

**T.C**  
**OKAN ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA**  
**BAĞIMSIZ DENETİM VE ÖRNEK VAKA İNCELEMESİ**

**İlkay EKİZ KAVAK**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**  
**İŞLETME ANA BİLİM DALI**  
**MUHASEBE VE DENETİM PROGRAMI**

**DANIŞMAN**  
Prof.Dr. Halit Targan Ünal

**İSTANBUL, Eylül 2015**

**T.C**  
**OKAN ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA**  
**BAĞIMSIZ DENETİM VE ÖRNEK VAKA İNCELEMESİ**

**İlkay EKİZ KAVAK**  
**(132008207)**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**  
**İŞLETME ANA BİLİM DALI**  
**MUHASEBE VE DENETİM PROGRAMI**

**DANIŞMAN**  
Prof. Dr. Halit Targan Ünal

**İSTANBUL, Eylül 2015**

T.C  
OKAN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA  
BAĞIMSIZ DENETİM VE ÖRNEK VAKA İNCELEMESİ

İlkay EKİZ KAVAK  
(132008207)

YÜKSEK LİSANS TEZİ  
İŞLETME ANA BİLİM DALI  
MUHASEBE VE DENETİM PROGRAMI

Tezin Enstitüye Teslim Edildiği Tarihi :

Tezin Savunulduğu Tarih : 10.09.2015

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Halit Targan ÜNAL

Diğer Jüri Üyeleri : Yard. Doç.Dr. Bülent GÜNCELER

Yard. Doç.Dr. Mehmet Gökhan GÖKTAN

İSTANBUL, Eylül 2015

# ÖNSÖZ

Gerek ülke ekonomisinin lokomotif sektörü olarak bilinen gayrimenkul sektöründe, gerekse sermaye piyasalarında önemli bir yeri ve rolü olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına (GYO) olan yatırımcı ilgisi gün geçtikçe artmaktadır. GYO'lara olan yatırımcı ilgisi, gelinen aşama itibarıyla, yerel yatırımcı ile sınırlı olmayıp, yabancı yatırımcıları da kapsamakta ve gayrimenkul sektörünün kurumsal oyuncusu olan GYO'ların yatırımcı tabanı her geçen gün gelişmektedir.

Söz konusu ilgi, hâlihazırda yaptığı yatırımlarla, inşaat sektörünün “hesap verebilir”, “şeffaf” ve “kurumsal” aktörü olarak karşımıza çıkan GYO'ların, yatırımcılarına güven sağlama ihtiyacını gündeme getirmekte ve bu noktada, bağlı olunan mevzuat çerçevesinde yapılması zorunlu olan bağımsız denetim süreci ve sonuçları daha da önem kazanmaktadır.

GYO'ların, bağımsız denetim sürecine ilişkin yapılan düzenlemelerin sıklıkla değişikliğe uğraması ve yenilenmesi sebebi ile yoğun bir araştırma ve çalışma ile yazılan bu tezde beni koşulsuz destekleyen ve geniş bir zaman esnekliği sağlayan değerli hocam ve tez danışmanım Sn. Prof. Dr. Halit Targan Ünal'a, değerli yardımları için teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmanın tamamlanmasında ve sonuçlandırma sürecinde değerli görüşleri ile çok değerli katkılar yapan ve manevi desteğini her zaman hissettiğim Ayşegül Şahin Kocameşe'ye ayrıca teşekkür ederim.

Tez çalışmam sürecinde büyük fedakarlık ve sabırla beni destekleyen eşime, anneme ve çocuklarıma gösterdikleri sabır ve sevgi için teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak, bu tez çalışmasını, yüksek lisans yapma konusunda bana her zaman cesaret vermiş olan sevgili babam Ahmet Ekiz'e armağan etmek istiyorum.

**İstanbul; Eylül 2015**

**İlkay Ekiz Kavak**

# İÇİNDEKİLER

	<u>SAYFA NO</u>
ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
ÖZET .....	X
SUMMARY.....	XII
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XIV
TABLolar LİSTESİ.....	XVI
BÖLÜM 1. GİRİŞ VE AMAÇ.....	1
BÖLÜM 2. FİNANSAL PİYASALAR.....	4
2.1. FİNANSAL PİYASALAR KAVRAMSAL ÇERÇEVE.....	4
2.1.1 Finansal Piyasa Kavramı.....	4
2.1.2. Finansal Piyasa Türleri.....	5
2.1.2.1. İşlemlere Göre Finansal Piyasa Türleri.....	6
2.1.2.2. Piyasa Yerine Göre Finansal Piyasalar.....	7
2.1.2.3. İşlem Gören Araçların Vadelerine Göre Finansal Piyasalar.....	8
2.2 SERMAYE PİYASALARINA GENEL BAKIŞ.....	10
2.2.1 Sermaye Piyasası Kavramı, Amacı ve İşleyişi.....	12
2.2.2 Sermaye Piyasası Kurumları.....	13
2.2.2.1 Yatırım Kuruluşları.....	14
2.2.2.2. Kolektif Yatırım Kuruluşları.....	16
2.2.2.2.1. Yatırım Ortaklıkları.....	19

2.2.2.2.2. Yatırım Fonları.....	19
2.2.2.2.3. Portföy Yönetim Şirketleri.....	19
2.2.2.2.4. Portföy Saklama Kuruluşları.....	20
2.2.2.3. Konut, Varlık ve İpotek Finansmanı Kuruluşları.....	21
2.2.2.4. Varlık Kiralama Şirketleri.....	22
2.2.2.5. Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Bağımsız Denetim, Değerleme ve Derecelendirme Kuruluşları.....	22
2.2.2.5.1. Bağımsız Denetim Kuruluşları.....	22
2.2.2.5.2. Derecelendirme Kuruluşları.....	23
2.2.2.5.3. Değerleme Kuruluşları.....	25
<b>2.2.3. Sermaye Piyasasında Borsalar, Türkiye Sermaye Piyasası Birliği ve Diğer Kurumlar.....</b>	<b>26</b>
2.2.3.1. Borsalar, Teşkilatlanmış Pazar Yerleri ve Borsacılık Faaliyetleri.....	26
2.2.3.1.1. Borsa Tanımı ve Faaliyetleri.....	26
2.2.3.1.2. Borsa Üyeleri ve Temsilcileri.....	27
2.2.3.1.2. Borsa Piyasaları ve Pazar Yerleri.....	28
2.2.3.2. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği.....	32
2.2.3.3. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği.....	33
2.2.3.4. Merkezi Takas Kuruluşları.....	34
2.2.3.5. Merkezi Kayıt Kuruluşu.....	35
2.2.3.6. Yatırımcı Tazmin Merkezi.....	36
2.2.3.7. Veri Depolama Kuruluşları.....	37

## **BÖLÜM 3. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI, NİTELİKLERİ VE İŞLEYİŞİ.....38**

### **3.1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI KAVRAMI VE HUKUKİ ALT YAPISI.....38**

### **3.2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI TANIMI VE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR.....41**

<b>3.3.GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ AMACI VE FAALİYET KONUSU.....</b>	<b>43</b>
<b>3.4. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ KURULUŞ SÜRECİ VE YÖNETİM YAPISINA İLİŞKİN ESASLAR.....</b>	<b>44</b>
<b>3.4.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Kuruluşu Dönüşümüne İlişkin Esaslar ve Ayni Sermaye.....</b>	<b>44</b>
<b>3.4.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Paylarının İhracı, Satışı.....</b>	<b>45</b>
<b>3.4.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yönetim Yapısı.....</b>	<b>47</b>
<b>3.4.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Özellik Arz Eden Kararları.....</b>	<b>48</b>
<b>3.5. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ YATIRIMLARI VE FAALİYET ESASLARI.....</b>	<b>50</b>
<b>3.5.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Kapsamı.....</b>	<b>50</b>
<b>3.5.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler.....</b>	<b>51</b>
<b>3.5.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetleri.....</b>	<b>52</b>
<b>3.5.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar.....</b>	<b>55</b>
<b>3.5.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföy İçeriği ve Yönetimi.....</b>	<b>56</b>
<b>3.5.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföy Sınırlamaları.....</b>	<b>58</b>
<b>3.6. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN DİĞER ÖNEMLİ HUSUSLAR.....</b>	<b>59</b>
<b>3.6.1. Sigorta Mecburiyeti.....</b>	<b>59</b>
<b>3.6.2. Borçlanma Sınırı.....</b>	<b>59</b>
<b>3.6.3. İşletme Hizmeti.....</b>	<b>60</b>
<b>3.6.4. İştirak Kapsamı.....</b>	<b>60</b>
<b>3.6.5. İnşaat Hizmetleri.....</b>	<b>61</b>
<b>3.6.6 Tapuya Şerhi Zorunlu Sözleşmeler.....</b>	<b>61</b>
<b>3.6.7. Teminat Verebilme.....</b>	<b>62</b>
<b>3.7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR.....</b>	<b>62</b>
<b>3.7.1. Değerleme Gerektiren İşlemler.....</b>	<b>62</b>
<b>3.7.2. Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi.....</b>	<b>64</b>

3.7.3. Ekspertiz Değerinin Kullanılması.....	64
<b>3.8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ</b>	
<b>YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....</b>	<b>65</b>
3.8.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kamunun Aydınlatılması ve Yatırımcıların Bilgilendirilmesine İlişkin Yükümlülükleri.....	65
3.8.2. Finansal Tabloların ve Yönetim Kurulu Raporunun Kamuya Açıklanması ve İlan Edilmesi.....	68
3.8.3. Bağımsız Denetim Raporunun Ortakların İncelemesine Açık Olması....	69
<b>3.9. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ VERGİSEL</b>	
<b>BOYUTU.....</b>	<b>70</b>
<b>BÖLÜM 4. BAĞIMSIZ DENETİME İLİŞKİN KAVRAMSAL</b>	
<b>ÇERÇEVE.....</b>	<b>71</b>
<b>4.1. DENETİM KAVRAMI.....</b>	<b>72</b>
4.1.1. Denetimin Tanımı.....	72
4.1.2. Denetim Türleri.....	73
4.1.2.1 Yapılma Konusu ve Amacına Göre Denetim Türleri.....	73
4.1.2.1.1. Uygunluk Denetimi.....	73
4.1.2.1.2. Finansal Tablo Denetimi.....	74
4.1.2.1.3. Faaliyet Denetimi.....	74
4.1.2.2. Uygulama Zamanına Göre Denetim Türleri.....	75
4.1.2.2.1. Sınırlı Denetim.....	75
4.1.2.2.2. Özel Denetim.....	75
4.1.2.3 Denetçinin Konumuna Göre Denetim Türleri.....	75
4.1.2.3.1 Bağımsız Denetim.....	76
4.1.2.3.2 İç Denetim .....	76
4.1.2.3.3 Kamu Denetimi.....	77
<b>4.1.3. Denetçinin Tanımı, Özellikleri ve Türleri.....</b>	<b>77</b>
4.1.3.1. Bağımsız Denetçiler.....	78
4.1.3.2. İç Denetçiler.....	79
4.1.3.3. Kamu Denetçileri.....	79



<b>4.2.BAĞIMSIZ DENETİME İLİŞKİN ESASLAR, BAĞIMSIZ DENETİM STANDARTLARI VE BAĞIMSIZ DENETİM SÜRECİ.....</b>	<b>80</b>
<b>4.2.1. Bağımsız Denetime İlişkin Esaslar.....</b>	<b>80</b>
4.2.1.1. Bağımsız Denetimin Tanımı, Amacı ve Kapsamı.....	80
4.2.1.2. Bağımsız Denetim Faaliyetlerinin Yürütülmesi.....	82
4.2.1.3. Bağımsız Denetim Kuruluşuna İlişkin Esaslar.....	83
4.2.1.3.1. Yetkilendirilecek Bağımsız Denetim Kuruluşunda Aranacak Şartlar.....	83
4.2.1.3.2. Bağımsız Denetim Yapma Yetkisinin Verilmesi.....	83
<b>4.2.2. Bağımsız Denetim Standartları.....</b>	<b>84</b>
4.2.2.1.Genel Standartlar.....	85
4.2.2.1.1. Mesleki Eğitim ve Deneyim.....	85
4.2.2.1.2. Bağımsızlık.....	85
4.2.2.1.3. Mesleki Özen.....	86
4.2.2.2. Çalışma Alanı Standartları.....	86
4.2.2.2.1. Planlama ve Gözetim.....	86
4.2.2.2.2. İç Kontrol Yapısının İncelenmesi ve Değerlendirilmesi.....	87
4.2.2.2.3. Kanıt Toplama.....	87
4.2.2.3. Raporlama Standartları.....	87
<b>4.2.3. Denetim Kanıtı ve İlgili Temel Kavramlar.....</b>	<b>88</b>
4.2.3.1. Denetim Kanıtlarının Sınıflandırılması.....	88
4.2.3.1.1.Yapısal Açıdan Kanıt Türleri.....	88
4.2.3.1.2. Niteliklerine Göre Kanıt Türleri.....	89
4.2.3.2. Kanıtların Yeterliliği ve Uygunluğu.....	90
<b>4.2.4. Denetim Teknikleri.....</b>	<b>91</b>
<b>4.2.5. Çalışma Kağıtları.....</b>	<b>93</b>
4.2.5.1. Çalışma Kağıdı Türleri.....	93
4.2.5.2. Çalışma Kağıtlarının Yararları.....	94
<b>4.2.6. Bağımsız Denetim Süreci.....</b>	<b>94</b>
4.2.6.1. Müşteri Kabulü ve Denetim Anlaşmasının Yapılması.....	95
4.2.6.2. Denetimin Planlanması.....	98
4.2.6.2.1. Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi.....	98

4.2.6.2.2. İç Denetim, İç Kontrol ve Risk Yönetim Sisteminin Değerlendirilmesi.....	99
4.2.6.2.3. Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi.....	102
4.2.6.2.4. Finansal Tabloların Denetiminde Döngü Yaklaşımı ve Denetim Hedeflerinin Belirlenmesi.....	104
4.2.6.2.5. Denetim Programının Hazırlanması.....	106
4.2.6.3. Test Etme Aşaması.....	108
4.2.6.3.1. Maddi Doğruluk Testleri.....	108
4.2.6.3.2. Kontrol Testleri.....	109
4.2.6.3.3. Analitik Testler.....	109
4.2.6.4. Denetimin Tamamlanması ve Denetim Raporunun Yazılması.....	111
4.2.6.4.1. Şarta Bağlı Borçların Gözden Geçirilmesi.....	111
4.2.6.4.2. Bilanço Tarihinden Sonraki Olayların Gözden Geçirilmesi.....	112
4.2.6.4.3. Sonuçların Gözden Geçirilmesi.....	113
4.2.6.4.4. Denetim Raporunun Yazılması ve Yayınlanması.....	114
<b>4.3. TÜRKİYE'DE BAĞIMSIZ DENETİME İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER.....</b>	<b>116</b>
4.3.1. 660 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname.....	117
4.3.2. Türk Ticaret Kanunu Kapsamında Bağımsız Denetim.....	118
4.3.3. Sermaye Piyasası Kanunu Çerçevesinde Bağımsız Denetim.....	120
4.3.4. Vergi Usul Kanunu Kapsamında Bağımsız Denetim.....	121
4.3.5. 3568 Sayılı Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu Kapsamında Bağımsız Denetim.....	122
4.3.6. Bankalar Kanunu Kapsamında Bağımsız Denetim.....	123
<b>4.4. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA BAĞIMSIZ DENETİM.....</b>	<b>123</b>
4.4.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız Denetiminin Hukuki Alt Yapısı.....	124
4.4.2. Türkiye'de Uluslararası Muhasebe Standartları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Finansal Tabloları.....	125
4.4.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Muhasebesi.....	128

4.4.2.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Hazırladıkları Finansal Tablolar.....	129
<b>4.4.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsız Denetimin Yararları.</b>	<b>134</b>
4.4.3.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız Denetiminin Gayrimenkul Sektörüne ve Ekonomiye Katkısı Açısından Yararları.....	134
4.4.3.2. Şirket Yöneticileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsız Denetimin Yararı.....	136
4.4.3.3. Şirket Ortakları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsız Denetimin Yararları.....	137
4.4.3.4 Yatırımcı Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsız Denetimin Yararları.....	138
4.4.3.5 Devlet Açısından Bağımsız Denetimin Yararları.....	139
<b>BÖLÜM 5. ÖRNEK VAKA İNCELEMESİ.....</b>	<b>141</b>
<b>5.1 DENETİM UYGULAMALARI LİTERATÜR ANALİZİ.....</b>	<b>141</b>
5.1.1. Çalışmanın Konusu.....	141
5.1.2. Çalışmanın Amacı.....	141
5.1.3. Çalışmanın Önemi.....	141
5.1.4. Çalışmanın Kapsamı ve Sınırları.....	142
5.1.5. Çalışmanın Yöntemi ve Çalışmada Kullanılan Teknikler.....	142
<b>5.2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINDA BAĞIMSIZ DENETİM UYGULAMASININ İNCELENMESİ.....</b>	<b>143</b>
5.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Hakkında Genel Bilgi.....	143
5.2.2. Müşteri'nin Kabulü ve Denetim Sözleşmesinin İmzalanması.....	145
5.2.3. Denetimin Planlanması.....	145
5.2.3.1. Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi.....	146
5.2.3.2. İç Kontrol ve İç Denetim Sisteminin Değerlendirilmesi.....	147
5.2.3.3. Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi.....	150
5.2.3.4. Denetim Zamanının Planlanması.....	151
5.2.3.5. Veri Akışının Planlanması.....	152
5.2.3.6. Denetim Ekibinin Kurulması ve Koordinasyonu.....	153
5.2.3.7. Denetim Çalışmalarının Bölümlenmesi.....	153
5.2.3.8. Denetim Programının Hazırlanması.....	153

5.2.3.9. Test Etme Aşaması.....	153
5.2.3.9.1. Finansal Durum Tablosu ( Bilanço ) Kalemleri.....	154
5.2.3.9.2. Kar veya Zarar Tablosu.....	191
<b>5.2.4 DENETİMİN TAMAMLANMASI VE DENETİM RAPORUNUN</b>	
<b>YAZILMASI.....</b>	<b>197</b>
5.2.4.1. Şarta Bağlı Borçların Gözden Geçirilmesi.....	197
5.2.4.2. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar.....	198
5.2.4.3. Sonuçların Gözden Geçirilmesi.....	198
5.2.4.4. Denetim Raporunun Yazılması ve Yayınlanması.....	198
<b>SONUÇ .....</b>	<b>200</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>206</b>
<b>EKLER .....</b>	<b>216</b>
EK A. 31.12.2014 Tarihi İtibarı İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Öz Kaynak ve Aktif Büyüklükleri.....	217
EK B Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	218
EK B.1 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Devamı.....	219
Ek C. Finansal Tablo İddiaları ve Denetimin Amaçları.....	220
Ek D. Ödemeler Denetim Raporu.....	221
Ek E. Sayım Tutanağı.....	222
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>223</b>

# ÖZET

## GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA BAĞIMSIZ DENETİM VE ÖRNEK VAKA İNCELEMESİ

Günümüzde sermaye piyasasının önemli aktörlerinden biri olması hedeflenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, bir yandan sektörün finansman ihtiyacını karşılarken diğer yandan yatırımcıların tek başlarına satın alamayacakları gayrimenkullere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin halka arzı sayesinde yatırım yapabilmeleri sağlanmıştır.

Sermaye piyasasında gayrimenkul yatırım ortaklıklarına yatırım yapan yatırımcılar açısından ana risk piyasa riskidir. Yatırımcılar bu riski en aza indirebilmek adına şirket ve içerisinde bulunan piyasa hakkında güvenilir asimetric bilgiye ihtiyaç duyarlar. Bu amaçla sermaye piyasalarında çeşitli düzenlemeler yapılmış ve yatırımcının korunması hedeflenmiştir. Bağımsız denetime duyulan ihtiyaç ve bağımsız denetimin önemi de bu noktada ortaya çıkmıştır.

Bu çalışmada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının nitelikleri, önemi ve sermaye piyasası düzenlemeleri kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklıklarında bağımsız denetim uygulamalarının nasıl yürütüldüğü üzerinde durulmuştur.

Yapılan çalışmada, Türkiye’de faaliyet gösteren ve Banka iştiraki konumunda bulunan bir gayrimenkul yatırım ortaklığının yılsonu taslak temel finansal tabloları kullanılarak, hesap grupları bir önceki yıl ile karşılaştırmalı olarak incelenmiş ve maddi doğruluk testleri ve çeşitli analitik testler kullanılarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarında bağımsız denetim uygulamalı olarak ortaya konmaya çalışılmıştır.

Sonuç olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da yer aldığı sermaye piyasalarında Sermaye Piyasası Kanunu ile amaçlanan, sermaye piyasasının geliştirilmesi ve sermayenin tabana yayılmasıdır. Söz konusu hedeflere katkı sağlayan bir sermaye piyasası kurumu olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarının bağımsız denetimi, denetim çalışmalarının iç denetimle koordineli yapılması ve analitik testlerin kullanılması güvenilir bilgi ihtiyacı içinde olan sermaye piyasası aktörleri açısından önem arz etmektedir.

**Anahtar Kelimeler: Finansal Piyasalar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Bağımsız Denetim, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsız Denetim**

**Tarih: 01.09.2015**

# **SUMMARY**

## **INDEPENDENT AUDIT AT REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS AND SAMPLE CASE STUDY**

Today, real estate investments trusts are intended to become one of the important actors of the capital market and while real estate investments trusts are meeting the financial needs of the real estate sector, they have also allowed investors to invest in real estate through the public offering of real estate investments trusts shares, which they would not be able to buy otherwise.

In capital markets, the main risk is the market for those who invest in real estate investments trusts. Investors need reliable and symmetrical information about the company and the relevant market in order to minimize this risk. Various regulations on capital markets have been introduced for this purpose, aiming to protect the investors. The need for independent audit and the significance of independent audit emerged under these circumstances.

This study focuses on the characteristics and significance of real estate investments trusts, and how independent audit practices are conducted at real estate investments trusts within the scope of capital market regulations. This study provides a comparative analysis with the previous year of account groups, using the main draft year-end financial statements of a real estate investments trusts which operates in Turkey and is a subsidiary of a bank, and presents independent audit in real estate investments trusts, as demonstrated in practice, by applying substantive tests and various analytical tests.

Eventually, the Capital Market Law aims for the development of capital markets and the diffusion of the capital within the capital markets in which real estate investments trusts exist. Real estate investments trusts act as a capital market institution that contributes in reaching these targets, and hence it is important for the actors in the capital market who need reliable information that the financial statements of real estate investments trusts are audited independently, that audits are coordinated together with internal audits, and that analytical tests are used.

