyası Dergisi**, Sayı 278, Maliye Hesap Uzmanları Derneği yayınları, İstanbul, 2004.

KİRACI, Murat, “Bir Bilgisayar Destekli Denetim Tekniği Olarak Paralel Simulasyon Tekniği”, **Mali Çözüm Dergisi**, Sayı 68, İsmmmo yayınları, İstanbul, 2004.

KÜÇÜKSÖZEN, Cemal; SAYAR, A.R.Zafer, “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Raporlama Standartları”, **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Turmob Yayınları, Ankara, 2002.

- MAT, Hidayet, BAYAR, Nergiz, YILDIRIM, Murat, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Mortgage ve Hazine Arazilerinin Değerlendirilmesi”, **Maliye ve Sigorta Yorumları Dergisi**, Sayı 433, Maliye ve Sigorta Yorumları Yayıncılık, İstanbul, 2005.
- ÖZEL, Salih, “Yeminli Mali Müşavirlerin Sorumluluğu Ve Bu Sorumlulukların Yaptırımları”, **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı 7, Turmob Yayınları, Ankara, 2002.
- ÖZEN, Necat, “Kondudan Konuta: Mortgage (İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı) Sistemi”, **Yaklaşım Dergisi**, Sayı 145, Yaklaşım yayınları, Ankara, 2005.
- RENDA, Emre; YAZICI, Ahmet, “Bağımsız Dış Denetim”, **Vergici ve Muhasebeciyle Diyalog Dergisi**, Sayı 184, Süryay sürekli yayımlar, İstanbul, 2003.
- TUAN, A.Kadir; SAĞLAR, Jale, “İç Denetçinin Örgüt İçindeki Yerinin Denetim Faaliyetleri Açısından Önemi” **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı X, Turmob Yayınları, Ankara, Ocak 2004.
- TÜRKER, Masum, “Elektronik Ortamda Muhasebe ve Denetime Doğru...”, **Mali Çözüm Dergisi**, Sayı 57, İsmmmo yayınları, İstanbul, 2001.
- UĞURLU, Murat, “Mortgage-ABD Modeli ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, **Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi**, Sayı 5, Lebib Yalkın Yayınları, İstanbul, 2004.
- YILANCI, Münevver; YILDIZ, Birol, “Yeminli Mali Müşavir-Bağımsız Denetçi ve Tasdik-Mali Tablo Denetimi Çelişkisi: Mesleğin Gelişimine Etkileri”, **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı 5, Turmob Yayınları, Ankara, 2001.

## **TEZLER**

- BARAN, Kudret, “Sermaye Piyasası Kanunu’na Göre Sürekli Denetime Tabi Olan Şirketlerin Dönem Sonlarında Düzenlemekle Yükümlü Olduğu Mali Tablolar ve Bağımsız Dış Denetimi” Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 1998.
- CEBECİ, Erol Emrah, “Türkiye’de sermaye piyasasının dışa açılmasının ekonomik kalkınmaya etkileri” Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2005.
- DEDE, Hakkı, “Sermaye Piyasası Mevzuatına Göre İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda İşlem Gören Sürekli Denetime Tabi Şirketlerin Ara Mali Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Esaslar ve Bağımsız Dış Denetimi” Yayınlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 1995.
- GÜL, Yasemin, “Sigorta Şirketlerinde Denetim”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi BSE, 2001.
- YAHYAOĞLU, Güran, “Bankalarda Bağımsız Dış Denetim”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 1990.
- YAMAN, Polat, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2002.
- YEMAN, Ahmet, “Yatırım Fonlarının Bağımsız Denetimi”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 1999.
- YENİ, Aytül, “Holding İşletmelerde İç Denetim ve Bir İşletmede İç Denetim Faaliyeti Uygulaması”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dumlupınar Üniversitesi SBE, 1998.
- YETGİN, Feyzullah, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Performans Değerlemesi ve Türkiye Uygulaması”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi BSE, 2002.

## **KONGRE / SEMPOZYUM BİLDİRİLERİ VE İNTERNET KAYNAKLARI**

ERTEN, Ali, **Gayrimenkul Sertifikaları**, 15.Yıl Sempozyumu (Mayıs 1998), Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları Yayın no:119, Ankara, 1998.