**Keywords: Financial Markets, Real Estate Investment Trust, Independent Audit, Independent Audit at Real Estate Investment Trusts**

**Date: 01.09.2015**



## KISALTMALAR LİSTESİ

<b>AB</b>	: Avrupa Birliği
<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>ADPT</b>	: Denetim Farkı Atama Eşiği
<b>A.Ş.</b>	: Anonim Şirket
<b>BDDK</b>	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
<b>BİAŞ</b>	: Borsa İstanbul Anonim Şirketi
<b>BKK</b>	: Bakanlar Kurulu Kararı
<b>BYF</b>	: Borsa Yatırım Fonu
<b>DSYO</b>	: Değişken Sermayeli Yatırım Ortaklığı
<b>GYO</b>	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
<b>İAB</b>	: İstanbul Altın Borsası
<b>İMKB</b>	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
<b>KAP</b>	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
<b>KAYİK</b>	: Kamu Yararını İlgilendiren Kuruluşlar
<b>KDV</b>	: Katma Değer Vergisi
<b>KYİ</b>	: Kurumsal Yönetim İlkeleri
<b>KVK</b>	: Kurumlar Vergisi Kanunu
<b>MKK</b>	: Merkezi Kayıt Kuruluşu
<b>MTK</b>	: Merkezi Takas Kuruluşu
<b>SMMM</b>	: Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
<b>SMT</b>	: Önemli Yanlışlık Eşiği
<b>SPK</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu
<b>SPKn</b>	: Sermaye Piyasası Kanunu
<b>TCMB</b>	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
<b>TDHP</b>	: Tek Düzen Hesap Planı
<b>TDUB</b>	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
<b>TFRS</b>	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları

<b>TMS</b>	: Türkiye Muhasebe Standartları
<b>TMSK</b>	: Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
<b>TSPB</b>	: Türkiye Sermaye Piyasası Birliği
<b>TTSG</b>	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
<b>TTK</b>	: Türk Ticaret Kanunu
<b>UDS</b>	: Uluslararası Denetim Standartları
<b>UFRS</b>	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
<b>UMS</b>	: Uluslararası Muhasebe Standartları
<b>VUK</b>	: Vergi Usul Kanunu

# TABLolar LİSTESİ

	<u>SAYFA NO</u>
<b>Tablo 4.1</b> İç Denetim Tarafından Sağlanabilecek Hizmetler.....	76
<b>Tablo 5.1</b> Hakediş Ödemelerine İlişkin İç Kontrol Testi.....	149
<b>Tablo 5.2</b> Önemlilik.....	150
<b>Tablo 5.3</b> Bağımsız Denetim Tarafından İstenen Belgeler.....	152
<b>Tablo 5.4</b> Nakit ve Nakit Benzeri Varlıklar.....	155
<b>Tablo 5.5</b> Finansal Yatırımlar.....	159
<b>Tablo 5.6</b> Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar VUK Değerlemesi.....	163
<b>Tablo 5.7</b> Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar SPK Değerlemesi.....	164
<b>Tablo 5.8</b> Ticari Alacaklar.....	165
<b>Tablo 5.9</b> Alacak Senetleri Reeskont Çalışma Kağıdı.....	169
<b>Tablo 5.10</b> Alacak Senetleri Reeskont Çalışma Kağıdı.....	170
<b>Tablo 5.11</b> Stoklar ve Ertelenmiş Gelirler.....	171
<b>Tablo 5.12</b> Sigorta Poliçeleri.....	176
<b>Tablo 5.13</b> Diğer Dönen Varlıklar.....	177
<b>Tablo 5.14</b> Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	179
<b>Tablo 5.15</b> Sabit Kıymetler.....	183
<b>Tablo 5.16</b> Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler.....	187
<b>Tablo 5.17</b> Uzun Vadeli Borçlanmalar.....	189
<b>Tablo 5.18</b> Öz Sermaye Hareket Tablosu.....	191
<b>Tablo 5.19</b> Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	194

# BÖLÜM 1 GİRİŞ VE AMAÇ

Gayrimenkuller gelişmekte olan ölkelerde en çok tercih edilen yatırım araçları arasında yer almaktadır. Bunun temel nedenlerinin başında, yatırım araçlarının yeterince çeşitlenmemiş ve gelişmemiş olması sonucu, tasarruf sahiplerinin birikimlerini, riski az, uzun dönem getirisi tatmin edici, aynı zamanda belli bir güvenceye sahip olan gayrimenkul yatırımlarına yönelendirmeleri olmuştur.

Gayrimenkuller ölkemizde de halen önde gelen yatırım araçları arasında yer almaktadır. Ölkemizde gayrimenkule bakış açısı daha çok konut ihtiyacının giderilmesinin ötesinde, sosyal güvenlik sistemindeki yetersizlik nedeniyle, gelecekte yan ve hatta esasta bir gelir temin edilmesi yani kira geliri ihtiyacı, fiyatlarda seyreden yükseliş nedeniyle, aynı zamanda bir yatırım ürünü olarak rant sağlamaktır.

Bütün bu talep yoğunluğu ve yoğun yatırım süreci karşısında, gayrimenkul sektöründeki finansman sıkıntısı da dikkate alınarak, gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi önündeki engellerin kaldırılarak, gayrimenkul yatırımının kurumsal bir platforma oturtulabilmesi amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından kurumsal bir gayrimenkul yatırımcısı olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) kurulmasına imkan tanıyan düzenlemeler yapılmıştır.

GYO'ların ortaya çıkışında ve yapılarının şekillenmesinde, gayrimenkul finansmanı, menkul kıymetleştirme ve alternatif yatırım araçları geliştirme arayışları yanında sermaye piyasasının geliştirilmesi çabalarının da etken olduğunu söylemek yerinde olacaktır.

Sermaye piyasalarının gelişmesinin yolu da gerek yeni sermaye piyasası ürünlerini piyasalara kazandırmak gerekse hem yerli hem de yabancı yatırımcı tabanını arttırmaktan geçmektedir.

Günümüzde özellikle gelişmekte olan ölkelerde gözlemlenen ekonomik büyümeye yönelik politikalar mevcut yerli yatırımcının korunması yanında yabancı yatırımcılara da önem vermeyi gerektirmiştir. Yerli ve yabancı tüm yatırımcılar karlı sektörlerle ilgilenmekte ve küreselleşme sonucu sermayenin kesintisizce dolaşabilmesi önündeki

engeller kalktıkça sermayenin uluslararası bir nitelik kazanması yatırımcıların yatırım yaptıkları ülkelerde ve yatırım yapacakları şirketlerde daha fazla güven ve istikrar aramasına neden olmuştur.

Bu arayış sonucu Türkiye’de bağımsız denetim olgusu gündeme gelmiş ve aslında bağımsız denetime öncelikle yabancı yatırımcıların ihtiyaç duyduğu gözlemlenmiştir. Uygulamaya bakıldığında bu amaçla ilk defa bağımsız denetim şirketlerince denetime, yabancı hissedarların haklarının korunması amacıyla başvurulduğu görülmektedir.

Yerli ve yabancı yatırımcı açısından cazip sektörlerden biri olan ve Türk ekonomisinde önemli bir yer edinen gayrimenkul sektöründeki en önemli kurumsal yatırımcı olan GYO’ların ortaya çıkış nedenleri göz önüne alındığında en önemli hedeflerinin, portföylerine kattıkları gayrimenkullerin sayısını arttırmak ve değerlerinin artmasını sağlamak olduğu söylenebilir. Diğer taraftan yatırımcı açısından ise bu portföyün iyi bir getirisi olmasıdır.

Bu noktada bir GYO’nun boyutu ne kadar büyükse, hitap ettiği yatırımcı tabanı yerli ve yabancı yatırımcı olarak ne kadar geniş ise, fiyatları ne kadar doğru ve ne kadar profesyonel bir şekilde yönetiliyorsa yatırımcı tarafından o kadar ilgi gördüğü gözlemlenmektedir.

Halka açık ve şeffaf bir yapıya sahip olan GYO’lar, profesyonel gayrimenkul yönetimiyle kurumsal ve bireysel yatırımcıları çekerken, tasarruflarını gayrimenkul satın almak yerine gayrimenkule yatırım yapan GYO’nun hise senedi ile değerlendiren yatırımcılar, bir gayrimenkulün paraya çevrilmesindeki zaman ve maliyet unsurlarının etkisinden arınmış olmaktadır.

Bu çalışmanın amacı; 6362 Sayılı yeni Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn.) ve SPK’nın Seri: III No:48.1 sayılı “ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar” Tebliğ kapsamında GYO’ların incelenmesi ve 6102 Sayılı yeni Türk Ticaret Kanununun (TTK) verdiği yetki ile Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından münferit ve konsolide tablolarını Türkiye Muhasebe Standartları (TMS)/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS)’ye uygun hazırlamak zorunda olan GYO’ların hazırladıkları finansal tablolarının SPK ‘nın Seri: X No:22 Sayılı “ Bağımsız Denetim Standartlarına İlişkin Esaslar Tebliğ” ve güncellenen

diğer tebliğler çerçevesinde bağımsız denetim sürecinin nasıl işlediğinin gösterilmesi, yapılan bu denetimin sektör ve ülke ekonomisi açısından öneminin vurgulanmasıdır.

GYO'ların bağımsız denetim sürecinin yenilenen SPKn. ve SPK tebliğleri çerçevesinde ele alındığı bu çalışma beş bölümden oluşmaktadır.

Buna göre birinci bölüm olarak sınıflandırılan giriş ve amaç bölümünde GYO'lar hakkında genel bilgiler ve bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyet gösteren GYO'lar ve bağımsız denetimlerinin önemine ilişkin hususlara yer verilmiş ve ayrıca çalışmanın amacı belirlenmiştir.

İkinci bölümde GYO'ların finansal piyasalardaki önemini ifade edebilmek açısından öncelikle finansal piyasalar ile ilgili genel açıklamalar ve sermaye piyasalarının kavramsal çerçevesi açıklanmaya çalışılmıştır.

Üçüncü bölümde 6362 Sayılı SPKn. ve tebliğleri çerçevesinde GYO'ların nitelikleri ve hukuki alt yapısı ve gelişmelerini etkileyen unsurlara ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

Dördüncü bölümde bağımsız denetime ilişkin kavramsal çerçeve incelenerek SPK'nın konuya ilişkin Seri: X No:22 Sayılı" Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" ve ilgili diğer tebliğler çerçevesinde bağımsız denetim süreci açıklanmaya çalışılmıştır.

Beşinci ve son bölümde ise örnek vaka incelemesi gerçekleştirilerek teorik çerçevede ele alınan konunun bir GYO'nun bağımsız denetim sürecine iştirak edilerek pratikteki yansımaları ortaya konulmuştur.

## **BÖLÜM 2 FİNANSAL PİYASALAR**

### **2.1 FİNANSAL PİYASALAR KAVRAMSAL ÇERÇEVE**

Çalışmanın bu bölümünde GYO'lardan ve bağımsız denetim sürecinden bahsetmeden önce finansal piyasalara ana hatlarıyla değinilerek, GYO'ların sermaye piyasası kurumu olarak yeri belirlenecektir.

#### **2.1.1 Finansal Piyasa Kavramı**

Finansal Piyasaları tanımlamadan önce piyasa kavramını kısaca ifade etmek gerekmektedir. Buna göre piyasa, alıcı ile satıcıların karşılıklı iletişim içinde oldukları ve para-mal değişiminin gerçekleştiği yerdir.

Yatırımcıların fiziki olarak ve ya elektronik ortamda bir araya gelip belli kurallar çerçevesinde alım satım yaptıkları mekanlar olarak nitelendirilebilir. Piyasa kavramına en uygun örnek borsalardır (WEB\_15, 2014).

Piyasalar reel piyasalar ve finansal (mali) piyasalar olmak üzere ikiye ayrılır. Reel piyasalar mal ve hizmet arz ve talebinin karşılaştığı piyasalardır. Finansal piyasalar ise “mali varlık” olarak tanımlanan kıymetli evrak niteliğindeki belgelerin alınıp satıldığı piyasalardır (“WEB\_15, 2014”).

Bir ekonomide finansal piyasaların varlığının nedeni ekonomik birimlerin (bireyler, işletmeler ve devlet) kendi içlerinde birikim-yatırım denkleğini sağlayamamalarıdır. Bu durumda fon arz eden ekonomik birimlerle fon talebi olan ekonomik birimler arasında fon alışverişini düzenleyecek kurumsal bir mekanizmaya gereksinim vardır(Canbaş ve Doğukanlı, 2001). İşte bu mekanizma olarak karşımıza finansal piyasalar çıkmaktadır.

Finansal piyasalar çeşitli teknikler, fon akımı sağlayan araçlar ve fon akımını düzenleyen kurumlar yolu ile mali varlık olarak tanımlanan kıymetli evrak niteliğindeki belgeleri fon arz edenlerden, fon talep edenlere aktaran, örgütlü ya da örgütlü olmayan piyasalardır.

Finansal piyasa kavramı, para ve sermaye piyasalarından daha geniş ve bu piyasaları da içine alan bir kavramdır (“WEB\_15, 2014”).

Finansal piyasaların ana ögesi, fon sahipleri ve fon açığı olan durumundaki ekonomik birimlerdir. Finansal piyasalarda gelirlerinden daha fazla harcama yapan bireyler, işletmeler ve devlet fon açığı olanlar, gelirlerinden daha az harcama yapanlar ise fon sahipleri olarak yer alırlar (Ceylan ve Korkmaz, 2010).

Finansal piyasaların diğer bir ögesi olan finansal araçlar ise; fonların fon sahipleri ile fon açığı olanlara aktarılması sırasında, aktarılan fonlar üzerinde bir ortaklık hakkını ya da alacağını temsil eden yazılı belgeleri ifade etmektedir (Ceylan ve Korkmaz, 2010).

Fonların fon açığı olanlara aktarılması sırasında olası kopuklukları önlemek ve fon akışını hızlandırmak için aracılık görevi yapanlar ise finansal kurumlardır (Canbaş ve Doğukanlı, 2001).

Finansal piyasanın işleyiş usulü en basit anlatımla şu şekilde ifade edilebilir, Literatürde konu ile ilgili iki kavram yer almaktadır;

Bunlar;

- Fazla pozisyonu olan, ekonomik birimlere ait mevcut fazlayı harcayanlar (Surplus Spending Units-SSU)
- Açık pozisyonda olan, başka bir deyişle açıktan harcayanlar (Deficit Spending Units-DSU)

Finansal piyasa ilişkisi çerçevesinde fazla fon sahipleri piyasaya fon arz ederken (fazla pozisyonda olanlar) fon açığı olanlar (açık pozisyonda olanlar) finansal varlık arzında bulunmaktadır.

Özetle bir ekonominin sağlıklı işlemesi, fonların tasarruf edenlerden yatırımcılara doğru etkin bir şekilde akışını sağlayacak düzeyde işlevsel olarak etkin finansal piyasaların varlığına dayanmaktadır (Konuralp, 2005).

## **2.1.2. Finansal Piyasa Türleri**

Finansal piyasalar farklı sınıflandırma kıstasları dikkate alınarak türlere ayrılmıştır. Bu sınıflandırma, sağlanan fonların sürelerine göre para-sermaye piyasaları, işlemlerin ilk yapılış yeri itibarı ile birincil-ikincil piyasalar, piyasa yerine göre organize-organize



olmayan, sürelerine göre spot-vadeli ve ulusal-uluslararası piyasalar şeklindedir (Çağlı, 2013).

Aşağıda bu sınıflandırma çerçevesinde bazı piyasa türleri açıklanmıştır.

### **2.1.2.1.İşlemlere Göre Finansal Piyasa Türleri**

Finansal piyasalar, piyasada işlem gören araçların piyasaya ilk kez sürülmüş olup olmadıkları açısından değerlendirildiğinde, birincil ve ikincil piyasalar olarak sınıflandırılırlar (WEB\_7, 2011).

#### **a) Birincil Piyasalar**

Hisse senedi ve tahvil gibi menkul değerlerin ihracını yapan şirketler ile bu değerlerin alıcılarının yani tasarruf sahiplerinin doğrudan doğruya karşılaştıkları piyasalar birincil piyasalardır. Bu karşılaşmada ihracı gerçekleştiren şirketin bizzat yer almaması bunun yerine bir bankanın ya da aracı bir kurumun bulunması hali bu alımın birincil piyasadan olmasına engel değildir (WEB\_7, 2011). Birincil piyasalar için verilebilecek en iyi örnek şirketlerin hisse senetlerinin halka arzıdır.

#### **b) İkincil Piyasalar**

Menkul değerleri ihraçtan alanlar, bunları tekrar paraya çevirmek istediklerinde, hisse senetlerinde hiçbir zaman, tahvillerde ise vadesinden önce bunları nakde çevirmek için ihraç eden şirkete başvuramazlar. İkincil piyasalar, bu durumdaki menkul değerlerin nakde çevrilmesini sağlayan piyasalardır (“WEB\_6, 2014”).

İkincil piyasa, menkul kıymetlerin likiditesinin artmasını sağlayarak, birincil piyasaya talep yaratır ve dolayısıyla gelişmesini sağlar. İkincil piyasanın en iyi örgütlenmiş bölümü menkul kıymet borsalarıdır.

Birincil piyasalarda çalışma bilinci daha çok sermaye piyasası bilincine ikincil piyasalarda ise menkul kıymetler bilincine dayanır. Birincil piyasalarda uzun vadeli fonların tasarruf sahiplerinden firmalara doğru intikali söz konusudur ve birincil piyasada gerçekleştirilen tahvil ve hisse senedi satışları neticesinde firmaya yeni sermaye girişi gerçekleşir. Oysa ikincil piyasada el değiştiren menkul kıymetlerden elde edilen fonların, bu fonları çıkaran şirketlerle herhangi bir ilgisi yoktur. İkincil piyasada işlem gerçekleştirildiğinde işlemi yapan kişi işlem karşılığında bir ücret alır; ama bu

ücret o hisseyi çıkaran şirkete gitmez. Şirketin para kazanması sadece hisse senedi veya tahvili piyasaya ilk sürdüğünde yani birincil piyasada gerçekleşir. Buna rağmen ikincil piyasaların ekonomik açıdan oynadığı rol büyük önem arz eder. İkincil piyasaların iki işlevi bulunmaktadır (“WEB\_22, 2011”):

Nakit ihtiyacının olduğu durumlarda, finansal araçların hızlı bir biçimde satılabilmesini sağlayarak finansal araçları daha likit yapar. Finansal araçların daha likit olması bu araçlara olan talebi artırır dolayısıyla birincil piyasada da bu araçların işlem hacmi artar.

Firmanın birincil piyasada sattığı hisse senetleri veya tahvilin fiyatını belirler. Birincil piyasadaki tahvil alan yatırımcılar, bu tahvilin ikincil piyasadaki değerini de göz önüne alarak ikincil piyasadaki değerinden daha çok bir ödeme yapmaz. Hissenin ikincil piyasadaki değeri ne kadar yüksekse, birincil piyasadaki değeri de o oranda yüksek olur ve hisse senedini piyasaya sunan şirketin ihtiyaç duyduğu sermayeyi daha kolay temin etmesi mümkün olur (WEB\_15, 2014).

### **2.1.2.2. Piyasa Yerine Göre Finansal Piyasalar**

Finansal piyasalar kurumsal yapıları dikkate alınarak organize ve organize olmayan piyasalar olarak da sınıflandırılabilirler (WEB\_6, 2014).

#### **a) Organize Piyasalar**

Fon arz eden ve fon talep edenlerin karşılaşmadan, güvence sisteminin olduğu ve yasal düzenlemeler ile her türlü koşulları belirlenmiş olduğu piyasalardır (Akdoğan, 2014). Borsa, hisse senedi ve tahvil gibi menkul değerlerin, çeşitli zirai ürünlerin, kıymetli madenlerin ve yabancı paraların ticareti ile uğraşanların toplandığı yerdir.

Türkiye’de organize piyasalar Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Piyasaları (TCMB) (Açık Piyasa İşlemleri, Para Piyasası, Döviz Piyasası), Borsa İstanbul Piyasaları (Menkul Kıymetler Borsası, Döviz Borsası, Opsiyon Borsası, Altın Borsası), Takasbank Piyasaları, Bankalararası TL Piyasası, Bankalararası Repo Piyasası olarak sayılabilir (WEB\_15, 2014).

## **b) Organize Olmayan Piyasalar**

Organize olmayan piyasalar, yasal kuralları konmamış, fon arz edenler ve fon talep edenlerin doğrudan muhatap oldukları, işlem esaslarını kendilerinin belirlediği, kurum ve kuruluşlar tarafından denetimi yapılmayan piyasalardır (Akduğan, 2014).

Ülkemizde Bankalararası Tahvil Piyasası, Bankalararası Döviz Piyasası, Serbest Döviz Piyasası ve Serbest Altın Piyasası organize olmayan piyasalara örnek teşkil etmektedir.

### **2.1.2.3. İşlem Gören Araçların Vadelerine Göre Finansal Piyasalar**

Finansal piyasalara ilişkin en sık kullanılan sınıflandırma şekli işlem gören araçların vadelerine göre yapılan sınıflamadır. Buna göre piyasalar, para piyasaları ve sermaye piyasaları olarak ikiye ayrılmaktadır. Çalışmamızın konusu sermaye piyasalarını kapsadığından bu başlık altında para piyasaları ve sermaye piyasaları kısaca genel hatları ile ifade edilmiş, sermaye piyasaları ayrı bir başlık altında ayrıntıları ile incelenmiştir.

#### **a) Para Piyasaları (Money Markets)**

Kısa vadeli (bir yıldan az) fon arz ve talebinin karşılaştığı piyasalardır. Bu piyasalardan işletmeler ya da girişimciler, genellikle kısa süreli ve geçici fon ihtiyaçlarını karşılamak için, kısaca dönen varlıklarının finansmanında faydalanırlar. Bu tür piyasalarda karşılıklı olarak kişisel anlaşmalar yer almaz. İşlemlerde ise standart kurallar uygulanır (WEB\_23, 2014), (WEB\_24, 2014). Para Piyasası Araçları, Hazine Bonosu, Finansman Bonosu, Banka Bonoları, Banka Garantili Bonolar ve Repo/Ters Repodur (WEB\_15, 2014).

Para piyasaları, kısa vadeli likidite fazlasına sahip bireylerden, şirketler ve hükümet kuruluşlarından, kısa vadeli likidite ihtiyacı olanlara gerekli fonların akışını sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedirler (Parasız, 2012). Likidite fazlası olanlar, tasarrufları karşılığında bir ödül yani faiz talep ederler, likidite açığı olanlar ise tasarruf açığını belli bir bedel, yani faiz ödeyerek karşılarlar (“WEB\_15, 2014”).

Para piyasası kurumsal bir yapıya sahip, örgütlü, kredibilitesi yüksek ve ürün standardına sahip bir piyasadır.

Para piyasasında önemli olan likidite yönetimidir ki bu yönetim genelde ülkelerin merkez bankaları tarafından gerçekleştirilir. Ülkemizde de TCMB, para politikası araçlarını kullanarak ekonominin ihtiyaçları doğrultusunda likidite yönetimini gerçekleştirir. Devletin ekonomiyi düzenleme araçlarından biri olan para politikasını belirleyen ve çeşitli para politikası araçlarını kullanarak belirlenen politikanın işlemlerini sağlayan kurum TCMB'dir.

Özerk bir yapıya sahip olan TCMB'nin ana amacı fiyat istikrarını sağlamaktır. Bu doğrultuda ekonominin likiditesini düzenlemek, ödemeler sisteminin düzgün çalışmasını sağlamak, milli paranın değerini korumak ve faiz dalgalanmalarını minimize etmek ise temel hedefleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu hedeflere ulaşmak için ise; zorunlu karşılıklar, reeskont, Açık Piyasa İşlemleri (doğrudan alım /satım, repo/ters repo, TL depo işlemleri, likidite senedi ihraçları) gibi para politikası araçlarını kullanır (WEB\_23, 2014).