XVII. Türkiye Muhasebe Kongresi: **Muhasebe, Vergi ve Denetimde Yeni Yaklaşımlar**, (İstanbul, 10-12 Ekim 2002), Türmob Yayınları yayın no:199, İstanbul, 2002.

KUŞOĞLU, Bülent, SSK İçin Bir Öneri: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 18.04.2005, [http://www.tisk.org.tr/isveren\\_sayfa.asp?yazi\\_id=137&id=8](http://www.tisk.org.tr/isveren_sayfa.asp?yazi_id=137&id=8), (Erişim: 05.06.2005)

## **DİĞER KAYNAKLAR**

**Resmi Gazete**, Tarih: 30.07.1981, Sayı: 17416, Sermaye Piyasası Kanunu.

**Resmi Gazete**, Tarih: 02.01.1990, Sayı: 20390, Yeminli Mali Müşavirlerin Tasdik Edecekleri Belgeler, Tasdik Konuları, Tasdike İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik.

**Resmi Gazete**, Tarih: 03.01.1990, Sayı: 20391, Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirlerin Çalışma Usul ve Esasları Hakkındaki Yönetmelik.

**Resmi Gazete**, Tarih: 18.02.1992, Sayı: 21146, “Sermaye Piyasasında Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Göre Sürekli ve Sınırlı Denetlemeye Tabi Ortaklık ve Kuruluşların Belirlenmesi Hakkında Tebliğ.

**Resmi Gazete**, Tarih: 04.03.1996, Sayı: 22570, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ.

**Resmi Gazete**, Tarih: 13.12.1996, Sayı: 19663, Sermaye Piyasasındaki Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik.

**Resmi Gazete**, Tarih: 08.11.1998, Sayı: 23517, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği.

**Resmi Gazete**, Tarih: 30.12.2001, Sayı: 24626, 4731 Sayılı Kanun.

## DİZİN

<b>A</b>	<b>F</b>
Analistik Prosedürler.....87	Faaliyet Denetimi.....6, 7, 17
Aynı sermaye.....28, 30, 44, 118, 119, 128, 148, 149	
<b>B</b>	<b>G</b>
Bağımsız Dış Denetim...2, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 82, 83, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 131, 143, 153, 154	Görüş Bildirmekten Kaçınma.....104, 108
Bulgu Riski.....91, 135, 136,	
<b>Ç</b>	<b>İ</b>
Çalışma Kağıtları.....87, 96, 106, 107, 139, 151,	İç Denetim.....8, 9, 20, 88, 89
	İç Kontrol Sistemi.....19, 60, 78, 87, 89, 90, 134, 135, 136
	İşletme Riski.....90
	İşletmecî Şirket.....41, 42
<b>D</b>	<b>K</b>
Denetim Programı.....14, 86, 95, 96, 97, 98, 106, 133, 140, 141	Kamu Denetimi.....20
Denetim Riski.....54, 86, 90, 91, 106, 107, 133, 135, 136, 150, 151	Kanıt.....3, 53, 54, 89, 96, 98, 105, 106, 145, 150, 151
Denetim Sözleşmesi.....15, 83, 84, 85, 98, 132, 133	Kontrol Riski.....91, 135
Denetim Standartları.....16, 51, 52, 54, 131	Kontrol Testleri.....98, 99, 143
Denetim Süreci.....53, 54, 58, 64, 75, 77, 78, 83, 97, 98, 131	
Denetim Teknikleri.....8, 12, 13, 51, 56, 58, 89, 101, 131	<b>L</b>
	Lider Girişimci.....24, 25, 26, 30, 31, 32, 44, 118, 119, 149
<b>E</b>	
Ekspertiz şirketi.....44, 45, 128	

**M**

Maddi Doğruluk	
Testleri.....	98, 99, 101, 105, 107, 143
Mali Tablolar	
Denetimi.....	6, 7
Muhasebe Sistemi.....	64, 72, 84, 99, 100, 134

**Ö**

Önemlilik.....	86, 90, 91, 92, 104, 106, 107, 133, 135, 136, 150, 151
Önceki Denetçi.....	84, 85, 132,

**P**

Portföy tablosu.....	39, 40, 42, 43, 47, 125, 126, 127, 147
----------------------	---

**U**

Uygunluk Denetimi.....	4, 6, 7, 8, 17
------------------------	-------------------

**Y**

Yapısal Risk.....	90, 91, 135, 136
-------------------	---------------------