Para piyasasının diğer katılımcıları ise, Hazine, ticari bankalar, şirketler ve ortak fonlar gibi diğer finansal kurumlardır. Bu katılımcıları kısaca inceleyecek olursak;

- **Hazine:** Bir para piyasası talepçisi olarak hazine bonosu ihraç ederek fon toplar.
- **Ticari Bankalar:** Bankalar hem ihraççı hem de yatırımcı olarak hemen hemen tüm para piyasası araçlarına katılım gösterirler. Kaydi para yaratma, fon sağlama, fon kullanma ve hizmet gibi fonksiyonları bulunmaktadır.
- **Şirketler:** Finansal olmayan ve finansal şirketler para piyasasından finansman bonosu şeklinde büyük miktarlarda fon transfer ederler.
- **Yatırım Şirketleri:** Para piyasalarında aktif olarak faaliyet gösterirler. Bir envanter tutarak para piyasası menkul kıymetleri için piyasa yapıcılığı yapmaktadırlar.
- **Finansal Kiralama Şirketleri:** Yatırımcıya bir malın kullanım hakkının, mülkiyet hakkından ayrılarak tahsisi ve bu sayede yatırımcının peşin ve kısa vadeli finansman yükünden kurtarılması temeline dayanan işlemleri yürüten şirketlerdir (İşleyen, 2012).
- **Sigorta Şirketleri:** Sigorta şirketlerinin en büyük fonksiyonu yatırım finansmanında kullanılacak fonlar temin etmesidir. Bu amaçla fon

ihtiyaçlarını karşılayabilmek için likidite tutmak zorundadırlar ve bu nedenle bir kısım para piyasası menkul kıymeti satarlar (Kahya, 2001).

- **Emeklilik Fonları:** Emeklilik fonları bir kısım nakitlerini para piyasasına yatırır. Böylece hisse senedi ya da bono piyasasında saptadıkları yatırım fırsatlarından yararlanırlar (Parasız, 2012).

## **b) Sermaye Piyasaları**

Sermaye piyasalarının en genel tanımı, bir yıldan uzun vadeli varlıkların işlem gördüğü piyasalardır şeklinde ifade edilmektedir. Bu tarifin içine girmeyen her türden sermaye hareketleri, döviz, para, altın, kredi, ticari senet gibi doğrudan veya dolaylı olarak fon transferine neden olan bütün alış veriş işlemleri, sermaye piyasasından daha geniş kavramsal bir ifade arz eden finansal piyasa kavramının çerçevesi içinde yer alır. Bu nedenden dolayı, sermaye piyasası finansal piyasanın bir parçasıdır (Daştı, 2013).

## **2.2 SERMAYE PİYASALARINA GENEL BAKIŞ**

Küreselleşmenin etkisinin her yönüyle hissedildiği ve teknolojinin sınırsız bir ilerleme kaydettiği günümüzde, bu gelişmelerin etkisiyle ülkeler arasındaki sermaye hareketlerinin önündeki engeller kalkmıştır (WEB\_20, 2008).

Bu kapsamda her ülke için kendi ekonomisinin sağlıklı büyümesine katkıda bulunacak yatırımların gerçekleştirilmesinde, sermaye birikiminin büyüklüğü ve finansman maliyeti ile finansal araçlar yolu ile reel sektöre uzun vadeli kaynak sağlayan sermaye piyasalarının rolü daha da önem kazanmıştır (WEB\_20, 2008).

Bu noktada sermaye piyasalarının fonksiyonunun sadece ekonomik açıdan aracılık fonksiyonu üstlenmesi olamayacağı açıktır.

Sermaye piyasalarının, sermayenin tabana yayılması, gelir dağılımının adil olarak dağıtılması, uluslararası muhasebe, denetim ve finansal raporlama standartlarının uygulanması, kayıt dışı ekonomi ile mücadeleye destek verilmesi, kurumsal yönetim ilkelerine uyumun sıkı bir şekilde takip edilerek sosyo-ekonomik bozulmanın önüne geçilmesi açılarından da önemli görevler üstlendiği gözlenmektedir (WEB\_20, 2008).

Tüm dünyada finansal sistemin bankacılık ağırlıklı işlemesi nedeni ile doğan riskler, ancak sermaye piyasasının gelişimi ile azaltılabilecektir.

Ülkemizde bu anlamda ilk düzenleme 1981 yılında 2499 Sayılı SPKn. ile yapılmış, ilgili kanunun yürürlüğe girdiği dönemde ülkemizde etkin ve sağlıklı işleyen bir sermaye piyasasının olmaması dikkate alındığında 2499 Sayılı SPKn.'nin temel amacının sermaye piyasalarının kurulması ve işlemesi olduğunu söylemek mümkündür (WEB\_15, 2014).

Sermaye piyasasının gelişebilmesi amacıyla ekonomik ortamın yanısıra, genel hukuki yapı ve sermaye piyasası ile ilgili mevzuat alt yapısının sermaye piyasalarını destekleyici bir ortam sağlaması çok önemlidir.

Bu husus da Sermaye piyasalarının ilk yasal düzenlemesi olan ve 30 yılı aşkın bir süredir sermaye piyasalarında ana metin olarak kullanılan 2499 Sayılı SPKn. yürürlükten kaldırılarak, T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü tarafından 18 Haziran 2012 tarihinde 6362 sayılı SPKn.'n gerekçelerinde de açıklandığı üzere hem ülke tasarruflarının artırılması hem de bu kaynakların ülke ekonomisi için en etkin şekilde kullanılmasında sermaye piyasalarının daha aktif bir rol üstlenmesini hedefleyen ve ülkemizde sermaye piyasasının asıl anlamda hukuki çerçevesinin çizilmesini sağlayan 6362 sayılı SPKn 30 Aralık 2012 tarih 28513 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Sermaye Piyasası ve menkul kıymetler konusunun esas yasal kaynağı olan 6362 Sayılı SPKn.'nin amacı, sermaye piyasasının güvenilir, adil ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin ve gelişmesinin sağlanması, yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması için sermaye piyasasının düzenlenmesi ve denetlenmesidir.

Türkiye'deki Sermaye Piyasası'na ilişkin yapılanmaya, hukuki ve kurumsal açıdan iki yönlü yaklaşmak yanlış olmayacaktır.

Hukuki açıdan sermaye piyasası, SPK'nın denetimi ve gözetimi altında 6362 Sayılı SPKn. hükümlerine ve buna ilişkin çıkarılan tüm düzenlemelere tabi olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu genel yapı içinde SPK, kamu otoritesi olarak sermaye piyasasının tüm kurum ve kuruluşları ile güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını ve yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını sağlamakla sorumlu bulunmaktadır.

SPK'nın denetimi ve gözlemlemesi altında faaliyet gösteren piyasa, kurumsal yapılanma açısından ele alındığında, borsalar, takas-saklama kuruluşları ve diğer sermaye piyasası kurumları olarak sınıflandırılabilir.

Bu sınıflandırma altında Borsa İstanbul A.Ş.(BİAŞ), onlara takas-saklama hizmeti veren İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (TAKASBANK) ile Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.(MKK),Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği gibi özdüzenleyici kurumlar yer almaktadır (WEB\_20, 2008).

### **2.2.1 Sermaye Piyasası Kavramı, Amacı ve İşleyişi**

Sermaye piyasası, yüksek getirili farklı nitelikteki finansal araçları, güvenilir piyasa kurumları aracılığı ile ekonomide faaliyet gösteren yerli ve yabancı tasarruf sahiplerine sunarak, bireysel ve kurumsal yatırımcılara risk-getiri profilleri gereği uygun alternatifler arasından seçim yapma şansı verir ve böylelikle ekonomideki kaynakların, büyük ölçekli yatırım projelerine aktarılmasının teminini gerçekleştirir(WEB\_20, 2008).

Sermaye Piyasasının işlevi itibarı ile bu piyasalardan sağlanan fonların genelde işletmeler tarafından, bina, makine ve teçhizat gibi duran varlıklarının finansmanının sağlanmasında kullanıldığı görülmektedir.

Sermaye piyasalarına genel olarak uzun vadeli sabit yatırımların finansmanı ile çalışma sermayesinin süreklilik arz eden kısmının finansmanını karşılamak için başvurulduğundan, kaynakları uzun süreli devamlılık arz eden bireysel ve kurumsal tasarruflardan oluştuğundan ve uzun vadeli olmasından dolayı risk ve faiz oranı yüksektir (Büker, 1997).

Türkiye üretim ölçeği açısından düşük düzeyde bir ülkedir. Üretim faktörlerinden sermaye açısından, kaynakların üretim alanlarına yöneltmesinde bazı sorunlar olduğu bilinmektedir.

Türkiye’de tasarruf bilincinin ve eğiliminin düşük düzeyde olması ve düşük düzeydeki bu tasarrufların yatırımlara aktarılmasındaki yetersizlik, üretim azlığının nedenlerinden biridir. Bu nedenle genel olarak tasarruf düzeyini yükseltmek ve kıt kaynakların verimli alanlara aktarılmasını sağlamak, yapılması gerekenler arasında önemli bir yer tutmaktadır.

Bu çerçevede sermaye piyasası, ekonomideki fon akışını yönlendiren ve böylece gelişme süreci içerisinde tasarrufların yatırımlara kanalize edilmesini sağlayan çok önemli bir unsurdur.

Ekonomik gelişmeye paralel olarak süreç içinde sermaye piyasalarına duyulan ihtiyaç artar. Bu durum genelde yatırım ihtiyacındaki artıştan kaynaklanır.

Bir ulusal ekonomide sermaye piyasasına olan ihtiyacın artmasına neden olan beş faktör şu şekildedir (Daştı, 2007);

- Ekonomik gelişme süreci içerisinde işletmelerin finansman ihtiyaçlarının artış göstermesi,
- Ekonominin gelişimi ile birlikte tasarruf gücünün artması ve yaygınlaşması ile beraber, tasarrufların yönelecekleri bir alan olarak sermaye piyasasını görmesi,
- Ekonomik gelişmenin sağlanması ve sürdürülebilir hale gelmesi yalnız tasarrufların artışı ile değil, tasarrufların yatırımlara kanalize edilerek etkin kullanımını da gerektirmesi,
- Sermaye piyasası açık piyasa işlemleri ile, paranın istikrarlı bir şekilde kullanımını sağlamada ve enflasyonla mücadelede iktisat politikası aracı olarak kullanılması,
- Sermaye piyasasının üretim malları üzerinde mülkiyet haklarının yaygınlaşmasını ve elde edilen kârın geniş kitlelere dağıtılmasını sağlaması, servet paylaşımının ve gelir dağılımının adaletli bir şekilde yapılmasını sağlayan bir araç olarak kullanılmasıdır.

### **2.2.2 Sermaye Piyasası Kurumları**

Tasarruf sahibi ile yatırımcının karşılaştığı piyasada, tarafların işlemleri yürütebilmesi piyasanın karmaşık yapısı nedeni ile zordur. Bu zorluğun giderilebilmesi amacı ile taraflar adına işlemleri zamanında ve güvenli bir şekilde yerine getiren kuruluşlar mevcuttur (Ertan, 2013).

Ülkemizde, sermaye piyasası kurumları 6362 Sayılı yeni SPKn.'nin 35. maddesinde düzenlenmiş olup, bu kurumların faaliyetleri tamamen değişik bir anlayışa göre ele alınmış ve düzenlenmiştir. Asıl olarak AB mevzuatı çerçevesinde ele alınan düzenleme ile sermaye piyasası faaliyetleri; sermaye piyasası kurumlarının SPKn. kapsamındaki faaliyetleri, SPKn. kapsamına giren yatırım hizmetleri ve faaliyetleri ile yine kanun kapsamındaki faaliyetleri ve yan hizmetler olmak üzere üç ana gruba ayrılmıştır.



Kanunun ilgili 35.maddesinde bu faaliyetler ile yükümlü sermaye piyasası kurumları, yatırım kuruluşları, kolektif yatırım kuruluşları, portföy yönetim şirketleri, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları, varlık kiralama şirketleri, merkezi takas kuruluşları, merkezi saklama kuruluşları, veri depolama kuruluşları, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak bağımsız denetim, değerlendirme ve derecelendirme kuruluşları ve kuruluş ve faaliyet esasları SPK tarafından belirlenen diğer sermaye piyasası kurumları şeklinde sınıflandırılmıştır.

Sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunacak kurumların, SPK'dan izin almaları zorunludur. Faaliyet ve aracılık türleri itibarı ile başvuru ve izin esasları SPK'nce düzenlenir. İzin verilecek kuruluşlara, icra edecekleri sermaye piyasası faaliyetlerini gösteren yetki belgesi verilir.

### **2.2.2.1 Yatırım Kuruluşları**

Yatırım kuruluşu terimi sermaye piyasası mevzuatımıza 6362 Sayılı SPKn. ile girmiş olup, aynı kanunun 35.maddesinde sermaye piyasalarında faaliyette bulunmak üzere yetki belgesi almış olan banka ve aracı kurumlar olarak tanımlanmıştır.

Yatırım kuruluşlarının, kuruluşuna, kurucu, ortak ve personeline, faaliyete geçmesi ve yükümlülüklerine, dışarıdan hizmet alımı, faaliyetleri ve faaliyetlerinin durdurulmasına ilişkin esaslar 11 Temmuz 2013 tarih 28704 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren SPK'nun Seri: III No:37.1 sayılı "Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetleri Hakkında Esaslar Tebliği" ve ilgili tebliğin tamamlayıcısı niteliğindeki Seri: III, No: 39.1 sayılı "Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliği" ile düzenlenmiştir.

Ancak Bankalar faaliyetlerinde sınırlı olarak SPKn.'na bağlıdırlar. Bankalar kuruluş, denetim, gözetim, muhasebe, finansal tablo ve standartlar konularında Bankalar Kanununa tabidirler (Parasız, 2012).

Bu kapsamda 11 Kasım 2005 tarih 25983 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 3.maddesinde tanımlanan ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından lisans verilen mevduat ve katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları yatırım kuruluşu olarak sayılan bankalardır.

SPKn.'n 37.maddesinde yatırım kuruluşlarının faaliyetleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir. Buna göre yatırım kuruluşları;

- a) Sermaye piyasası araçlarıyla ilgili emirlerin alınması ve iletilmesi, (Emir aracılığı)
- b) Sermaye piyasası araçlarıyla ilgili emirlerin müşteri adına ve hesabına veya kendi adına müşteri hesabına gerçekleştirilmesi, (İşlem aracılığı)
- c) Sermaye piyasası araçlarının kendi hesabından alımı ve satımı (portföy aracılığı)
- d) Sermaye piyasası araçlarının halka arzında yüklenimde bulunarak ve ya bulunmayarak satışa aracılık edilmesi (portföy yöneticiliği): Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları tarafından yapılabilecektir.
- e) Sermaye piyasası araçlarının müşteri namına saklanması ve yönetimi ile portföy saklanması (genel saklama hizmeti): Bankalar ile portföy aracılığı, portföy yöneticiliği ve halka arza aracılık faaliyetlerinden herhangi birisini yapmaya yetkili aracı kurumlar tarafından yapılabilir.
- f) Portföy yöneticiliği
- g) SPK tarafından belirlenecek diğer hizmet ve faaliyetlerde bulunulması

Ayrıca aynı maddede yan hizmetler olarak tanımlanan:

- a) Sermaye piyasaları ile ilgili danışmanlık hizmetleri sunulması
- b) Yatırım hizmetleri ve faaliyetleri ile sınırlı olarak kredi ya da ödünç verilmesi ve döviz hizmetleri sunulması
- c) Sermaye piyasası araçları ile ilgili yatırım araştırması ve finansal analiz yapılması (yatırım danışmanlığı): Kuruldan izin alınmak kaydı ile aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketleri tarafından yapılabilir. Ticari bankalar yatırım danışmanlığı faaliyetinde bulunamazlar.
- d) Aracılık yükleniminin yürütülmesi ile ilgili hizmetlerin sunulması: Bankalar tarafından ayırım olmaksızın yürütülebilecek bu hizmet için aracı kurumlara kısmi veya geniş yetkili aracı kurum olmaları şartı getirilmiştir.
- e) Borçlanma veya başka yollardan finansman sağlanmasında aracılık hizmeti sunulması
- f) Servet yönetimi ve finansal planlama yapılması

gibi faaliyetlerde bulunabilirler.

Yatırım Hizmetleri tebliği ile aracı kurumlar;

- a) Emir iletimine aracılık ve yatırım danışmanlığı faaliyetlerinden herhangi birini ya da tamamını yürütecek olanlar “**dar yetkili aracı kurum**”
- b) İşlem aracılığı, en iyi gayret aracılığı, sınırlı saklama ve portföy yöneticiliği faaliyetinden herhangi birini veya tamamını yürütecek olanlar “**kısmi yetkili aracı kurum**”
- c) Portföy aracılığı faaliyeti, genel saklama hizmeti ve aracılık yüklenimi faaliyetinden herhangi birini veya tamamını yürütecek olanlar “**geniş yetkili aracı kurum**”

olarak sınıflandırılmıştır (WEB\_15, 2014).

İlgili düzenlemeler uyarınca aracı kurumlar Borsa İstanbul'daki tüm pazarlarda işlem yapmaya yetkiliyken, bankalar ise yalnızca tahvil-bono piyasasında ve pay piyasasına dayalı olanlar dışında vadeli işlem ve opsiyon piyasalarında işlem yapma imkanı bulunmaktadır (WEB\_21, 2013).

### **2.2.2.2 Kolektif Yatırım Kuruluşları**

SPKn.'ın 3.maddesinde kolektif yatırım kuruluşları yatırım fonları ve yatırım ortaklıkları olarak belirlenmiştir. Ancak bu kurumların düzenlendiği SPKn. 48-56. maddelerinde, portföy yönetim şirketleri ve portföy saklama hizmetini yürütecek kuruluşlar da detaylı olarak düzenlenmiştir.

Bu düzenlemeden yola çıkarak, SPKn.'nin 3.maddesinde tanımlanan kurumların genel ifade ile kolektif yatırımın hukuki biçimini yansıttığı görülmektedir.

Burada kolektif yatırım kuruluşu denilmekle, bu hukuki biçimlerden yatırım fonlarını kurma ve yönetme kanuni tekeline sahip olan portföy yönetim şirketleri ile idari işlemlerini sürdürmekten sorumlu olan portföy saklama şirketlerini de kapsayan geniş bir yapıyı anlamamız yerinde olacaktır (WEB\_15, 2014).

### **2.2.2.2.1. Yatırım Ortaklıkları**

6362 Sayılı SPKn.'un 48.maddesinde tanımlanan ve kolektif yatırım kuruluşlarından biri olan yatırım ortaklıkları, sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, girişim sermayesi yatırımları ile SPK'nca belirlenen diğer varlık ve haklardan oluşan portföyleri işletmek amacı ile paylarını ihraç etmek üzere kurulan sabit ve ya değişken sermayeli anonim ortaklıklardır.

Kanun tarafından verilen tanımdan da anlaşılacağı gibi kolektif yatırım kuruluşlarından biri olan yatırım ortaklıkları ancak bir anonim şirket hukuki çatısı altında kurulabilmektedirler. Yatırım ortaklıklarını diğer anonim ortaklıklardan ayıran temel unsur faaliyet konusu olan portföy işletmektir (Ertan, 2013).

Yatırım ortaklıkları topladıkları sermaye ile, riskin dağıtılması ilkesi, portföyün uzmanlarca yönetilmesi ilkesi ve müşterek sermaye ilkesine (portföyün halktan toplanan sermaye ile oluşturulması) göre, çeşitli yatırım araçlarına yatırım yapan şirketleri ifade etmektedir. Küçük tasarruflara, büyük sermayeler ile yapılabilecek makul, hesaplı ve güvenilir her türlü yatırıma kolektif olarak ortak olma imkanı sağlarlar (Nomer, 2003).

SPKn.'na göre işlettikleri portföy açısından yatırım ortaklıkları aşağıdaki şekilde sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırma sırasında çalışma içerisinde yatırım ortaklıkları hakkında genel bilgilere yer verilmiş olup, GYO'lar ile ilgili ise çalışmamızın ana konusu olması sebebi ile ikinci bölümde detaylı açıklamalara yer verileceğinden bu bölümde sadece kısa bir tanımlama yapılmıştır.

#### **a) Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıkları**

SPK'nın Seri: III No:48.2 sayılı "Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile faaliyetleri belirlenen menkul kıymet yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçları ile borsada işlem gören altın ve diğer kıymetli madenler portföyünü işletmek üzere, anonim ortaklık şeklinde, kayıtlı sermaye esasına göre ve bağımsız bir tüzel kişilik olarak kurulan sermaye piyasası kurumlarıdır.

Temel fonksiyonları, küçük tasarruf sahiplerinin birikimlerini bir havuzda toplayarak, değişik menkul kıymetlerden oluşacak bir portföye yatırmak, bu yolla elde ettikleri kazancı karpayı olarak ortaklarına dağıtmaktır. Diğer ortaklıklardan farkı, faaliyet alanlarının sermaye piyasası araçları ile altın ve diğer kıymetli madenlerden oluşan bir portföyü işletmekle sınırlı olmasıdır.

## **b) Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı**

Kayıtlı sermayeli olarak kurulan ve çıkarılmış sermayelerini asıl olarak girişim sermayesi yatırımlarına yönelten ortaklıklardır. Girişim sermayesi, fon fazlasına sahip yatırımcıların, gelişme potansiyeli yüksek olan küçük ve orta ölçekli işletmelerin oluşumu ve faaliyete geçmesi için yaptıkları uzun vadeli bir yatırım olarak ifade edilebilir. 6362 sayılı SPKn. ile Türkiye’de ilk defa girişim sermayesi yatırım fonlarına ilişkin hukuki altyapı oluşturulmuş ve Seri: III No:52.4 Sayılı “Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ” ile de SPKn tarafından SPK’ya verilen yetki kapsamında bu fonların kuruluşu, faaliyetleri ve nitelikli yatırımcılara satışına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

## **c) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**

Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, sermaye piyasası kurumlarıdır. SPK’nın Seri:III No:48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ” çerçevesinde faaliyetlerini yürütmektedirler.

GYO’lar, halka açık ortaklık olarak örgütlenmeleri, gayrimenkul finansmanının uzun vadeli olması gerekliliği gibi unsurları yapısında barındırması sebebi ile ucuz fon toplama, topladığı fonları doğrudan gayrimenkul yatırımlarına yönlendirme ve arz ve talep edilen fon vadeleri arasındaki uyumsuzluğu ortadan kaldırma gibi özelliklere sahiptir. Gayrimenkul finansmanında uzun vadeli fonlara ihtiyaç duyulurken, arz edilen fonların genelde kısa vadeli olduğu görülmektedir (Susar, 2004).

## **d) Değişken Sermayeli Yatırım Ortaklıkları**

AB UCITs Direktifi (<sup>1</sup>) kapsamında fon ile yatırım ortaklığı modelinin bir bileşimi olarak ortaklığın farklı portföylerden oluşacak şekilde yapılanmasına olanak sağlanması karşısında “Değişken Sermayeli Yatırım Ortaklığı” (DSYO) adı altında 6362 sayılı SPKn. ile Türk Hukuku için yeni olan bir şirket türü ortaya çıkarılmıştır. DSYO’lar

---

<sup>1</sup> Avrupa Birliği, 1985 yılında yayınladığı bir Direktifle yatırım fonları ve yatırım ortaklıkları gibi kolektif yatırım amacı ile kurulan yapıları tanımlamış ve işleyiş esaslarını düzenlemiştir. Direktifin öngördüğü koşulları taşıyan fonlar UCITS (Undertaking for Collective Investment in Transferable Securities –Transfer Edilebilir Menkul Kıymetlere Yatırım Yapan Kolektif Yatırım Kuruluşu) olarak adlandırılmıştır. Birçok ülke bu Direktifi kendi iç tüzüklerine uygun hale getirmiş olup, Ülkemizde de buna ilişkin ilk uygulama SPK tarafından 6362 sayılı SPKn ile gerçekleştirilmiş ve sermaye piyasalarının yatırım fonu ve yatırım ortaklıkları sektörüne ilişkin olarak daha rekabetçi ve AB uygulamaları ile uyumlu bir yapıya kavuşturulması amaçlanmıştır.

yatırım fonlarının tüzel kişiliği olmaması nedeni ile yatırım yapmakta zorlandığı alanlarda örneğin gayrimenkul gibi faaliyet gösterebilir (Ertan, 2013).

DSYO'lar, sermayesi her zaman net aktif değerine eşit olan yatırım ortallıkları olarak pay ihraç eder ve ihraç olunan payları itfa ederler (Ertan, 2013).

#### **2.2.2.2 Yatırım Fonları**

Yeni SPKn.'de 52. Maddesi ile yapılan düzenlemelerle, AB UCITs Direktifi kapsamında yatırım fonlarının sadece portföy yönetim şirketleri tarafından kurulması hüküm altına alınmıştır.

İlgili kanun maddesinde yatırım fonları “tasarruf sahiplerinden fon katılma payı karşılığında toplanan para ya da diğer varlıklarla, tasarruf sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre kurulca belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföy veya portföyleri işletmek amacı ile portföy yönetim şirketleri tarafından fon iç tüzüğü ile kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığına yatırım fonu denir.” ifadesiyle tanımlanmıştır.

Bu tanımdan hareketle para ya da diğer varlıkların toplanmasını, böylelikle portföyün oluşmasını sağlayan ve dolayısıyla yatırım fonunun oluşmasını ve işletilmesini sağlayan ayrı bir tüzel kişiliğe sahip portföy yönetim şirkettir. Portföyü oluşturan para ve ya diğer varlıkları veren hissedarlar “fon katılma payı” sahibi olmakta, ancak bu fon, fon katılma payının hisse senedi niteliği bulunmamaktadır (Ertan, 2013).

#### **2.2.2.3 Portföy Yönetim Şirketleri**

Portföy Yönetim Şirketi, SPK'nın Seri: III No:55.1 Sayılı “ Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliğ” in 4.maddesinde ana faaliyet konusu yatırım fonlarının kurulması ve yönetimi olan anonim ortaklıklardır, şeklinde tanımlanmıştır. Anılan maddede söz konusu tanım “ Yatırım Ortaklıklarının, 28/03/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında kurulan emeklilik yatırım fonlarının ve bunların muadili niteliğinde olan yurtdışında kurulmuş yabancı kolektif yatırım kuruluşlarının portföylerinin yönetimide şirketin ana faaliyet konusu kapsamında değerlendirilir” şeklinde devam etmekte ve faaliyet alanına ilişkin kapsam genişletilerek aşağıda belirtilen işlemler kapsam içine dahil edilmiş olmaktadır.

Portföy yönetim şirketlerinin bazı görevleri yeni tebliğ uyarınca;

- Yatırım fonu kurmak ve yönetmek
- Emeklilik Yatırım Fonu yönetmek
- Yurtdışında kurulu yabancı kolektif yatırım kuruluşlarının portföylerini yönetmek
- Girişim sermayesi yatırım fonu kurmak ve portföylerini yönetmek
- Gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve portföylerini yönetmek
- Yatırım fonu katılma payı ve değişken sermayeli yatırım ortaklığı paylarının pazarlaması ve dağıtılması
- Yatırım danışmanlığı
- Bireysel portföy yöneticiliği
- Kolektif portföy yöneticiliği
- Sermaye piyasası ile ilgili danışmanlık hizmetleri sunmak (en az 5 milyon TL özsermayesi olan portföy yönetim şirketleri için)
- Servet yönetimi ve finansal planlama yapmak (en az 10 milyon TL öz sermayesi olan portföy yönetim şirketleri için)

olarak belirtilmektedir.

#### **2.2.2.2.4 Portföy Saklama Kuruluşları**

6362 sayılı SPKn.'de Avrupa Birliği düzenlemelerine uygun olarak, kolektif yatırım kuruluşlarının portföylerindeki varlıklarının saklanması işinin bir saklama kuruluşu tarafından gerçekleştirilmesi hüküm altına alınmıştır.

İlgili kanun ile portföy saklama hizmetinin bu konuda uzmanlaşmış kuruluşlardan alınması sağlanmış ve portföy varlıklarının saklanmasına, portföyün mevzuata ve esas sözleşmeye uygun yönetilmesine ve fiyat açıklamasına ilişkin mali sorumluluk, portföy saklama kuruluşlarına verilmiştir.

Portföy saklama hizmeti, yatırım fonları hesabına katılma paylarının ihraç ve itfa edilmesi işlemlerinin mevzuat ve fon iç tüzüğüne uygunluğunun, DSYO paylarının ihraç ve itfa edilmesi işlemlerinin mevzuat ve esas sözleşme hükümlerine uygunluğunun, kolektif yatırım kuruluşlarının varlıkları ile ilgili işlemlerden doğan edinimlerine ilişkin bedellerin uygun sürede aktarılmasının ve gelirlerinin mevzuat ve

fon iç tüzüğü veya esas sözleşme hükümlerine uygun olarak kullanılması gibi hizmetlerin sağlanmasını içermektedir (WEB\_15, 2014).

Burada belirtilmesi gereken önemli husus bu hizmetlerin ifasından yani portföy saklama hizmetinin yürütülmesinden sorumlu olan kuruluş ile portföy yönetim şirketi'nin aynı tüzel kişi olamayacağı hususudur. Bu iki kurum görevlerini yerine getirirken birbirinden bağımsız ve sadece katılma payı sahiplerinin menfaatleri doğrultusunda hareket etmekte yükümlüdürler (WEB\_15, 2014).

### **2.2.2.3 Konut, Varlık ve İpotek Finansmanı Kuruluşları**

Bu başlık ile ifade edilen finansman şirketlerinin faaliyetleri 6362 Sayılı SPKn.'un 57 ila 61. maddelerinde tanımlanmış olup buna göre;

- a) **Konut Finansmanı Kuruluşu:** Konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.
- b) **Varlık Finansmanı Kuruluşu:** Konut finansmanı kapsamındakiler dâhil SPK'ca uygun görülen varlıklara dayalı sermaye piyasası araçlarının ihracını gerçekleştiren kuruluşlardır.
- c) **İpotek Finansmanı Kuruluşu:** Konut ve varlık finansmanı kapsamında, türleri ve nitelikleri SPK'ca belirlenen varlıkların devralınması, devredilmesi, devralınan varlıkların yönetimi ve varlıkların teminat olarak alınması ve SPK'ca uygun görülen diğer faaliyetlerin yerine getirilmesi amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır.

Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması faaliyetlerini ifade etmektedir.

6362 Sayılı SPKn. kapsamında ipotek finansmanı kuruluşlarının faaliyet alanları genişletilmiş ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilecek tüm sermaye piyasası araçlarını ihraç etmesi, başka bir ifadeyle sermaye piyasasında kredi kuruluşları ile aynı hareket alanına sahip olması sağlanmıştır.



#### **2.2.2.4 Varlık Kiralama Şirketleri**

Varlık kiralama şirketleri SPK'nın Seri: III No:61.1 Sayılı “ Kira Sertifikaları Tebliği”inde tanımlandığı üzere kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır.

Kira sertifikası ise, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan sermaye piyasası araçlarıdır.

Bankalar, ipotek finansmanı kuruluşları ve portföy aracılığı, genel saklama hizmeti veya aracılık yüklenimi faaliyetinden herhangi birini yürütecek olan aracı kurumlar tarafından kurulabilirler. Ayrıca sadece kendilerinin fon kullanıcısı olduğu kira sertifikalarının ihraçlarını gerçekleştirmek koşulu ile payları borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları, SPK'nın Seri: II No: 17.1 Sayılı “ Kurumsal Yönetim Tebliği” ile belirlediği kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde belirlenen birinci ve ikinci grupta yer alan halka açık ortaklıklar ve sermayelerinin %51'i doğrudan Hazine Müsteşarlığına ait olan ortaklıklarda Varlık Kiralama Şirketi kurabilirler.

#### **2.2.2.5 Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Bağımsız Denetim, Değerleme ve Derecelendirme Kuruluşları**

##### **2.2.2.5.1 Bağımsız Denetim Kuruluşları**

Bağımsız denetim şirketlerinin faaliyet esasları SPKn.62.maddesinde açıklanmıştır. İlgili madde gereği bağımsız denetim şirketleri Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yetkilendirilirler. SPKn. uyarınca bağımsız denetim faaliyetinde bulunacak kuruluşlar için sağlaması gereken ilave şartlar SPK tarafından belirlenmektedir. Konuya ilişkin açıklayıcı bilgi 3.bölümde ayrıntıları ile verilmiştir.

### 2.2.2.5.2 Derecelendirme Kuruluşları

SPK tarafından Seri VIII No:51 “ Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyeti ve Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve değişen SPKn. ile uyum çerçevesinde Seri VIII No:76 “Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyet ve Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” ile derecelendirme faaliyetinin kapsamı ve derecelendirme kuruluşlarına ilişkin esaslar belirlenmiştir.

İlgili tebliğ ile derecelendirme faaliyetinin; kredi derecelendirmesi ve kurumsal yönetim ilkelerine (KYİ) uyum derecelendirme faaliyeti olarak kapsamı belirlenmiş ve işletmelerin derecelendirme yaptırma işleminin kendilerinin isteği doğrultusunda gerçekleştirileceği ifade edilmiştir. Ancak SPK’nın gerekli gördüğü işletmeler için bu faaliyeti zorunlu tutma hakkı saklı bırakılmıştır.

Bu açıklamalar ışığında derecelendirme faaliyetleri iki şekilde sınıflandırılmaktadır;

**a) Kredi Derecelendirme:** İşletmenin risk durumları ve ödeyebilirliklerinin veya borçluluğu temsil eden sermaye piyasası araçlarının anapara, faiz ve benzeri yükümlülüklerin vadelerinde karşılanabilirliğinin derecelendirme kuruluşları tarafından bağımsız, tarafsız ve adil bir şekilde değerlendirilmesi ve sınıflandırılması faaliyetidir.

**b) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumun Derecelendirilmesi:** Kurumsal yönetim ilkelerine (KYİ) uyum derecelendirmesi, işletmelerin SPK tarafından yayımlanan KYİ’lerine uyumlarının derecelendirme kuruluşları tarafından bağımsız, tarafsız ve adil olarak değerlendirilmesi ve sınıflandırılması faaliyetidir. KYİ’ne uyum derecelendirilmesinde bir bütün olarak tüm ilkelere uyum ile pay sahipleri, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık, menfaat sahipleri ve yönetim kurulu ana bölümleri itibarıyla ayrı ayrı olmak üzere, 1 ile 10 arasında not verilir.

Derecelendirme faaliyeti, Türkiye’de kurulan ve derecelendirme faaliyetinde bulunmak üzere SPK tarafında yetkilendirilen derecelendirme kuruluşları ile Türkiye’de derecelendirme faaliyetinde bulunması SPK’nca kabul edilen uluslararası derecelendirme kuruluşları tarafından gerçekleştirilir.

Kredi derecelerini kimlerin kullandığına bakıldığında; yatırımcılar, aracı kurumlar, bankalar, borç ihraç edenler, işletmeler ve finansal kurumlar şeklinde bir sınıflandırma yapmak mümkündür (Seval, 2014).

Ekonomik büyümenin sağlanması adına gerekli olan yatırımları finanse edecek tasarrufları tasarrufçulardan yatırımcılara aktaran finansal aracı kurumlar bu aktarım işini gerçekleştirirken önemli ölçüde kredi riski ile karşı karşıya kalmaktadırlar. Bu risklerin doğru yönetilmemesi halinde ortaya çıkan sonuçlardan sadece aracı kurumlar değil, tasarruf sahipleri de olumsuz etkilenmektedir. Birbiri ile etkileşim içinde bulunan ekonomi içerisinde bu olumsuz durum tüm finansal piyasa katılımcılarına yayılarak sistematik risk yaratabilmekte, bunun sonucunda ülkeler derin finansal krizlere sürüklenebilmektedirler (Seval, 2014).

Bankaların sermaye yeterliliğini ise üç temel risk ölçümüne bağlayan Basel II ve Basel III<sup>(2)</sup> uzlaşılarıdır. Finansal kurumların aktarım sürecinde aldıkları kredi riski, piyasa riski ve operasyonel riskin ölçülme yöntemlerine dayalı olan Basel Uzlaşıları risk yönetiminin temel taşlarını oluşturmakta ve uluslararası risk ölçme ve yönetme konusunda yol gösterici olmaktadır.

Bu kapsamda Ülkemizde 2014 yılında Basel III olarak bilinen reform önerilerinin uygulamaya geçirilmesine ilişkin çalışmalar kapsamında BDDK tarafından hazırlanan “Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik” ile “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelikte”ki değişiklikler 1.1.2014 tarihi itibarı ile yürürlüğe girmiştir.

Sonuç olarak ölçülemeyen bir olgunun iyi yönetilmesi de mümkün olmayacağından işletmeler ve tasarruf sahipleri açısından derecelendirme faaliyetlerinin belirlenen kurallar çerçevesinde yürütülmesi ve kamuya açıklanması önem arz etmektedir.

---

<sup>2</sup> 1973 yılında sabit ayarlanabilir kur politikasının terk edilmesi, ardından 1974 yılında OPEC ( Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü) petrol fiyatlarını dört kat artırması sonucu çıkan petrol krizi sonrasında uluslararası döviz piyasalarında ve bankacılık sektöründe büyük dalgalanmalar yaşanmıştır. Finansal piyasalarda ortaya çıkan bu sorunlara ortak bir çözüm bulmak ve dünyada bankacılık sektörü ile ilgili düzenleyici ve denetleyici standartlar oluşturmak, uyumlaştırmak ve yerleştirmek amacıyla “Basel Komitesi” çalışmalarına başlamıştır. Ülkemizde Basel II taslak düzenlemeler 2010, parasal uygulama dönemi 2011, uygulamaya ise 2012 yılında geçilmiştir. Basel III ise kademeli olarak 2010 yılında uygulamaya başlanmıştır. Ancak ekonomideki toparlanma sürecini kesintiye uğratmaması için zamana yayılarak uygulanması öngörülmüştür.

Bu amaçla derecelendirme kuruluşları çalışmalarında tarafsız bir doğrulama sunacak özenli ve sistematik bir derecelendirme metodolojisi kullanması önem arz etmektedir.

Ayrıca işlem sırasında oluşturdukları görüşlerini destekleyici bir belge ve kayıt düzeni oluşturmak, yapılan derecelendirmenin yüksek kalitede olmasını teminen yeterli kaynak tahsis etmek ve yeterli mesleki niteliğe sahip derecelendirme uzmanı temin etmekle yükümlüdürler (Seval, 2014).

### **2.2.2.5.3 Değerleme Kuruluşları**

Değerleme kuruluşları, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren şirketlerdir (Hepşen, 2014).

Bu analiz uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla gerçekleştirilmektedir. (Hepşen, 2014).

SPKn.'ye göre değerlendirme kuruluşları, faaliyetleri neticesinde düzenledikleri raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgiler dolayısıyla neden oldukları zararlardan sorumludurlar.

Ülkemizde halihazırda değerlendirme mesleğinin bir bütün olarak ele alındığı entegre bir yapı mevcut değildir. Ancak SPK'nın ve BDDK'nın kendi müstakil yapıları içinde yaptıkları düzenlemeler bulunmaktadır.

Bu çerçevede, halka açık şirketler ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul alım, satım ve kiralamalarında şirket hissedarlarının doğru bilgilendirilmesi ve korunmasını amaçlayan SPK 2001 yılından itibaren gayrimenkul değerlemesi yapacak uzmanlara lisans vermeye ve bu uzmanlarca kurulan şirketleri listeye almaya başlamıştır (WEB\_1, 2010).

## **2.2.3 Sermaye Piyasasında Borsalar, Türkiye Sermaye Piyasası Birliği ve Diğer Kurumlar**

### **2.2.3.1 Borsalar, Teşkilatlanmış Pazar Yerleri ve Borsacılık Faaliyetleri**

SPKn. ile borsalar ve piyasa işleticileri detaylı bir şekilde düzenlenmiş, geçiş süreci dikkate alınmadığı takdirde özel hukuk tüzel kişiliğine yaklaştırılmıştır.

Borsa İstanbul A.Ş (BİAŞ) 6362 Sayılı SPKn.’nun 67. ve 138.maddelerinde belirtilen borsacılık faaliyetlerini yürütmek amacıyla kurulmuş olup; İstanbul Menkul Kıymetler Borsasının (İMKB) ve İstanbul Altın Borsasının (İAB) varlıkları, borçları, alacakları hak ve yükümlülükleri, kayıtları, anılan kanun gereğince BİAŞ’a devrolmuştur. İMKB ve İAB’ın tüzel kişilikleri ise 3/01/2014 tarihinde BİAŞ’ın tüzel kişiliğinin tescili ile son bulmuştur (WEB\_15, 2014).

BİAŞ’ın hukuki çerçevesini oluşturan başlıca yasal düzenlemelere baktığımızda, 6362 sayılı SPKn, 6102 sayılı TTK ve SPK’nın 19 Ekim 2014 tarih 29150 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “ Borsacılık Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Yönetmeliği” ve diğer yönergeleri sayabiliriz.

#### **2.2.3.1.1 Borsa Tanımı ve Faaliyetleri**

6362 Sayılı SPKn.’nun 3.maddesinin (ç) bendinde açıklandığı şekli ile borsa, anonim şirket şeklinde kurulan, sermaye piyasası araçları, kambiyo ve kıymetli madenler ile kıymetli taşların ve SPK’ca uygun görülen diğer sözleşmelerin ve kıymetlerin serbest rekabet şartları altında kolay ve güvenli bir şekilde alınıp satılabilmesini sağlamak, oluşan fiyatları tespit ve ilan etmek üzere kendisi veya piyasa işleticisi tarafından işletilen ve yönetilen, alım, satım emirlerini sonlandıracak şekilde biraraya getiren, SPKn. uygun olarak yetkilendirilen ve düzenli faaliyet gösteren sistemler ve pazar yerleri olarak tanımlanmıştır.

Borsalar SPKn. hükümleri saklı kalmak kaydı ile özel hukuk hükümlerine tabidir. Bu nedenle kendi bütçelerini ve personel kadrolarını esas sözleşmelerinde belirtilen organları aracılığıyla kendileri belirler.

Borsalar faaliyetlerini güvenilir, şeffaf, etkin, istikrarlı, adil ve rekabetçi bir ortamda gerçekleştirmek durumundadırlar. Bunları temin ederek gerçekleştirdikleri faaliyetleri;

- a) Kota alınma, kottan çıkarılma ile borsada işlem görme ve işlem görmenin durdurulması,
- b) Emirlerin iletilmesi ve eşleştirilmesi,
- c) Gerçekleştirilen işlemlere ilişkin yükümlülüklerin zamanında yerine getirilmesi,
- d) Borsada işlem yapma yetkisi verilmesi,
- e) Disiplin düzenlemelerinin yürütülmesi,
- f) Borsa gelirleri ile bunların tahsili,
- g) Uyuşmazlıkların çözülmesi,
- h) Borsa, borsanın pay sahipleri ve/veya piyasa işleticisi arasındaki muhtemel çıkar çatışmalarının önüne geçilmesi,
- i) Borsaların, işletim, denetim ve yönetilmesi,
- j) Piyasa oluşturma, işletme ve yönetilmesi,

olarak ifade edilebilir ve bunlara ilişkin usul ve esaslar, ilgili borsa tarafından hazırlanan ve SPK tarafından onaylanan yönetmelikler ile belirlenir (WEB\_15, 2014).

### **2.2.3.1.2 Borsa Üyeleri ve Temsilcileri**

BİAŞ üyeleri sermaye piyasasında faaliyet göstermek üzere yetkilendirilmiş aracı kuruluşlardan ve Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasasında faaliyet göstermek üzere yetkilendirilmiş kuruluşlardan oluşmaktadır (WEB\_15, 2014).

Borsa Pay Piyasası, Gelişen İşletmeler Piyasası, Borçlanma Araçları Piyasası ve Vade İşlem ve Opsiyon Piyasasında işlem yapan üyeler, aracı kurumlar ve bankalar olmak üzere iki grup altında toplanabilmektedir.

Borsa üyeleri birden fazla pazar ve piyasada işlem yapabilmeleri için yetkilendirilebilirler.

Üyeler, BİAŞ’da faaliyet gösterecekleri her bir piyasa için belirlenmiş olan teminatı yatırmakla yükümlüdürler. Ayrıca üyeler, BİAŞ’da aracı olarak yaptıkları her işlem için müşterilerinden “Kurtaj” adı altında bir komisyon alırlar (WEB\_15, 2014).

### **2.2.3.1.3 Borsa Piyasaları ve Pazar Yerleri**

Borsa üyelerinin faaliyet gösterebilecekleri piyasalar aşağıda sıralanmıştır. Bunlar;

- Pay Piyasası
- Gelişen İşletmeler Piyasası
- Borçlanma Araçları Piyasası
- Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası
- Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası

Bu piyasaların işlevlerini kısaca açıklamak yerinde olacaktır (WEB\_1, 2012).

#### **a) Gelişen İşletmeler Piyasası**

Gelişme ve büyüme potansiyeline sahip olan şirketlerin sermaye piyasalarından fon sağlamak amacıyla ihraç edecekleri menkul kıymetlerin, işlem görebileceği şeffaf ve düzenli bir ortam yaratmak adına BİAŞ bünyesinde Borsa İstanbul Gelişen İşletmeler Piyasası kurulmuştur. Gelişen İşletmeler Piyasasında SPK tarafından kayda alınmış ancak BİAŞ kotasyon şartlarını sağlayamayan şirketlerin menkul kıymetlerinin işlem görmesi amaçlanmıştır (WEB\_15, 2014).

Ayrıca bu piyasada işlem yapacak şirketlerin sermaye piyasası mevzuatı ve borsa mevzuatı hakkında bilgilendirilmesi ve menkul kıymetleri işlem gördüğü süreçte mevzuat gereklerini yerine getirmede zorluk yaşamamaları adına piyasa danışmanı mekanizması kurulmuştur.

Piyasa danışmanı, şirket paylarının Gelişen İşletmeler Piyasası listesine alınması amacıyla yapılacak başvuru için gerekli işlemlerin takibi, Borsa'ya iletilen ve kamuya açıklanan belgelerin doğruluğunun kontrolü, listeye kabul sonrası SPK ve BİAŞ düzenlemelerine uyumun sağlanması için danışmanlık hizmeti vermesi olarak ifade edebiliriz. GİP'in, büyüme potansiyeli gösteren ve düşük maliyetle fon ihtiyacını karşılamak için ara bir piyasa olması beklenmektedir (WEB\_15, 2014).

#### **b) Borçlanma Araçları Piyasası**

Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası, sabit getirili menkul kıymetlerin şeffaf ve rekabete açık bir ortamda işlem görmelerini sağlayarak bu menkul kıymetlerin

likiditesini arttırmak, enformasyon akışını<sup>(3)</sup> hızlandırmak amacıyla 1991 tarihinde Kesin Alım Satım Pazarı'nın açılması ile faaliyete geçmiştir. Daha sonra sırayla, Repo-Ters Repo Pazarı, 2010'da Nitelikli Yatırımcıya İhraç Pazarı, 2011'de Bankalararası Repo Ters Repo Pazarı, 2012'de Pay Senedi Repo Pazarı ve 2013 yılında en son olarak Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilen dış borçlanma araçlarının (Eurotahvil) işlem gördüğü Uluslararası Tahvil Pazarı ve Euro Tahvil Pazarlıklı İşlemler Platformu borçlanma araçları piyasası bünyesine dahil edilmiştir (WEB\_15, 2014).

### c) Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası

BİAŞ, yerli ve yabancı yatırımcıların ülkemizde türev ürünlere yatırım yapabilmesi ve Türk finansal piyasalarının gelişmiş finansal piyasalarla bütünleşebilmesi için vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerini işleme açarak yatırımcıların kullanımına sunmuştur (WEB\_4, 2014). Vadeli işlem ve opsiyon piyasasındada işlemler “Ana Pazar”, “Özel Emir Pazarı” ve “Özel Emir İlan Pazarı” olmak üzere üç farklı piyasada gerçekleşmektedir.

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasasında vadeli işlemler, opsiyon sözleşmeleri ve 2013 yılında Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası'nın BİAŞ'la birleşmesi sonucu bütün türev ürünler işlem görmektedir (WEB\_21, 2013).

Vadeli işlem ve opsiyon piyasası öncelikle riskten korunmak isteyen yatırımcılara risk yönetimi yapma imkanı sağlar, ayrıca farklı piyasa koşullarında yatırım yapma olanağı da sağlamaktadır.

Vadeli işlem sözleşmeleri, belirli bir vadede, önceden belirlenen fiyat, miktar ve nitelikteki malı, kıymetli madeni, finansal göstergeyi, sermaye piyasası aracını ya da döviz alma ya da satma yükümlülüğü veren sözleşmelerdir.

Vadeli İşlem sözleşmeleri genellikle mallara (Tarımsal ürün, enerji ürünleri, metaller gibi...), hisse senetlerine, hisse senedi endekslerine, faiz oranlarına, döviz dayalı olarak düzenlenirken hızla gelişen günümüz mali piyasalarında değişen yatırımcı ihtiyaçlarına paralel olarak hava durumu gibi birçok farklı değişkene dayalı olarak düzenlenen vadeli işlem sözleşmeleri de işlem görmeye başlamıştır (WEB\_18, 2015).

---

<sup>3</sup> **Enformasyon akışı:** Karşılıklı olarak paylaşılan verilerin iletişimini mümkün kılacak şekilde teknolojik kanallar ve kurumlar eli ile ulusal sınırlar arasında gerçekleştirilen hareketliliğe karşılık gelmektedir (Akdemir, 2008).



Opsiyon sözleşmeleri, iki taraf arasında yapılan ve alıcıya, ödeyeceği belli bir tutar (opsiyon primi) karşılığında, belirli bir vadeye kadar (veya belirli bir vadede), bugünden belirlenen bir fiyat (kullanım fiyatı) üzerinden opsiyona dayanak teşkil eden bir malı, kıymeti veya finansal göstergeyi satın alma veya satma hakkı sağlayan sözleşmelerdir.

Satıcı yada alıcının bu sözleşmeden doğan haklarını kullanması durumunda sözleşmeye dayanak ürünü satma veya alma yükümlülüğü getirmektedir. Pay opsiyon sözleşmeleri, Pay Endeks Opsiyon Sözleşmeleri, Dolar TL Opsiyon Sözleşmeleri mevcuttur (WEB\_21,2013).

Türev ürünler ise, dayanak varlık olarak tanımlanan bir varlıktan türetilen ve değeri o dayanak varlığa bağlı olarak oluşan ürünlerdir. Günümüzde organize vadeli işlem piyasalarında paya, endekse, dövize, tahvile, bonoya, emtiaya, altına, enerji vb. dayalı olarak oluşan türev sözleşmeler işlem görmektedir (WEB\_5, 2014).

#### **d) Kıymetli Maden ve Kıymetli Taşlar Piyasası**

1993 yılında, 11 Ağustos 1989 tarih 20249 Sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren “Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında” 32 sayılı kararda yapılan değişikliklerle altının fiyatının belirlenmesi ile ithalatı ve ihracatı serbestleştirilmiştir.

Bu gelişme sonucunda ekonomik açıdan büyük potansiyel taşıyan altın konusunda, sektörün yeniden yapılandırılması amacıyla, 1995 yılında İAB faaliyete geçirilmiştir (WEB\_5, 2014).

Altın sektörü ile finans sektörü arasında köprü görevi görmek, sektörün kurumsallaşması, uluslararası rekabete açılması ve kıymetli madenlerin dünya piyasalarına paralel şartlarda işlem gördüğü bir piyasa ortamını oluşturmak gibi amaçlarla kurulan İAB’ın, BİAŞ’ın kurulması ile tüzel kişiliği son bulmuş, kıymetli maden ve kıymetli taşlar işlemleri BİAŞ bünyesinde kurulan kıymetli maden ve kıymetli taşlar bölümü tarafından yürütülmeye başlanmıştır (WEB\_5, 2014).

BİAŞ bünyesinde kıymetli madenlere ve kıymetli taşlara ilişkin olarak standart, standart dışı, cevherden üretim, altın, gümüş, platin ve paladyum üzerine spot işlemlerin yapıldığı Kıymetli Madenler Piyasası yer almaktadır.

Ayrıca ödünç ve sertifika işlemlerinin yapıldığı Kıymetli Madenler Ödünç Piyasası ile elmas ve kıymetli taşların işlem görebildiği Elmas ve Kıymetli Taş Piyasası da bulunmaktadır (WEB\_5, 2014).

Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasasında, Hazine Müsteşarlığından faaliyet izni almış ve akabinde BİAŞ'ın Yönetim Kurulu'nun gerekli gördüğü hususları yerine getirmiş olan bankalar, kıymetli madenler aracı kurumları, kıymetli maden üretimi veya ticareti ile uğraşan anonim şirketler ile yurt dışında yerleşik şirketlerin Türkiye'deki şubeleri işlem yapabilirler (WEB\_5, 2014).

#### e) Pay Piyasası

Pay piyasasında, Pay (oydan yoksunlar dahil), Borsa Yatırım Fon Katılma Belgeleri (BYF), Aracı Kuruluş Varantları ve paydan ayrı olarak da menkul kıymet sıfatına sahip olan rüçhan hakkı kuponları işlem görmektedir (WEB-5, 2014).

Pay piyasasında pazarlar aşağıdaki şekildedir;

- Ulusal Pazar ( Kot içi)
- Kurumsal Ürünler Pazarı (Kot İçi, Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıkları, GYO'lar, Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklıkları, BYF ve yapılandırılmış ürünler)
- İkincil Ulusal Pazar (Küçük ve orta ölçekli şirketler, Kot Dışı)
- Gözaltı Pazarı ( Kot Dışı)

Pay piyasasında işlemler elektronik alım satım sistemi aracılığı ile fiyat ve zaman önceliği kuralı baz alınarak “Sürekli Müzayede” “Piyasa Yapıcılı Sürekli Müzayede” ve “Tek fiyat” yöntemlerinde otomatik olarak gerçekleşmektedir.

**I. Ulusal Pazar:** BİAŞ'ın temel pazarı olan ulusal pazar, Borsa kotunda bulunan ve dönemsel değerlendirme kriterlerini gerçekleştirmiş şirketlerin menkul kıymetlerinin işlem gördüğü piyasadır.

**II. Kurumsal Ürünler Pazarı:** BİAŞ yönetim kurulu tarafından 11/09/2009 tarihinde alınan karar doğrultusunda, Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıkları, GYO ve Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklıkları'nın paylarının, BYF katılma belgelerinin, Borsada işlem görmesine karar verilen varantların, sertifikaların ve diğer yapılandırılmış ürünlerin işlem göreceği, kot içi pazar niteliğine sahip olarak oluşturulan “ Kurumsal Ürünler Pazarı” 13/11/2009 tarihinden itibaren devreye alınmıştır (WEB\_5, 2014).

**III. İkincil Ulusal Pazar:** Kotasyon şartlarını karşılamayan şirketler ile gelişme ve büyüme potansiyali taşıyan küçük ve orta ölçekli işletmelerin sermaye piyasalarından kaynak temin etmelerini sağlamak, bu şirketlerden BİAŞ Yönetim Kurulu'nca BİAŞ'da işlem görmesi uygun görülenlerin paylara likidite sağlamak ve bu payların fiyatlarının düzenli ve şeffaf bir piyasada, rekabet koşulları içinde oluşmasını temin etmek amacı ile kurulmuş bir piyasadır (WEB\_5, 2014).

**IV. Gözaltı Pazarı:** Payları Borsa'da işlem gören şirketler ve/veya pay işlemleri ile ilgili olarak olağandışı durumların ortaya çıkması halinde,

Payları Borsa'da işlem gören şirketler tarafından kamunun zamanında, tam ve sürekli olarak aydınlatılmasına ve mevcut düzenlemelere uyum konusuna gerekli özenin gösterilmemesi halinde;

Yatırımcıların haklarının korunması ve kamu yararı gereği paylarının Borsa kotundan ve/veya işlem gördüğü pazardan geçici ya da sürekli çıkarılması sonucunu doğurabilecek gelişmelerin oluşması nedeniyle şirketlerin izleme ve inceleme kapsamına alınması durumlarında sürekli gözetim, denetim ve izleme ortamında,

Yatırımcıların devamlı ve zamanında bilgilendirilmesini sağlayacak önlemlerle birlikte, paylarının BİAŞ bünyesinde işlem görebileceği organize bir pazar oluşturmak ve söz konusu şirketlerin paylarına yatırım yapmış tasarruf sahiplerine likidite olanağı sunmak amacıyla kurulmuş bir pazardır (WEB\_5, 2014).

### **2.2.3.2 Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği**

Kamu kurumu niteliğinde, öz düzenleyici bir meslek kuruluşu olan Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) SPKn. ile 11 Şubat 2001'de kurulmuştur. (WEB\_21, 2013).

Birliğin statüsü 2 Nisan 2014 tarih 28960 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2014/5934 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) ile yürürlüğe konmuştur. Bu statü, ve SPKn.'ye dayanarak "Türkiye Sermaye Piyasası Birliği Üyelerinin Sermaye Piyasası Faaliyetlerini Yürütürken Uyacakları Meslek Kuralları"nı düzenlemiştir.

Buna göre meslek kurallarına ilişkin genel ilkeler "Üyeler, sermaye piyasasında toplumsal ve ekonomik yararın artırılması, yatırım hizmet ve faaliyetlerinin saygınlığının korunması ve geliştirilmesi, diğer üyeler, müşteriler ve kendi çalışanları ile olan ilişkilerinde saygılı, özenli, adil ve

dürüst davranılması, haksız rekabete yer verilmemesi amacıyla, faaliyetlerini yasal ve idari düzenlemeler ile aşağıda yer alan genel ilkeler doğrultusunda sürdürürler. Üyeler, devlet, devlete bağlı kurum ve kuruluşlar, düzenleyici otoriteler ve üyelerin faaliyetlerini yöneten meslek kuruluşları tarafından çıkarılmış kanun, tüzük, yönetmelik ve düzenlemeleri bilir ve söz konusu yasal düzenlemelere bağlı kalırlar.” şeklinde açıklanmıştır. İlkeler ise;

- Dürüst ve adil davranma
- Bağımsızlık ve tarafsızlık
- Mesleki Özen ve Titizlik
- Saydamlık
- Kaynakları etkin kullanma
- Rekabet ve toplumsal yararı gözetme
- Karaparanın aklanması ile mücadele

olarak ifade edilmiştir.

Yatırım hizmet ve faaliyetlerinde bulunmaya yetkili kılınmış kuruluşlar ve sermaye piyasalarında faaliyet gösteren kurumlardan SPK tarafından uygun görülenler tüzel kişiliğe sahip TSPB’ye üye olmak için başvurmak zorundadırlar.

TSPB, sermaye piyasalarının ve üye kuruluşların faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak adına araştırmalar yapmak, üyelerin dayanışma ve birlik içinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek için gerekli tedbirleri almak, kendi statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, üyelerin SPKn. kapsamındaki faaliyetlerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarını tahkim yoluyla çözümüne ilişkin gerekli altyapıyı kurmak ve yönetmek gibi görevleri ifa etmeye yetkilidir (WEB\_15, 2014).

TSPB zorunlu olarak genel kurul, yönetim kurulu ve denetleme kurulu organları kurmakla yükümlüdür ve SPK tarafından her yıl denetlenmektedir.

### **2.2.3.3 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği**

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) 2499 sayılı SPKn. ile 2010 yılında değerlendirme sektörünü düzenlemek, denetlemek ve disipline etmek amacı ile kurulmuş, tüzel kişiliğe sahip, kamu kurumu niteliğinde, SPK tarafından her yıl denetlenen bir meslek kuruluşudur(WEB\_1, 2010).

6362 sayılı yeni SPKn.'nun 76.maddesine dayanılarak hazırlanan TDUB'nin yeni statüsü 2014/5933 Sayılı BKK ile kabul edilmiş ve 02/04/2014 tarih 28960 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. TDUB'nin kuruluşu ile birlikte, değerlendirme mesleğini icra eden meslek mensupları birlik ve dayanışma sağlayabilecekleri, mesleki standartları ve ilkeleri kendi kendilerine belirleyebilecekleri bir çatıya kavuşmuştur (WEB\_1, 2010).

Üyeleri SPKn.'ye göre gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olan değerlendirme uzmanları ile SPK tarafından yetkilendirilen Değerleme Kuruluşlarından oluşmaktadır.

TDUB, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak amacıyla araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli önlemleri almak, birliğin statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir (WEB\_15, 2014).

#### **2.2.3.4 Merkezi Takas Kuruluşları**

Merkezi takas kuruluşlarının (MTK) ve takas işlemlerinin genel çerçevesi 30 Mayıs 2013 tarih 28662 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren “ Merkezi Takas Kuruluşlarının Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Genel Yönetmelik” ile düzenlenmiştir.

MTK'lar, borsalar veya diğer teşkilatlanmış pazar yerlerinde işlem gören sermaye piyasası araçlarının teslimi, bedellerinin ödenmesi ve bu işlemlere ilişkin teminat yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ile ilgili işlemleri yürüten anonim ortaklık şeklinde kurulan, özel hukuk tüzel kişiliğine sahip kurumlardır.

Küresel kriz sonrasında yaşanan gelişmelerin asıl nedeninin merkezi karşı taraf uygulamalarının ulusal düzenlemelere uyumunun sağlanması gerekliliği olduğundan SPKn. ile birlikte ilk kez merkezi karşı taraf düzenlemeleri kanuni bir platforma kavuşmuştur (WEB\_15, 2014).

SPK MTK'ların alıcıya karşı satıcı, satıcıya karşı da alıcı rolünü üstlenerek takasın tamamlanmasını taahhüt ettikleri merkezi karşı taraf uygulamasını, piyasalar ve sermaye piyasası için zorunlu tutabilecektir. Bahsi geçen merkezi karşı taraf hizmeti verecek MTK'ların ilgili sermaye piyasası araçlarında üstlenmiş oldukları mali risklere uyumlu olarak yeterli düzeyde sermaye bulundurması, bilgi işlem altyapısı ile iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemlerini kurması ve idame ettirmesi ilgili mevzuat gereği zorunlu tutulmuştur.

BİAŞ'da gerçekleşen tüm menkul kıymet alım-satım işlemlerinin takası, VİOP işlemlerine ilişkin takas ve teminat yönetimi ile Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar piyasasında nakit takas ve nakit teminat işlemlerinin gerçekleştirilmesi hizmetleri Takasbank tarafından gerçekleştirilmektedir (WEB\_5,2014).

### **2.2.3.5 Merkezi Kayıt Kuruluşu**

MKK, Sermaye piyasası araçlarının kaydileştirilmesine ilişkin işlemleri gerçekleştirmek, kaydileştirilen bu araçların ve bunlara bağlı hakları, elektronik ortamda, üyeler ve hak sahipleri itibarı ile kayden izlemek, bu araçların merkezi saklamasını yapmak üzere kurulmuş, özel hukuk tüzel kişiliğine sahip anonim şirkettir. MKK'nın kuruluşu ve faaliyetlerine ilişkin esaslar 7 Ağustos 2014 tarih 29081 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Kuruluş, Faaliyet, Çalışma ve Denetim Esasları Hakkında Yönetmelik" ile belirlenmiştir.

MKK, yukarıda anılan kaydileştirmeye ilişkin görevlerinin yanı sıra, şirketlerin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu sağlamaya yönelik olarak şirketler ile ortaklarının ve yatırımcılarının iletişiminin sağlanabileceği elektronik bir platform oluşturmak, sermaye piyasalarına ilişkin verilerin tek bir noktada toplanmasına yönelik elektronik bir veri bankası oluşturmak ve SPK tarafından verilecek diğer görevleri de yerine getirmektedir.

MKK'nın merkezi saklama kuruluşu olarak verdiği hizmetler ise; paylar, yatırım fonları, BYF'ler, banka bonoları, özel sektör borçlanma araçları, varlığa dayalı ve varlık teminatlı menkul kıymetler, Devlet İç Borçlanma Senetleri ve kira sertifikaları gibi kaydi sermaye piyasası araçlarının saklanmasıdır (WEB\_5, 2014).

Ayrıca Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından MKK'ya 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu ve bu kanuna

istinaden çıkarılan Elektronik Ürün Senetleri Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde “Elektronik Kayıt Kuruluşu Lisansı” verilmiştir. Böylelikle pamuk üzerine ilk elektronik ürün senetlerinin yatırımcı bazında saklanması başlanmıştır.

MKK, SPK tarafından kendisine verilen görevleri e-MKK bilgi portalı bileşenleri olan platform ve sistemler üzerinden yerine getirmektedir. MKK’ya finansal piyasalarda faaliyet gösteren yatırım kuruluşları, MTK’lar ile SPK tarafından belirlenen diğer kuruluşlar üye olabilmektedir (Aksoy, 2012).

Borsaya kote şirketler açısından kaydi sistemde yönetsel hakların kullanımına ilişkin olarak 6102 Sayılı TTK’nın 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile kanununun 1527. maddesine dayanılarak genel kurullara elektronik ortamda katılma ve oy kullanma sistemi zorunlu hale getirilmiştir.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın düzenlemeleri çerçevesinde borsaya kote şirketlerin yapacakları genel kurul toplantıları, 1 Ekim 2012 tarihinden itibaren MKK’nın geliştirmiş olduğu Elektronik Genel Kurul Sistemi (e-GKS) üzerinden yapılmaktadır (WEB\_5, 2014).

### **2.2.3.6 Yatırımcı Tazmin Merkezi**

SPK, yatırım kuruluşlarının sermaye piyasası faaliyetinden kaynaklanan nakit ödeme veya sermaye piyasası araçları teslim yükümlülüklerini yerine getiremediğinin veya kısa sürede yerine getiremeyeceğini tespit etmesi halinde yatırımcıları tazmin kararı almaktadır (WEB\_5, 2014).

Sermaye piyasalarında geçmiş dönemlerde yaşanan acı tecrübeler bize, yatırımcı varlıklarının emanet edildiği kuruluşların birer güven kurumu olarak, sorumluluğunun bilincinde faaliyet göstermesinin önemini ve aksi halde ortaya büyük bir yatırımcı mağduriyetinin ve piyasaya ve devlete karşı güvensizliğin ortaya çıkabileceğini göstermiştir. Bu yüzden, ülkemizdeki sermaye piyasalarının kamu otoritesi konumunda olan SPK tarafından, yatırımcıların piyasada güven içinde yatırım yapabilmeleri için çeşitli güvence mekanizmaları oluşturulmaya çalışılmıştır (WEB\_16, 2013).

Bu amaçla yatırımcıların, SPKn.’daki şartlar çerçevesinde tazmini amacıyla kamu tüzel kişiliğine sahip Yatırımcı Tazmin Merkezi kurulmuştur. SPKn. çerçevesinde

yatırım kuruluşları'nın yatırımcı tazmin merkezine katılmaları zorunlu tutulmuştur. Bu katılıma ilişkin düzenlemeler SPK tarafından yapılmaktadır.

Burada bahsi geçen tazminin kapsamını, yatırımcılara ait olan ve yatırım hizmeti ve faaliyeti veya yan hizmetler ile bağlantılı olarak yatırım kuruluşu tarafından yatırımcı adına saklanan veya yönetilen nakit ödeme veya sermaye piyasası araçlarının teslim yükümlülüklerinin yerine getirilmemesinden kaynaklanan talepler oluşturur. Buna karşın bilgi suistimali, piyasa dolandırıcılığı suçlarından veya suçtan kaynaklanan mal varlığı değerlerini aklama suçundan mahkum olan yatırımcılara ait talepleri (söz konusu eylemlerden alacaklarla sınırlı olmak üzere), yatırımcının, yatırım danışmanlığı ve piyasadaki fiyat hareketlerinden kaynaklanan zararları, tazmin kapsamı dışında tutulmuştur (WEB\_5, 2014).

Yatırımcı Tazmin Merkezi ile birlikte, yeni bir düzenleme olarak, artık yatırımcılara ödeme yapılabilmesi için yatırım kuruluşunun tasfiyesine gerek kalmamakta, bunun için yalnızca SPK'nın yükümlülüklerini yerine getiremeyen yatırım kuruluşlarının yatırımcıları hakkında tazmin kararı alması yeterli görülmektedir (WEB\_16, 2013).

Yatırımcı tazmin kararı verilen kuruluşların yatırımcıları da, tazmin talep etme hakkına sahiptir. Hak sahibi her bir yatırımcıya ödenecek azami tazmin tutarı 1 Ocak 2014 tarihinde yürürlüğe girmek üzere 100.000TL olarak belirlenmiştir. Bu tutar heryıl yeniden değerlendirme oranında artırılmaktadır. Azami tutarın arttırılması SPK'nın talep etmesi ile Bakanlar Kurulunun yetkisindedir.

Yatırımcılar tazmin taleplerini yatırımcı tazmin merkezine yazılı olarak yaparlar. Tazmin talebinde bulunma hakkı, tazmin kararının ilanından itibaren bir yıl sonra zamanaşımına uğramaktadır.

### **2.2.3.7 Veri Depolama Kuruluşları**

6362 Sayılı SPKn. ile sermaye piyasasında gerçekleştirilen hemen her işlemin veri olarak depolanabileceği “veri depolama kuruluşları” yasal alt yapıya kavuşturulmuştur.

Veri depolama kuruluşları, sistematik riskin ve finansal istikrarın korunması amacı ile SPK tarafından, sermaye piyasasında gerçekleştirilen işlemlere ilişkin olarak, bu işlemleri gerçekleştirenlerden, bu işlemlere ilişkin bilgilerin bildirilmesini temin etmek amacıyla ortaya çıkmış kuruluşlardır (WEB\_15, 2014).



## **BÖLÜM 3**

# **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI, NİTELİKLERİ VE İŞLEYİŞİ**

### **3.1 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI KAVRAMI VE HUKUKİ ALT YAPISI**

Hisse senedi ihraç etmek suretiyle, büyük çaplı projeleri gerçekleştirmek için gereken finansmanı temin eden GYO'lar, sağlıklı bir kentleşmenin oluşumunda önemli bir rol üstlenmekte, portföylerindeki gayrimenkulleri, likiditesi yüksek menkul kıymetler haline getirmek suretiyle yatırımcılar için yeni imkânlar yaratmaktadır (Şarkaya, 2007).

GYO lar gerçek anlamda dünya'da ilk kez 1960'larda Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) de ortaya çıkmış iken bizde hukuki alt yapısı ancak 1995 yılında tamamlanabilmiştir. Ülkemizde yıllardır süre gelmiş olan yüksek enflasyon ve reel faiz olgusu nedeniyle GYO'lar yeterince gelişme gösterememiştir. Ancak son yıllarda yakalanan ekonomik istikrar ve faizlerdeki düşüşle beraber bu kurumların sayılarının ve portföy büyüklüklerinin hızlı bir şekilde arttığı görülmektedir (Oy ve Güngöler, 2010).

Türkiye'de son yıllarda yaşanan ekonomik gelişmelerin yanında yatırımların ve talebin artmasıyla birlikte gayrimenkul sektöründe çok sayıda yeni ve büyük proje devreye girmektedir. Gayrimenkul sektöründe de diğer sektörlerde olduğu gibi finansman sorunu gündeme gelebilmekte, yatırımcılar açısından çoğu zaman krediye alternatif olarak yararlanılabilecek finansman türleri arayışı ortaya çıkmaktadır.

Finansman sorununun çözümüne yönelik atılan adımlardan biri, kurumsal bir gayrimenkul yatırımcısı olan GYO'ların gelişimine imkan sağlamak olmuştur (Susar, 2004). Gelecek vadeden diğer sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de ister proje sahibi isterse de yatırımcı açısından avantaj sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansman açısından sorun yaşayan ve büyük tutarlarda yatırım gerektiren,

alışveriş ve iş merkezleri gibi büyük çaplı projelerin gerçekleştirilmesinde önemli rol oynamaktadır (Oy ve Güngöler, 2010).

GYO sektörü SPK'nın ayrıntılı düzenlemelerine tabi ve profesyonel kadrolarla yönetilen bir sektördür. Her ne kadar beş GYO banka iştiraki konumunda ise de bu sektör inşaat sektörlerinin bir alt sektörü olarak değerlendirilebilir (Eker, 2013).

Buna göre GYO'ların inşaat sektöründeki firmalardan en büyük farkı, şeffaf, paydaşlarına hesap veren, kurumsal yönetim ilkelerini önemseyen yönetim yapıları ve SPK denetimine tabi olmalarıdır.

GYO'ların rekabet gücünün sektör verilerine göre değerlendirilmesi mümkün değildir. Farklı coğrafyalarda farklı portföyler yöneten GYO'ların rekabet alanı daha çok inşaat ve yüklenici firmalarıdır. İnşaat sektörünün verileri de rekabet gücünün değerlendirilmesi açısından yeterli boyutlarda değildir. (Eker, 2013 ve WEB\_14, 2013).

Burada GYO'ların banka iştiraki konumunda olmalarının kuruluş ve gelişim süreçlerini nasıl etkilediğine ilişkin bir prantez açmakta fayda vardır. Bilindiği üzere GYO'nun kuruluş amaçlarından biri halktan elde edilecek kaynağın bir havuzda toplanarak gayrimenkul projelerine yönlendirilmesidir. Oysa büyük yatırımcı olarak nitelendirdiğimiz holdinglerin ve bankaların GYO'lara duydukları ilginin altında yatan amacın bundan farklı olduğu görülmüştür. Özellikle, finans kesiminin önde gelen temsilcileri olan bankaların, GYO'larına, bilançolarının aktifinde bulunan yüksek değerdeki gayrimenkulleri bilançolarının dışına çıkarabilecek, aynı zamanda gelirlerinin büyük bir bölümünü ve yönetimini kaybetmeyecek bir araç olarak bakmakta olduğu görülmektedir (Susar,2004).

Buna göre 31.12.2014 tarihi itibarı ile Ülkemizde 31 adet GYO mevcut olup, bunlara ilişkin GYO bazında aktif ve öz kaynak büyüklükleri EK A'da yer almaktadır.

Burada ifade edilmesi gereken önemli husus, GYO'ların yasal düzenlemelerini incelerken, esasları düzenleyen tebliğ'in hukuk alanındaki yerinin belirlenmesi ve GYO'lara ilişkin bir çok Kanunun uygulama alanına sahip olması sonucu uygulamada yasal anlamda karşılaşılan durumlara ilişkin tespitlerde bulunmak ve hukuki alt yapının çerçevesini çizmektir (Belen, 2002).

Ülkemizde GYO'ların hukuki alt yapısının temel kaynağı SPKn.'dir. Bu amaçla GYO'lara ait ilk yasal düzenleme SPK'nın 22 Temmuz 1995 tarihli 22351 sayılı Resmi

Gazetede yayınlanan Seri: VI No:7 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ” ile yapılmıştır.

Bütün Dünya’da son yıllarda meydana gelen ekonomik değişiklikler ve bu değişikliklerin Türkiye’de etkileri ile Türk ekonomisindeki gelişme, değişme ve AB uyum sürecinin sermaye piyasası ve GYO sektörüne etkileri kaçınılmaz olmuş, bunun sonucu olarak SPK GYO konusunda çeşitli tebliğler yayınlamıştır. Buna göre SPKn.’nun çerçeve niteliğinde bir kanun olması, düzenlediği hususların çok kapsamlı ve değişken olması, GYO’lara ilişkin uygulamada yaşanan problemler ile piyasaların şeffaf, etkin ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin sağlanması amaçları dikkate alınarak SPK’nın GYO’lara ilişkin usul ve esasları, tebliğ gibi düzenleyici idari işlemlere bıraktığı görülmektedir (Bahtiyar, 2008).

Bu amaçla GYO’lar SPKn.’n 28 Mayıs 2013 tarih 28660 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Seri:III No:48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ” ile yeniden düzenlenerek, yönetim kurulu üyelerinin niteliklerinden şirketin faaliyet alanlarına, danışman seçiminden raporlamalara kadar pek çok konuda yönetim ilkeleri tanımlanarak, yatırımcıların korunması amaçlanmıştır (Oy ve Güngöler, 2010).

Bunun yanı sıra SPKn.’nun 2. maddesine göre “ Bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler uygulanır” denilmektedir. Genel hükümlerin başında 6102 Sayılı TTK ve bu kanunda yapılan değişiklikler sonucu ortaya çıkan 6335 Sayılı Kanun gelmektedir. SPKn.’nin 48-49.maddeleri uyarınca GYO’nun anonim ortaklık şeklinde kurulması zorunlu olduğundan, TTK’nın özellikle anonim ortaklıklara ilişkin hükümleri burada da uygulanabilecektir (Bahtiyar, 2008).

GYO faaliyet alanı bakımından esas itibarı ile taşınmazlara, taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarına, projelere ve haklara yatırım yapabilmektedir. Taşınmazlara ilişkin aynı haklar 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunun’da yer aldığından söz konusu hakların kurulması, değiştirilmesi, devredilmesi ve sona ermesi gibi konularda Türk Medeni Kanunu’nun ilgili hükümleri uygulanacaktır.

GYO’lar tarafından yapılan sözleşmeler açısından 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun genel ve özel hükümleri geniş bir uygulama alanına sahiptir.

Genel ifade ile GYO'nun kuruluş, organlar, kararlar gibi yönlerden SPKn. ve TTK'ya, faaliyetleri ile ilgili olarak da Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'na tabi olduğunu söylemek yerinde olacaktır (Bahtiyar, 2008)

Ayrıca GYO'lar faaliyetlerine ve yükümlülüklerine ilişkin; 3194 sayılı İmar Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK), 3065 sayılı KDV Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 492 sayılı Harçlar Kanunu, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu gibi bir çok kanun sermaye piyasası ve GYO alanında genel hüküm olarak uygulanmaktadır.

## **3.2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI TANIMI VE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR**

GYO'lar SPK'nın Seri: III No:48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ” ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde kurulmakta ve faaliyet göstermektedirler.

Buna göre 23 Ocak 2014 tarih 28891 sayılı Resmi gazetede yayınlanan SPK'nın Seri: III No: 48.1a sayılı Tebliği'nde GYO” gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, alt yapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve SPKn.'nun 48.maddesinde (<sup>4</sup>)sınıırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile bu tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.” şeklinde tanımlanmıştır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ortaya çıkışında etken motivasyon, çoğunlukla yatırımcıların kendi paraları ile yüksek rant sağlayabilecek gayrimenkul yatırımı

---

<sup>4</sup> 6362 sayılı SPKn.'n 48.maddesinde kolektif yatırım kuruluşları tanımlanmış ve buna göre yatırım ortaklığı bir kolektif yatırım kuruluşu olarak “sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, girişim sermayesi yatırımları ile SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyleri işletmek amacıyla, paylarını ihraç etmek üzere kurulan sabit veya değişken sermayeli anonim ortaklıklardır.” şeklinde ifade edilmiştir.

yapmalarının mümkün olmaması olmuştur. Bu noktada, hem halka ortaklık olarak örgütlenip ucuz fon toplayacak, hem topladığı fonları doğrudan gayrimenkul yatırımlarına yönlendirecek, hem de arz ve talep edilen fon vadeleri arasında uyumsuzluğu ortadan kaldıracak bir araca duyulan gereksinim GYO yapısını ortaya çıkarmıştır denilebilir (Susar,2004).

Gayrimenkul finansmanı amaçlı ortaya çıkan bu kuruluşların sermaye piyasasından yararlanarak fon toplamaları gündeme gelmiştir. Bu tür finansal aracı kuruluşlar temel olarak iki metotla çalışırlar. Birincisi ipoteğe dayalı krediler ve bunların menkul kıymetleştirilmesi yoludur. İkincisi ise, GYO'lar yoluyla gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesidir.

Bu terimden kastedilen düşünce GYO'lara alınan gayrimenkulün değerinin, şirketin hisse senetlerine yansıtacağı, dolayısıyla hisse senetlerinin satılması ile söz konusu gayrimenkulün artık bir menkul kıymet ile temsil ediliyor olacaktır (WEB\_7, 2013).

Bu durum gayrimenkulün değerinin aslında şirketin aktif değerini oluşturduğu (GYO'ların ana faaliyet konusu dışında bir işle uğraşmadığından bilançonun aktifini oluşturan portföydeki varlıklar dışındaki kalemler düşük değerdedir.) varsayımına dayanır (WEB\_7, 2013).

GYO'ların ortaya çıkışında bir diğer önemli etken ise sermaye piyasasının geliştirilmesi amacıdır. Sermaye piyasasını geliştirmek, derinliğini ve etkinliğini arttırmak için yapılması gerekenler arasında, piyasada kurumsal yatırımcıların bulunmasını sağlamak ve piyasada işlem gören araçları çeşitlendirmek baş sıralarda yer almaktadır (Susar, 2004).

Bu nedenle, GYO'lar sermaye piyasası kurumlarından biri olarak düzenlenmiştir. GYO'lar, yatırım alternatifi olarak sağladığı avantajlar ve tanınan vergi muafiyetleri ve istisnalar nedeni ile daha çok yatırımcıyı sermaye piyasasına çekecek şekilde dizayn edilmiştir. Böylelikle sermaye piyasasının derinliği ve etkinliğinin arttırılması hedeflenmiştir (Susar, 2004).

GYO'ların sisteminde mevcut olan ve aslında GYO'ların yapamayacakları bazı işlemler ile alınması zorunlu hizmetler kapsamında ortaya çıkan bazı temel kavramlar ise şöyledir;

- a) Müteahhit(Yüklenici):** GYO'lar ile yapılan bir sözleşme çerçevesinde, ortaklığın portföyünde yer alan gayrimenkul projelerinin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek ya da tüzel kişilerdir. Yüklenicinin seçiminin ve sözleşme koşullarının yönetim kurulu tarafından onaylanması gerekmektedir (Oy ve Güngöler, 2010).
- b) İşletme Şirketi:** GYO ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığın mülkiyetin de bulunan veya kiralamış olduğu otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, konut siteleri ve buna benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari amaçla işleten şirketleri ifade etmektedir.
- c) Danışman Şirket:** GYO ile yaptığı sözleşme çerçevesinde GYO'ya proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere gayrimenkul portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkanlarının araştırılmasına yönelik hizmetler sunan şirketlerdir.
- d) Gayrimenkul Değerleme Şirketi:** Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine ilişkin değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesinde yer alan şirketlerdir.

### **3.3.GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ AMACI VE FAALİYET KONUSU**

GYO'ların amacını temelde; getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek ve bu şekilde kira ve alım satım kazançları yoluyla gayrimenkullerin yüksek rantına ulaşmaktır şeklinde ifade etmek mümkündür (Oy, Güngöler, 2010).

GYO'ların bu tür yatırımlar için başlıca kaynağı şirketin sermayesidir. Şirket sermayesi ise ortakların sermaye payları karşılığı getirdiği paradır.

SPK'nın Seri: III No: 48.1 Sayılı Tebliğine göre belirli alanlarda faaliyet göstermek veya belirli bir projeye ya da gayrimenkule yatırım yapmak üzere kurulan GYO'ların aktif toplamalarının en az %75'i bu faaliyet kapsamında yapılan yatırımlardan veya ilgili proje ya da gayrimenkullerden oluşması gerekmektedir. Böylece temel faaliyet konusunun gayrimenkul yatırımları olması öngörülmüştür.

### 3.4. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ KURULUŞ SÜRECİ VE YÖNETİM YAPISINA İLİŞKİN ESASLAR

#### 3.4.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın

#### Kuruluşu/Dönüşümüne İlişkin Esaslar ve Ayni Sermaye

GYO'lar, TTK çerçevesinde yeni bir anonim şirket olarak kurulabildikleri gibi, daha önce başka amaçla kurulmuş anonim şirketlerin esas sözleşmelerini SPK'nın düzenlemelerine uygun olarak değiştirmek suretiyle, GYO'ya "dönüşmeleri"<sup>(5)</sup>de mümkündür. Her iki şekilde de GYO'ların kuruluşunun veya dönüşümünün SPK'ca uygun görülmesi gereklidir (WEB\_15, 2014).

SPK Seri: III No:48.1 sayılı Tebliğ'in 6.maddesi bu konuya değinerek, SPK tarafından kuruluş ya da dönüşüm başvurularının kabul edilebilmesi için;

- Kayıtlı sermayeli anonim ortaklık olarak kurulmaları veya anonim ortaklık niteliğinde olup kayıtlı sermaye sistemine geçmek için SPK'na başvurmaları,
- Kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 30.000.000 TL'den az olmaması,
- Ticaret ünvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması veya ünvanını bu ibareyi içerecek şekilde değiştirmek üzere SPK'na başvurusu,
- Kurucu ortakların veya mevcut ortakların tebliğ'de öngörülen şartları taşıması,
- Esas sözleşmenin veya mevcut esas sözleşmenin SPKn. ve tebliğ hükümlerine uygun olması,

---

<sup>5</sup> SPK Seri: III No:48.1 Sayılı Tebliğ ile **lider sermayedar** zorunluluğu kaldırılmış, kuruluş ve dönüşüm süreçlerinde bürokratik süreçler kolaylaştırılmıştır.

**Lider Sermayedar:** Kuruluş, dönüşüm ve kayda alınma başvurusu aşamasında, ortaklıkta tek başına veya bir araya gelmek suretiyle sermayenin asgari %20'si oranında pay sahibi olan ve Seri: VI No:21 Sayılı Tebliğin 7.ve 8.maddelerinde yer alan şartları taşıyan ortak ya da ortaklardır.

- Başlangıç veya çıkarılmış sermayesinin %25'i oranındaki paylarının, tebliğ ile belirlenen süreler ve esaslar dahilinde halka arz edileceğinin SPK karşı taahhüt edilmesi,

gibi şartların yerine getirilmesini zorunlu tutmuştur.

SPK, GYO'nun başvurusunu, SPKn. ve ilgili tebliğ hükümlerine uygunluk yönünden inceler. SPK tarafından başvurunun uygun görülmesi halinde, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na kuruluş /esas sözleşme değişikliği izni için başvurulur.

GYO'lar, Bakanlığın kuruluş /esas sözleşme değişikliği iznini vermesinin ardından kuruluş/esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararının Türkiye Ticaret Sicil Gazetesine (TTSG) tescilini takiben, ortaklık sermayesini kullanarak şirket portföyünü oluştururlar (WEB\_15,2013).

SPKn.'nun 49.maddesinde aynı sermayeye değinilmiş, ancak spesifik bir konu olması sebebi ile ayrıntı verilmeden kuruluş sürecindeki yerini ifade edebilmek açısından çalışmamızın bu bölümünde kısaca değinilmiştir. Buna göre aynı sermaye, para dışında sermaye olarak konulan, para ile ifade edilebilen malvarlığı değerleri olarak tanımlanmaktadır. GYO'lar ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi<sup>(6)</sup> olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı aynı hakları TTK'nın 342. ve 343. maddeleri gereği aynı sermaye olarak koyabilirler.

### **3.4.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Paylarının İhracı, Satışı**

GYO'nun paylarının ihracı ve satışına ilişkin düzenleme SPK'nun Seri: III No:48.1 Sayılı Tebliğin 10.maddesinde tanımlanmış ve aynı sermaye karşılığı ihraç edecekleri paylarında halka arz edebilecekleri belirtilmiştir. GYO'da Payların ihracı ve satışı halka arz yolu ile gerçekleştirilmektedir.

GYO'nun paylarının ihracı sürecinde payların türü ve niteliği incelendiğinde nama ve hamiline yazılı olarak ihraç edilebilecekleri görülmektedir.

---

<sup>6</sup> Takyidat şerhi: Taşınmazın tapu kaydına işlenmiş olan malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını sınırlayan şerhlerdir (Dörtgöz, 2014).



### a) Payların Halka Arz Yolu İle Satışı

Halka arz, hisse senetlerinin çok sayıda ve önceden bilinmeyen yatırımcılara çağrı ve ilan yolu ile satışdır. Sermaye piyasası araçlarının satın alınması için her türlü yoldan halka çağrıda bulunulması, halkın bir anonim ortaklığa katılmaya veya kurucu olmaya davet edilmesi, hisse senetlerinin borsalar veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda devamlı işlem görmesi, halka açık anonim ortaklıkların sermaye arttırmaları nedeni ile paylarını veya hisse senetlerinin satışı halka arz tanımına girmektedir (Oy ve Güngöler, 2010).

Anonim şirketlerin halka açılmasındaki en önemli etken fon hacminin yükseltilmesi yolu ile şirketin finansal açıdan güçlendirilmesini sağlamaktır (Ulusoy, 2005).

SPKn. 4. maddesine göre; Sermaye piyasası araçlarının halka arz edilebilmesi veya borsada işlem görebilmesi için izahname<sup>(7)</sup> hazırlanması ve bu izahnamenin SPK tarafından onaylanması zorunlu tutulmuştur.

SPK, izahnamede yer alan bilgilerin tutarlı, anlaşılabilir ve belirlenen izahname standartlarına göre eksiksiz olduğunu tespit ederse izahnamenin onaylanmasına karar verir. İzahname onaylandıktan sonra SPK'ca belirlenecek esaslar çerçevesinde yayımlanır, ayrıca ticaret siciline tescil ve TTSG'de ilan edilmez. Ancak, izahnamenin nerede yayımlandığı hususu ticaret siciline tescil ve TTSG'de ilan edilir.

GYO olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla GYO 'ya dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yolu ile satabilmek için kuruluşlarının ve ya esas sözleşme değişikliklerinin TTSG'ye tescilini takip eden üç ay içinde faaliyetlerini yürütebilmeleri için gerekli mekan, donanım ve personeli temin etmeleri, organizasyonu kurmaları, GYO olarak kurulan ortaklığın genel müdürünün atanması, portföye dahil edilecek varlıklara ilişkin taahhütleri yerine getirmesi ve halka arz başvuru formunu doldurmaları ve belirtilen belgeleri tamamlayarak çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebi ile SPK'ya başvurmaları zorunludur.

---

<sup>7</sup> **İzahname:** İhraççının ve varsa garantörün finansal durum ve performansı ile geleceğe yönelik beklentilerine, faaliyetlerine, ihraç edilecek veya borsada işlem görecekt sermaye piyasası araçlarının özelliklerine ve bunlara bağlı hak ve risklere ilişkin olarak yatırımcıların bilinçli bir değerlendirme yapmasını sağlayacak nitelikteki tüm bilgileri içeren kamuyu aydınlatma belgesidir. (SPKn.mad.3)

#### b) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Hisse Senetlerinin Borsaya Kote Edilmesi

Halka arz sonrasında, ortaklığın çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka açık pay niteliğinde olması zorunluluğundan bahsetmiştik. Burada halka açık payın, MKK nezdinde borsada işlem görebilir pay olarak izlenen paylar şeklinde anlaşılması gerekmektedir (WEB\_15, 2014).

GYO'lar satış süresinin bitimini takip eden 15 gün içinde paylarının BİAŞ kotuna alınması için gerekli belgenin verilmesi istemiyle SPK'ya başvururlar. Bu belgenin alınmasını takip eden 15 gün içinde de payların kote edilmesi isteği ile BİAŞ'a müracat edilmesi Seri: III No:48.1 Sayılı Tebliğ 12.madde ile zorunlu tutulmuştur.

BİAŞ kotasyonu ile GYO hisse senetleri Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmeye başlayacaktır.

Kurul kaydına alınma olarak da tanımlanan bu süreçte asıl hedef, sermaye piyasasının açıklık ilkesinin gerçekleşme gereklerinden birini yerine getirmek ve kamuyu aydınlatmaktır (Susar, 2004).

### **3.4.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yönetim Yapısı**

SPK'nın Seri: III No: 48.1 Sayılı Tebliğ'inin 16. maddesinde GYO'ların yönetim yapısı, yönetim kurulu ve genel müdür ile diğer personelin taşınması gereken nitelikler ve görev tanımları açıklanmıştır. Buna göre;

Yönetim kurulu üyeleri TTK'nın ilgili maddeleri çerçevesinde seçilir ve görev yapar. Yönetim Kurulu üyelerinin ilgili tebliğ gereğince aşağıda belirtilen nitelikleri taşımaları gerekir.

a) Müflis olmaması, konkordato (iflas anlaşması) ilân etmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olmaması,

b) Faaliyet izinlerinden biri SPK tarafından iptal edilmiş kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

c) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkumiyetinin bulunmaması,

d) 14/1/1982 tarihli ve 35 sayılı Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,

e) 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da devletin güvenliğine karşı suçlar, anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkûm olmaması,

f) İşin gerektirdiği dürüstlük ve itibara sahip olması,

g) Mueccel vergi borcu bulunmaması

h)Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olmaları ve ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az üç yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

GYO'ya seçilecek genel müdürün taşınması gereken nitelikler tebliğ'in 18.maddesinde düzenlenmiştir.

Buna göre; genel müdür olarak görev alacak kişilerin, dört yıllık yüksek öğretim kurumlarından mezun olması, gayrimenkul yatırımları ile ilgili olan hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması, müeccel vergi ve prim borcunun bulunmaması,

14/1/1982 tarihli ve 35 sayılı Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,

26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına mahkum olmaması zorunludur.

GYO'ların şirket bünyesinde faaliyetlerin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak sayıda ve nitelikte personel istihdam etmesi ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen görevleri yerine getirecek ihtisas personelinin seçiminde SPK'nın düzenlemelerine uymaları zorunlu tutulmuştur.

Yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulunca alınacak kararlarda taraf olan kimselerden SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerine göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta üyeler TTK'nın "müzakereye katılma yasağı" başlıklı 393. maddesi hükümleri çerçevesinde hareket ederler.(Seri: III No:48.1 Sayılı Tebliğ)

### **3.4.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın Özellik Arz Eden Kararları**

GYO'ların yönetim kurullarının alacağı bazı kararlar hem tarafları hem de nitelikleri açısından önem arz etmektedir. Buna göre GYO ile

- a) Ortaklıkta sermayesinin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- d) Ortaklığın iştirakleri,
- e) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- f) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- g) Ortaklığa inşaat hizmeti verecek yüklenici,
- h) Ortaklığın ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
- i) Ortaklığın ilişkili tarafları,

arasında düzenlenecek yönetim kurulu kararları SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri gereği kamuya açıklanmalı ve ayrıca karar oy birliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir (Seri: III no:48.1 Sayılı Tebliğ mad.21). Alınacak kararlar ise;

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesi,

- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesi,
- e) Ortak yatırım yapılması,
- f) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya yüklenicinin, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesi,
- g) Yukarıda sayılan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına,
- h) Ortaklık ile ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere,
- i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, yukarıda sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki,

kararlarıdır.

Böylelikle yeni tebliğ ile yönetim kurulunun alacağı özellik arz eden kararlar tüm ilişkili tarafları ve işlemleri kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

İlişkili taraflardan danışmanlık, işletmecilik veya inşaat hizmeti alınması halinde belirli bilgilerin kamuya açıklanması yükümlülüğü getirilerek, yatırımcıların daha etkin bir şekilde aydınlatılması ve ilişkili taraf işlemlerinde şeffaflığın artırılması hedeflenmiştir (WEB\_15, 2014).

## **3.5. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ YATIRIMLARI VE FAALİYET ESASLARI**

### **3.5.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Kapsamı**

GYO'ların faaliyet kapsamları Seri: III No:48.1a Sayılı Tebliğin 4. maddesinde yapılan tanımında açıkça ifade edilmiştir. İlgili tebliğ ile GYO'ların faaliyet konu ve kapsamı ağırlıklı olarak gayrimenkule dayalı portföyü yönetmek yönünde teşvik edilmiş olduğundan, GYO'lar bu amaca yönelik bazı faaliyetleri gerçekleştirmektedirler.

Buna göre GYO'lar genellikle;

- a) Ortaklık portföyünü oluştururlar,
- b) Gerektiğinde ortaklık portföyünde değişiklik yaparlar ve portföyü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtırlar,
- c) Sektöre ve faaliyetlerine ilişkin güncel gelişmeleri takip ederek, portföylerinin yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri alırlar.
- d) Portföyün değerini korumaya ve arttırmaya yönelik araştırmalar ve faaliyetler gerçekleştirirler.
- e) Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin ederler.

GYO'ların faaliyet konularına baktığımızda; kira sağlayan gayrimenkulleri satın almak, varlığa dayalı menkul kıymetlere yatırım yapmak, toplu inşaat projelerini ve inşaatları finanse etmek olarak ifade edilebilmektedir. GYO'lar bu faaliyetler sonucu elde ettikleri karları hissedarlara kar payı olarak dağıtmaktadır. Görüldüğü üzere GYO'lar birer sermaye piyasası kurumu olarak, sermaye piyasalarının fonlarını ve portföylerini gayrimenkul yatırımlarına kanalize ederek, bireysel nitelikli küçük yatırımcıların birikimleri birleşerek, kurumsal nitelikli sermaye haline getirmekte ve büyük projelere kaynak oluşturabilmektedir (Sakarya ve Uçak, 2008).

### **3.5.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler**

GYO'ların faaliyetlerine ilişkin ilgili tebliğler ile bazı sınırlamalar getirilmiş ve yapamayacakları işler tanımlanmıştır. Buna göre;

- a) 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlandığı şekli ile mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar,
- b) Portföylerindeki gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemezler, bu amaçla personel ve donanım edinemezler, yürütülen işlerin kontrol işleri GYO içerisinde yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.

- c) GYO'nun portföyünde kira geliri elde etmek amacı ile tutulan gayrimenkullere ilişkin, güvenlik, temizlik, genel idare, ve buna benzer nitelikteki temel hizmetleri kendileri sunabilmeleri (Seri: III No:48.1 mad.27) nedeni ile bu amaçla istihdam edilen personel hariç olmak üzere, hiçbir şekilde otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve buna benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler,
- d) Kendi personeli vasıtasıyla kendi portföylerine konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi gibi hizmetler veremezler,
- e) Kredi veremezler,
- f) İlişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler,
- g) Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesi yapamazlar,
- h) Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alımı ve satımı yapamazlar,

### **3.5.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetleri**

SPK'nın Seri: III No:48.1a Sayılı Tebliğin 22. maddesine göre GYO'lar bu tebliğ ile belirlenen sınırlar saklı kalmak üzere yatırım faaliyeti olarak;

- a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Sadece alt yapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar bu bentte yer alan işlemleri gerçekleştiremezler.
- b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan

otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedin de belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

- c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- d) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise, ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının SPK tarafından uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- e) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.
- f) Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.



- g) Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan otel, hastane veya buna benzer gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce hertürlü donanım ve yapı ihtiyaçlarını temin edebilirler.
- h) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- ı) Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- i) Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, birinci fıkranın (d) bendinde belirtilen şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler. 4 üncü maddenin üçüncü fıkrası saklıdır.
- j) Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler. 4 üncü maddenin üçüncü fıkrası saklıdır.
- k) Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- l) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.
- m) Aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler. Ortaklıklar, Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde yapılacak bir sözleşme

ile herhangi bir anda portföylerindeki sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin en fazla %50'si tutarındaki sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. Ödünç verme işlemi en fazla 90 iş günü süreyle ve ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının en az %100'ü karşılığında nakit veya kamu borçlanma araçlarından oluşabilecek teminatın ortaklık adına Takasbank'ta bloke edilmesi şartıyla yapılabilir. Teminat tutarının ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde teminatın tamamlanması istenir. Ortaklığın taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, sözleşmenin ortaklık lehine tek taraflı olarak feshedilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması zorunludur.

### **3.5.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar**

Yukarıda yer alan başlık altında incelediğimiz yatırım faaliyetlerine ilişkin tebliğ ile bazı sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamalar şu şekildedir;

- a) Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- b) Altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- c) Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- d) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- e) Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- f) 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. Bu hüküm münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar için uygulanmaz.

- g) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

GYO'ların faaliyetlerine ilişkin getirilen bu sınırlamaların, ortaya çıkış nedenleri ile hedeflenen amaçlar düşünüldüğünde doğal olduğu görülmektedir. Çünkü GYO'lar ile hedeflenen gayrimenkullerin likit hale getirilerek ekonomiye kazandırılması ve küçük tasarrufların gayrimenkul finansmanına yönlendirilerek elde edilen kara ortak edilmesidir. GYO'ların bankacılık, inşaat ve portföy işletmeciliği dışındaki sermaye piyasası faaliyetlerini yapmaları engellenerek yukarıda bahsettiğimiz amaçların gerçekleştirilebilmesi için gayrimenkule, gayrimenkule dayalı hak ve projelere yoğunlaşmaları sağlanmıştır (Susar, 2004).

### **3.5.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföy İçeriği ve Yönetimi**

GYO'ların portföyünde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, alt yapı yatırım ve hizmetleri, belirli para piyasası araçları ve sermaye piyasası araçları yer almaktadır.

GYO'ların portföyünün başında yer alması gereken değerler gayrimenkuller ve bunların mülkiyetidir. Gayrimenkullerin portföye alınabilmesi bazı şartlara bağlanmıştır. Buna göre bir gayrimenkulün (bina ve benzeri yapılar) portföye dahil edilebilmesi için yapı kullanım izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gerekmektedir (Oy ve Güngüler, 2010).

Sermaye piyasası araçları arasında, gayrimenkul sertifikaları ve varlığa dayalı menkul kıymetlere yatırım yapılabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri yapabilirler, Türk Lirası ve yabancı para cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı açtırabilirler (Oy ve Güngüler, 2010).

GYO'ların portföylerini; sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır. Bu amaçla Seri: III No:48.1 Sayılı Tebliğ'in portföy yönetimine ilişkin 25.maddesi gereği;

- a) Portföylerini yeterli sayıda personel istihdam etmek suretiyle kendileri yönetebilecekleri gibi, ortaklık portföyünün geliştirilmesi için danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif imkanların araştırılmasına yönelik danışmanlık hizmetlerini ortaklık dışından, bu işlerde uzmanlaşmış şirketlerden alabilirler.
- b) Gayrimenkul portföyü ile ilgili ilişkili taraflardan danışmanlık hizmeti alınması halinde, bu hizmetler kapsamında danışman şirketlere ödenecek komisyon ve ücretler için SPK üst sınır belirleyebilmektedir. Danışman şirket ile işletmeci şirket sıfatı aynı kişide birleşmemektedir.
- c) Aktif toplamının %10'unu aşması halinde ortaklıkların;
- portföylerinin para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmını, bünyesinde SPK'nın lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisini istihdam etmek suretiyle kendileri,
  - esas sözleşmelerinde hüküm bulunmak kaydı ile ve imzalanacak bir sözleşme kapsamında, SPK'dan yatırım danışmanlığı yetki belgesi almış bir kuruluş tarafından yatırım danışmanlığı almak suretiyle,
  - bunlara ek olarak portföy yönetim hizmeti almak amacıyla portföy yönetim kuruluşları tarafından,
- yönetilebilmesi mümkündür.
- d) Para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimine ilişkin yukarıda bahsi geçen üç yöntemden birini kullanması halinde, SPK'nın portföy yönetim ve yatırım danışmanlığı ile ilgili düzenlemelerine uymak zorundadırlar. Portföy yönetim şirketinden hizmet alınması için SPK'nın onayının alınması da zorunlu tutulmuştur.
- e) GYO'nun portföyleri ile ilgili dışarıdan aldıkları danışmanlık, işletmecilik, inşaat, portföy yönetimi ve benzeri hizmetleri almaları durumunda, aldıkları hizmetlerle ilgili faaliyetlerin mevzuat ve sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere gerekli organizasyonu kurmak zorundadırlar.

- f) GYO'nun portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarının imzalanacak bir saklama sözleşmesi ile Takasbank'ta saklanması zorunlu tutulmuştur.

### **3.5.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföy Sınırlamaları**

GYO'ların portföylerine ilişkin sınırlamalar Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 24. maddesinde düzenlenmiştir.

Buna göre GYO'lar;

- a) Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar,
- b) Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, sermaye piyasası araçları gibi varlıklar ile işletmeciler şirketi, diğer gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketler gibi iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49'u oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat veya katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabilirler.
- c) Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunamayan arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz.
- d) Hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarına göre (a) bendinde tanımlanan asgari %51 oranını sağlayamazlarsa SPK bir defaya mahsus ortaklığa, öngörülen orana ulaşması için bir yıl süre verir. Verilen bu süre sonunda da %51 oranını sağlayamazlarsa, sürenin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde esas sözleşme hükümlerini GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvurmakla yükümlüdürler. Ortaklıkların belirtilen değişiklikleri yapmamaları halinde, TTK'nın 529uncu maddesinin birinci fıkrası (b) ve (c)<sup>(8)</sup> numaralı bentleri gereğince anonim şirket vasıfları sona ermiş sayılır.

---

<sup>8</sup> TTK 529. maddesi'nin (b) bendine göre İşletme konusunun gerçekleşmesiyle veya gerçekleşmesinin imkânsız hâle gelmesiyle, (c) bendine göre ise esas sözleşmede öngörülmüş herhangi bir sona erme sebebinin gerçekleşmesiyle

- e) Yabancı gayrimenkuller ve yabancı sermaye piyasası araçları ile belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere aktif toplamının en fazla % 49'u oranında yatırım yapabilirler.

## **3.6. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN DİĞER ÖNEMLİ HUSUSLAR**

### **3.6.1 Sigorta Mecburiyeti**

GYO'ların portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç tüm varlıkların, oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur (WEB\_15, 2014)

### **3.6.2. Borçlanma Sınırı**

SPK'nın Seri: III No:48.1 Sayılı Tebliğ gereğince GYO'lar, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacı ile hesap dönemi sonunda hazırladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan öz sermayelerinin beş katına kadar kredi kullanabilmektedirler. Bahsi geçen kredilerin üst sınırının hesaplanmasında GYO'nun finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayrinakdi kredileri de dikkate alınır.

GYO'lar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden ilk paragrafta bahsettiğimiz krediler düşülür.

İlgili tebliğin 31.maddesine göre GYO'lar SPK düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlolu menkul kıymet ihraç edebilirler.

### 3.6.3 İşletme Hizmeti

SPK Seri: III No:48.1 Sayılı Tebliğ'in 27.maddesine göre GYO'lar portföylerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetlerini işletme şirketinden alırlar. GYO'ların portföylerinde kira geliri elde etmek amacıyla yönelik gayrimenkuller olması halinde, bu gayrimenkullerin ve bağımsız bölümlerinin güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetleri kiracılara kendileri sunabileceği gibi, GYO ile bir işletmecisi şirket arasında bu hizmetlerin sunulmasına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür.

GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanması ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri ise temel hizmet kapsamındadır.

### 3.6.4. İştirak Kapsamı

GYO'lar sadece;

- a) İşletmecisi şirketlere,
- b) Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- c) Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- d) Belirli gayrimenkullerin yada gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacı ile sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- e) Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- f) Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, iştirak edebilirler.

GYO'ların işletmeci şirketlere iştirak etmeleri halinde iştirak oranı, hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'undan fazla olamaz (SPK Seri:III No:48.1 Sayılı Tebliğ mad.28).

### **3.6.5. İnşaat Hizmetleri**

GYO'ların yürüttüğü projelerin her türlü inşaat işleri ile ihrazat, imalat, sondaj, tesisat değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde yüklenici firmalar tarafından yapılması zorunlu tutulmuştur. Sözleşme kapsamı taraflar arasında serbestçe belirlenir ancak asgari olarak bazı şartları içermesi gerekmektedir. Buna göre; yüklenicinin borçlarını, ödeme koşullarını, sözleşmeden doğan rücuunun<sup>9</sup> şartlarını, iş sahibinin tazminat isteme hakkını ve sözleşmenin sona ermesi şartlarını kapsamaması zorunludur.

İlgili GYO tebliği ile yüklenicinin seçiminin ve sözleşme koşullarının yönetim kurulu tarafından onaylanması zorunlu tutulmuştur.

### **3.6.6. Tapuya Şerhi Zorunlu Sözleşmeler**

GYO lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur ( Oy ve Güngüler, 2010).

---

<sup>9</sup> **Rücu**, bir kişinin, hukuken diğerinin yerine geçerek üçüncü kişilere karşı onun haklarını ve sorumluluklarını devralması durumudur (Oy ve Güngüler, 2010).



### **3.6.7. Teminat Verebilme**

GYO'lar tarafından, kat karşılığı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arazinin sahiplerince GYO'ya bedelsiz veya düşük bedel karşılığı GYO lehine üst hakkı<sup>(10)</sup> tesis edilmesi halinde, projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı aynı hak tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacı ile portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir ( Seri: III No:48.1 Sayılı Tebliğ).

## **3.7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA DEĞERLEMeye İLİŞKİN ESASLAR**

Gayrimenkul değerlemesinin temel amacına bakıldığında gayrimenkule ilişkin alınacak kararlara yardımcı olmak şeklinde ifade etmek mümkündür. Alınacak ilgili kararlar mülkiyetin devrine yönelik ya da hukuki açıdan olabileceği gibi, finansman ve kredi sağlanmasına yönelik de olabilmektedir (Hepşen, 2014).

Gayrimenkul değerlendirme işlemi ise; tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, hak, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi unsurların değerlendirilmesi sonucunda, ilgili gayrimenkulün değerinin güvenilir ve uygun bir tahminle saptanması ve rakamsal ifadesi işlemidir. Değerleme işlemi sonucunda elde edilen bulgular, gayrimenkul ile ilgili alınacak kararların temelini oluşturmaktadır (Hepşen,2014).

### **3.7.1. Değerleme Gerektiren İşlemler**

GYO'lar SPK tarafından listeye alınmış bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, aşağıda sayılan işlemler için belirtilen sürelerde, işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler. Buna göre SPK Seri: III No:48.1 sayılı tebliğin 34.maddesinde değerlendirme gerektiren işlemler;

---

<sup>10</sup> Bir taşınmaz maliki üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza ederek yapı üzerinde malik olma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır(Oy ve Güngöler,2010)

- a) Portföyde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım ve satımı,
- b) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- c) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- d) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- e) Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- f) Portföye SPK'ca değerlendirilmesi uygun görülecek diğer varlıkların dahil edilmesi ve çıkarılması,
- g) Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,
- h) Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,
- i) Portföyde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı projelerin niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi,
- j) Ortaklığa ayni sermaye konulması,

Olarak ifade edilmiştir.

Portföy varlıklarının ve hakların rayiç değerlerinin tespiti her yıl sonu yapılır. Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden ilk iş günü içinde ortaklığa teslim edilmesi zorunludur (WEB\_15, 2014).

Ayrıca, GYO'lar portföylerinde yer alan varlıkları belirli dönemlerde de değerlendirme işlemine tabi tutarlar. Böylece değerlendirme günündeki gayrimenkullerin rayiç değeri, GYO portföyüne yansıtılır. Bu değerlendirme sonuçları, şirketin finansal tabloları ile birlikte belirli dönemlerde ilan edilir ve yatırımcıların şirketin gerçek değeri hakkında bilgi sahibi olmaları sağlanır (Hepşen, 2014).

### **3.7.2. Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi**

GYO'ların yaptırmakla yükümlü olduğu gayrimenkul, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkul projelerine ilişkin değerlendirme işlemine ait, değerlemeyi yapacak şirketin taşınması gerekli nitelikler ile şirketin seçimine ilişkin düzenlemeler Seri: III No:48.1 sayılı " Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35. maddesinde yapılmış ve buna göre ilgili şirketlerin değerlendirme hizmetini verebilmeleri için SPK'ca listeye alınmış ve bağımsız nitelikte olmaları gerektiği belirlenmiştir.

İlgili tebliğ'de GYO'nun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme şirketini yönetim kurulu kararı ile belirlemeleri, bu yönetim kurulu kararını SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri kapsamında kamuya açıklamaları ve bir örneğini SPK'ya göndermelerinin gerekliliği ifade edilmiştir.

Tebliğ'e göre yine GYO'lar portföylerinde değerlendirme yaptıracakları her bir varlık için aynı değerlendirme şirketinden üst üste en fazla üç yıl hizmet alabilirler. Üç yılın sonunda ise aynı şirketten hizmet alabilmeleri için en az iki yılın geçmesi gerekmektedir.

### **3.7.3. Ekspertiz Değerinin Kullanılması**

GYO'ların portföye alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralama ve kiralama tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesi esastır.

Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınır, bu durumun SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri kapsamında kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi SPK'ca zorunlu tutulmuştur (Oy ve Güngöler, 2010).

GYO'nun portföyündeki varlıklar uzun süreli olarak kiralama anlaşmasına konu edilebilirler. Ancak bu durumda sözleşmede yazılı kira bedellerinin en geç beş yılda bir ekspertiz değerlerine dikkate alınarak yenilenmesi zorunludur(Oy ve Güngüler, 2010).

Bu hükümle GYO'ların, ülkemizde yaşanan yüksek enflasyondan dolayı fiyatlar genel düzeyindeki artışın gayrimenkul kiralalarını da etkilemesi sonucu uzun dönem kiralamalarda zarar etmesi önlenmiştir (Susar, 2004).

### **3.8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

GYO'lar SPK'nın 3 Ocak 2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Seri: II No:17.1 sayılı “ Kurumsal Yönetim Tebliğ” ile belirlenen KYİ çerçevesinde hareket etmekle yükümlüdürler. Bu kapsam da yürüttükleri faaliyetleri ve yükümlülükleri bu çerçevede değerlendirilmektedir. İşte bu nedenle GYO'lara ilişkin yükümlülüklerle değinmeden önce kurumsal yönetim olgusunun incelenmesinde yarar vardır.

Kurumsal yönetim teorisi ve kurumsal yönetimle ilgili düzenlemeler dört temel ilke üzerine odaklanmaktadır; adillik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk.

Kurumsal yönetimin söz konusu dört temel ilkesi, şirket performansının ölçülmesi ve geliştirilmesi amaçlarının gerçekleştirilmesine yönelik olarak birbirleri ile ilişkilendirilmektedir (WEB\_,8 2008).

#### **3.8.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kamunun Aydınlatılması ve Yatırımcıların Bilgilendirilmesine İlişkin Yükümlülükleri**

Kurumsal yönetim ilkelerinden biri olan şeffaflık ilkesinde, şirket faaliyetleri ile ilgili şirket pay sahipleri ile muhtemel yatırımcıları ilgilendiren tüm bilgilerin kamuoyu ile paylaşılması istenmektedir. Şirketlerin faaliyet sonuçlarını gösteren en önemli doküman olan finansal tabloların, şirketin tüm faaliyetlerinin gerçek sonuçlarını gösterecek şekilde hazırlanması gerekmektedir. Ayrıca, finansal tablolara yansıyan işlem ve

olguların neden ve nasıl oluştuğunun açıklanması ve bunun kamuoyu ile paylaşılması şirket hakkında güven artırıcı bir unsur olacaktır (WEB\_8, 2008).

Kamuyu aydınlatma, sermaye piyasasının açıklık ve dürüstlük içinde işleyişini sağlamak, tasarruf sahipleri, ortaklar ve diğer ilgililerin zamanında bilgilendirilmesini temin etmek amacıyla, sermaye piyasası araçlarının değerini ve yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek önemli olay ve gelişmelerin (özel durumların) kamuya açıklanmasıdır. Kamuyu aydınlatmanın temel amacı, yatırımcıları riskten korumak değil, risklere karşı bilgilendirmektir (Ulusoy, 2005).

Burada kastedilen özel durumlar Seri: II No:15.1 Sayılı” Özel Durumlar Tebliği” ile tanımlanmıştır. Bu tebliğ uyarınca; özel durumlar içsel bilgileri ve sürekli bilgileri doğuran olayları kapsar. Bu kapsam dahilinde içsel bilgi, sermaye piyasası aracının değerini ve yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek henüz kamuya açıklanmamış bilgileri, sürekli bilgi ise, içsel bilgi tanımı dışında kalan ve ilgili tebliğ uyarınca açıklanması gerekli tüm bilgileri içermektedir.

BİAŞ’da işlem gören halka açık tüm şirketler gibi GYO’ların da başta 6362 Sayılı SPKn., Seri: II No:15.1 Sayılı “Özel Durumlar Tebliği” ve Seri:III No:48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve diğer mevzuat çerçevesinde en önemli yükümlülüklerinden biri “kamuyu aydınlatmadır”.

GYO’lar kamuyu aydınlatma yükümlülükleri gereği kamunun zamanında, yeterli ve sürekli aydınlatılması ilkeleri çerçevesinde Borsa ve SPK’ya bilgilendirme yapmak durumundadırlar (Oy ve Güngüler, 2010).

Seri: III No:48.1 sayılı tebliğ çerçevesinde GYO’lar;

- a) Tebliğ hükümleri çerçevesinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile ortaklık portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini,
- b) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri ve iştirak paylarının portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılmasına ilişkin yönetim kurulu kararı alınmasını,
- c) Gayrimenkul projelerine ilişkin fizibilite raporunu, projeye ilişkin yasal izinlerin alınmasını,

- d) Gayrimenkul satış vaadi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeleri, ortaklığın kiracı konumunda olduğu sözleşmeler ile rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarına ait sözleşmelerin imzalanmasını,
- e) Üzerinde proje geliştirilecek her bir ipotekli arsanın ipotek bedelinin, ilgili arsa için en son değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerine oranını ve bu kapsamdaki ipotekli arsaların ipotek bedellerinin toplamının ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablosunda yer alan aktif toplamına oranını gösterir bilgileri, sözleşmelerin imzalanmasını,
- f) Sigorta sözleşmelerini,

hesap dönemi bitimini takip eden üç iş günü içinde SPK'ya göndermek zorundadırlar. SPK belirleyeceği kurallar çerçevesinde bu bilgilerin internet sitesinde yayınlanmasını yeterli görebilir.

GYO'ların ayrıca hazırlanan değerlendirme raporlarını, kendilerine teslimini takip eden üç iş günü içinde, finansal tablolarını ise SPK'nın muhasebe standartlarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen süreler kapsamında Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) ilan etmeleri zorunludur.

GYO'lar SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri kapsamında kamuya açıklamakla yükümlü oldukları yukarıda maddeler halinde belirtilen hususlara ek olarak;

- a) GYO'lar yukarıda yer alan (c), (d) ve (e) bendleri kapsamına giren işlemlerini konuya ilişkin SPK'ya yapılacak bildirimle eş zamanlı olarak,
- b) Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının %51 oranında yatırım yapma zorunluluğunu sağlayamamaları durumunda bunun gerekçelerini ve bu durumun düzeltilmesi için uygulayacakları planlarını, hesap dönemi sonuna ilişkin finansal tablosunun kamuya açıklanmasını takip eden 3 iş günü içinde,
- c) İlişkili taraflardan danışmanlık, işletmecilik veya inşaat hizmetleri alınması durumunda; alınan hizmet türü ve niteliğine, hizmet alınan şirkete, ortaklıkla hizmet alınan şirket arasındaki ilişkinin niteliğine, sözleşme tarihine, sözleşme süresine, hizmetin portföyde yer alan hangi varlıklarla ilgili

olduğuna ve ödenen ücrete ilişkin bilgileri, hizmet sözleşmesinin imzalanmasını takip eden 3 iş günü içinde,

- d) GYO'ların ekspertiz değerinin kullanılmasına ilişkin tebliğın ilgili maddeleri kapsamında, alım satım ve kiralama işleminin yapılmasını takip eden ilk iş günü ile kira ekspertiz değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme rapor tarihini takip eden üç iş günü içinde,

KAP'ta ilan etmektedirler.

GYO'lar ayrıca gerek duyduklarında ortaklık değerini tespit ettirerek kamuya açıklayabilirler. Tüm bu bildirimlerin, GYO'nun gözetim ve denetimi ile kamunun etkin bir şekilde aydınlatılmasına yönelik olarak SPK'ca belirlenen süre ve esaslar çerçevesinde gönderilmesi ve SPK'ca gerekli görülen hususların kamuya duyurulması zorunlu tutulmuştur.

### **3.8.2. Finansal Tabloların ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Kamuya Açıklanması ve İlan Edilmesi**

GYO'lar yıllık bireysel finansal tablolarını yıllık konsolide finansal tabloları ile birlikte kamuya açıklamakla yükümlüdürler.

Kamuya yapılacak açıklamalar belli usullere göre yapılır. Buna göre kamuya açıklama süresi; konsolide finansal tablolar için hesap dönemi bitimini izleyen 70 gün, konsolide olmayan finansal tablolar için ise hesap dönemi bitimini takip eden 60 gündür. Bu süreler dikkate alınarak gerçekleştirilen bağımsız denetim sonucunda ortaya çıkan, bağımsız denetimden geçmiş finansal raporlar ise, bağımsız denetim raporu ile birlikte, bağımsız denetim kuruluşunu temsil ve ilzama yetkili kişinin imzasını taşıyan bir yazı ekinde işletmeye ulaştığı ve aynı gün yönetim kurulunca kamuya açıklanmak üzere kararın alındığı tarihi izleyen ilk iş günü sonuna kadar kamuya açıklanır (Çelik, 2014).

Finansal raporların SPK'ca belirlenen esaslar çerçevesinde KAP'a göndermek suretiyle kamuya açıklanması zorunludur. GYO'lar yıllık ve ara dönem finansal raporlarını, finansal rapor kullanıcıları tarafından kolaylıkla ulaşılabilecek şekilde,

kamuya açıklamalarını takiben internet sitelerinde yayınlamaktadırlar. İnternet sitesinde yayınlama SPK tarafından getirilmiş bir zorunluluktur (Çelik, 2014).

GYO'lar, SPK'nın düzenlemeleri kapsamında hazırlanan ve kamuya açıklanan, TTK gereği bağımsız denetimden geçirilen yönetim kurulu faaliyet raporlarında;

- a) Portföyde yer alan varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarının özetine,
- b) Son üç aylık döneme ait gelişmelerin özetine,
- c) Projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu,
- d) Portföyde yer alan varlıklardan kiraya verilenler ile ilgili ayrıntılı bilgilere,
- e) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolarına,
- f) Portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere,
- g) Kurumsal Yönetim Raporuna,

yer verirler.

Yönetim kurulu faaliyet raporları SPK düzenlemelerinde belirtilen sürelerde kamuya açıklanır. Söz konusu rapor aynı zamanda ortaklık merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur. Bu raporlar GYO nezdinde en az on yıl saklanmalıdır (Seri: III No:48.1 Sayılı Tebliğ).

### **3.8.3. Bağımsız Denetim Raporunun Ortakların İncelemesine Açık Olması**

GYO'lar diğer payları borsada işlem gören şirketler gibi SPK'nın bağımsız denetime ilişkin düzenlemelerinde ön gördüğü bağımsız denetim raporlarını, hesap dönemlerinin bitimini takip eden 60 gün içinde kamuya açıklarlar (Çelik, 2014).

TTK hükümleri çerçevesinde, ilgili bulunduğu yıla ilişkin finansal tablo ve raporların görüşüleceği genel kurul toplantısından en az on beş gün önce pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur ve genel kurulda okunur (Oy ve Güngöler, 2010).



### **3.9. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ VERGİSEL BOYUTU**

Gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere GYO'ların teşviki ve gelişebilmesi adına çeşitli vergi avantajları getirildiği bilinmektedir. GYO'ların gayrimenkul sektöründe var olan sorunlara çözüm olabilmesi ve gayrimenkul yatırımlarının kurumsallaşması için bu avantajların sağlanmasının yerinde olduğunu söylemek mümkündür (Susar, 2004).

Bilindiği üzere, 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5. maddesinin (1) numaralı fıkrasının d/4 bendi uyarınca, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kurulup bu şekilde faaliyet göstermeleri koşulu ile GYO'ların elde ettikleri kurum kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Aslında, GYO'ları diğer varlık şirketlerinden ayıran temel özellik budur (Susar, 2004 ve Bayrak,2007).

Bunun yanı sıra, GYO'ların sermaye piyasasında yapmış oldukları işlemler üzerinden elde ettiği kazançlar Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67.madde hükmüne göre vergilendirilmektedir. Söz konusu vergi kesintileri KVK'nın 15/3 maddesi uyarınca kurum bünyesinde yapılan stopajdan mahsup edilebilmektedir. Ancak 2009/14594 sayılı BKK ile GYO'nun dağıtılın veya dağıtılmasın kazançlarından yapılacak stopaj %0 olarak belirlenmiştir. Bu durumda kurumlar vergisi beyannamesinde gösterilecek vergi kesintileri mükellefe iade edilebilecektir.

Katma Değer Vergisi (KDV) açısından ise GYO'lar portföylerinde bulunan gayrimenkullerin satılması, kiralanması, tadilat, bakım, onarım, inşaaı hizmetler ve diğer hizmetlere ilişkin KDV mükellefidirler. Satış, kiralama ve hizmet faturaları nedeniyle KDV tahsil eder ve tahsil ettiği vergilerden alışları ile yaptığı harcamaları sebebi ile ödediği KDV tuarlarını mahsup ederek aradaki farkı vergi dairesine öderler (WEB\_9, 2014).

GYO'lar faaliyetleri kapsamında düzenledikleri kira sözleşmeleri, inşaat faaliyetlerine ilişkin yapılan yüklenici sözleşmeleri ve hizmet alım sözleşmelerine ilişkin damga vergisi mükellefi iken, gayrimenkul alım-satımı ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna tutulmuştur.

GYO'ların kurumsal ve gerçek kişi iştirakçilerine ilişkin vergisel düzenlemelere bakıldığında; GYO sermayesine iştirak eden kurumların bu iştirak nedeni ile elde

ettikleri gelirler yani kar payları KVK'nın 5. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca iştirak kazancı olarak nitelendirilmiş ancak bu kazançlar iştirak kazançları istisnası dışında tutulmuştur. Buradaki temel mantık mükerrer vergilemenin önüne geçmektir (WEB\_3, 2010).

Duruma iştirak edenin gerçek kişi olması açısından bakıldığında ise; elde edilen temettü gelirinin yarısı, varsa tevkifat suretiyle vergilendirilmiş diğer menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile birlikte toplam tutarının beyan sınırını (2015 yılı için 25.000 TL) aşması halinde, yıllık beyanname ile beyan edilecektir (WEB\_9,2014). Bunun yanında GYO hisse senetlerinin alım-satımından elde edilen değer artış kazançlarında hisse senedinin bir yıl elde tutulduktan sonra satılması halinde hiçbir vergi doğmamaktadır. Eğer bir yıl içinde satılırsa stopaj uygulaması olmakla birlikte bu oran 2008/14272 sayılı BKK ile %0 olarak belirlenmiştir.

# **BÖLÜM 4 BAĞIMSIZ DENETİME İLİŞKİN KAVRAMSAL ÇERÇEVE**

## **4.1 DENETİM KAVRAMI**

Şirketler ekonomik kaynaklarını kullanarak kar elde etmek amacıyla yürüttükleri faaliyetlerini ve sonuçlarını belli dönemlerde şirket ile ilgili olanlara raporlarlar. Ancak bu raporlama tek taraflı bir irade beyanıdır ve şirketten bilgi bekleyenlerin bu raporların doğruları yansıttığına ilişkin güvence duymaya ihtiyaçları vardır. Şirketler ise hem piyasada hem de kendi iç sistemlerinde kontrol fonksiyonlarının faaliyetler üzerindeki hakimiyetini sağlamak için denetime ihtiyaç duyarlar (Uzun, 2010).

Denetim ihtiyacının oluşması için öncelikle sorumluluk ilişkisinin kurulmuş olması gerekir. Bu ilişki, kamusal sorumluluk ve ya kişiler arasında olabildiği gibi, işletme sahipleri ile yöneticiler arasındaki yetki devri şeklinde açık bir ilişkide olabilmektedir. Sorumluluk ilişkisinin niteliği denetim kavramının çeşitli şekillerde tanımlanmasına neden olmuştur. Denetim bu açıdan finansal tablo denetimini de içine alan geniş bir kavramdır (Şirin, 2012).

### **4.1.1 Denetimin Tanımı**

Denetimin hem teoride hem de pratikte çok çeşitli tanımlarının yapılmasına karşın, tüm işlevlerini kapsayacak tanımını yapmak zordur.

Ancak denetimin muhasebe dünyasında genel kabul görmüş yapılan en geniş tanımı; Şirket yönetimlerinin ekonomik faaliyetleri ile ilgili iddia ettiği bilgilerin önceden belirlenmiş ölçütlere olan uygunluk derecesini ölçmek için bağımsız bir uzman tarafından tarafsız bir biçimde kanıt toplanması değerlendirilmesi ve sonuçların raporlanması sürecidir (Bozkurt, 2010).

Tanımda da görüldüğü gibi denetim çeşitli kavram ve özellikleri içermektedir. Bunlar;

- Denetimin konusunu ifade eden bir takım iddialar olmalıdır.

- Denetim şirket yönetimince sunulan ve doğru olduğunu iddia ettiği bilgilerin denetçi tarafından önceden belirlenmiş ölçütlerle karşılaştırıldığı bir süreçtir.
- Denetim tarafsız bir biçimde kanıt toplama ve değerlendirme esasına dayanır.
- Denetim konusunda uzman ve bağımsız kişilerce yürütülür.
- Denetim süreci sonunda bir rapor düzenlenir.

Denetimin sosyal hayat içerisindeki yerinin, gördüğü fonksiyonlarını hangi ihtiyaçları karşıladığının bilinmesi, denetçiler açısından denetim kanıtlarının toplanmasında gerekli prosedürlerin seçilmesini ve uygulanmasını sağlamaktadır (Şirin, 2012).

## **4.1.2 Denetim Türleri**

Denetim zaman içerisinde artan ihtiyaca göre devamlı olarak gelişme göstermiş ve bu durum denetimin kendi içerisinde sınıflandırılarak uygulama alanının genişlemesine neden olmuştur. Ancak bu sınıflandırma yapılırken grupların birbirinden kesin bir çizgi ile ayırdıklarını söylemek mümkün olmamaktadır. Birçok kaynakta farklı sınıflandırmalar yapılsa da içerik açısından aynı bütün üzerinden hareket edildiği görülmektedir (Şirin, 2012).

Denetimi, yapıma konusu ve amacına göre, denetimin yapıma zamanına göre ve denetimi gerçekleştiren denetçinin konumuna göre türlere ayırmak mümkündür.

### **4.1.2.1 Yapılma Konusu ve Amacına Göre Denetim Türleri**

Yapılma konusu ve amacına göre denetim türleri, finansal tablo, uygunluk ve faaliyet denetimi adı altında üçe ayrılmaktadır. Bu sınıflandırmada dikkate alınan husus denetime konu olan olaydır.

#### **4.1.2.1.1 Uygunluk Denetimi**

Uygunluk denetimi, kişilerin yapmış oldukları faaliyetler veya işlemlerin bir otorite ve ya üst yönetim tarafından belirlenmiş, politikalara, kurallara, prosedürlere ve düzenlemelere uyumunun test edilmesidir (Bozkurt, 2010).

İşletme personelinin işletmede konulan kurallara uyup uymadığının incelenmesi, üçüncü kişiler ile yapılan anlaşmalarda yasal gerekliliklerin yerine getirilip

getirilmediğinin araştırılması, işletmelerde finansal olarak zararlı oluşumların önlenmesi amacı ile iç kontrol yönetiminin etkinliğinin değerlendirilmesi de uygunluk denetimi konularına örnek gösterilebilir. Uygunluk denetiminde belirlenen yöntem ve düzenlemelere uyum öncelikli olarak yönetimi ilgilendirdiği için çoğunlukla işletmeye bağlı iç denetim personeli tarafından gerçekleştirilmekte ve denetim sonuçları dış kullanıcılara değil, yönetime raporlanmaktadır (Güredin, 2014).

Gerçekleştirilen denetim, işletmelerde işlem ve faaliyetleri geliştirdiği kadar bağımsız denetim sürecinde bağımsız denetçilerin çalışmalarına da destek olacak niteliktedir.

#### **4.1.2.1.2 Finansal Tablo Denetimi**

Finansal tablo denetimi, incelenen dönem itibarı ile işletmenin finansal tablolarının, mali durumu ve faaliyet sonuçlarını doğru ve dürüst, genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine ve yasal düzenlemelere uygun olarak yansıyıp yansımadığının araştırılması için yürütülen faaliyetlerin tümüdür.

İşletmelerin mali tablolarından yaygın olarak yararlandığından, denetim türleri arasında, finansal tablo denetimi önemli bir yere sahiptir. Bağımsız Denetim olarak da adlandırılan bu denetim türünde amaç finansal tablolara güvenilirlik kazandırmak ve bu güvenilirlik hakkında mantıklı bir temele oturan tek bir görüş sunmaktır. Ancak bu finansal tablonun %100 güvenilir olduğu anlamına gelmemektedir (Bozkurt, 2010).

#### **4.1.2.1.3 Faaliyet Denetimi**

Faaliyet denetimi bir organizasyonun önceden belirlenmiş hedef ve amaçlarına ulaşip ulaşmadığını, örgütsel yapısını, iç kontrol sistemlerini, iş akış faaliyetlerini ve işletme yönetiminin başarı düzeyini ölçmeye yönelik yapılan geniş kapsamlı faaliyettir (Bozkurt, 2010).

Faaliyet denetiminde değerlendirme ölçütleri olarak bütçeler, başarı ödülleri, oranlar ve sektör ortalamaları gibi son derece subjektif ölçütler kullanılmaktadır. Bu özelliği ile faaliyet denetiminin bir denetimden çok yönetim danışmanlığı şeklinde düşünülmesi mümkündür. İşletmenin amaçlarına ulaşmada başarılı olup olmadığını ölçmeye yarayan etkenlik ve amaçlarına ulaşmada kaynakları verimli kullanılıp kullanılmadığını ölçme

görevini yerine getirmekte olan etkinlik kavramları, değerlendirme konusu ve şartlarına göre değişiklik gösterebilir (Şirin, 2012).

Bu sebepten dolayı faaliyet denetimini gerçekleştiren denetçinin analitik düşünce yapısına sahip olması gerekmektedir (Bozkurt, 2010).

Faaliyet denetimi sürecinin sonunda, politika ve uygulamaların daha etkin olması için işletme yönetimine yeni çözüm önerilerini kapsayan bir rapor sunulur.

#### **4.1.2.2 Uygulama Zamanına Göre Denetim Türleri**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri X No:22 numaralı “ Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ” 4, 5 ve 6 numaralı maddelerinde işletmelerin kamuya açılacak finansal tablolarının denetimi aşağıda açıklamalarını yaptığımız üç şekilde sınıflandırılmıştır.

##### **4.1.2.2.1 Sınırlı Denetim**

Sınırlı denetim, sürekli denetim yaptırılan ortaklık ve sermaye piyasası kurumlarınca düzenlenmiş ara finansal tabloların, ağırlıklı olarak bilgi toplama ve analitik inceleme teknikleri kullanılarak gerçekleştirilen denetim türüdür.

Halka açık anonim ortaklıklar, yatırım kuruluşları, yatırım fonları hariç kolektif yatırım kuruluşları, ipotek finansmanı kuruluşları, altışar aylık ara bilançoları ile gelir tablolarını sınırlı denetimden geçirmek zorundadırlar (SPK Seri X/22 sayılı Tebliğ).

##### **4.1.2.2.2 Özel Denetim**

Özel denetim, sermaye piyasası araçlarının halka arzı için SPK'na başvuru esnasında veya birleşme, devir, bölünme ve tasfiye durumlarında bulunan ortaklıklar ile benzer pozisyondaki kurumlarca düzenlenmiş finansal tabloların denetlenmesi sürecidir (Çatıkkaş, 2005).

#### **4.1.2.3 Denetçinin Konumuna Göre Denetim Türleri**

Denetçinin konumu bakımından başka bir ifadeyle denetçi ile işletme arasındaki örgütsel ilişki açısından, denetimi üç ayrı başlık halinde incelemek mümkündür.

#### 4.1.2.3.1 Bağımsız Denetim

Bağımsız denetim, işletmelerin finansal tablolarının genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre ve muhasebe standartlarına uygun olarak düzenlenip düzenlenmediğinin tespiti için yapılan denetimdir.

#### 4.1.2.3.2 İç Denetim

Uluslararası İç Denetçiler Enstitüsü tarafından yapılan tanımıyla iç denetim bir kurumun faaliyetlerini geliştirmek ve onlara değer katmak amacıyla gerçekleştirilen bağımsız, tarafsız bir güvence ve danışmanlık sağlama faaliyetidir. İç Denetim, kurumun risk yönetimi, kontrol ve kurumsal yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirmek ve geliştirmek amacına yönelik sistemli ve disiplinli bir yaklaşım getirerek kurumun amaçlarına ulaşmasına yardımcı olur (Şirin, 2012).

**Tablo 4.1 İç Denetim Tarafından Sağlanabilecek Hizmetler**

Verilen Hizmet	Hizmetin Detayı
Finansal tablolara etki eden risklere ilişkin test yaparak bağımsız denetçilerin çalışmalarını kolaylaştırmak	Geleneksel uyum bazlı bir çalışmadır. Denetim maaliyetlerinin azaltılması konusunda fayda sağlamaktadır.
Operasyonel süreçleri ve iş birimlerini risk bazlı açıyla denetlemek	Geleneksel denetim çalışmasıdır. İç denetimin önemli bilgisistem projelerine ve güvenlik risklerini test etmesi, muhtemel etki ve olasılıkları değerlendirmesi gün geçtikçe önem kazanmaktadır.
İç denetimin yasal denetim ve uyum denetimlerini yapmak (vergi ve diğer ilgili mevzuat)	Genişletilmiş iç denetim rolüdür. Ulusal ve Uluslararası mevzuatın artması uyum risklerinin takip edilmesinin önemini arttırmıştır. İç denetime uyum ile ilgili inceleme ve soruşturma görevleri de verilmektedir.
Yönetime faaliyetlerin etkinliğinin artırılması ve süreçlerin iyileştirilmesi konusunda danışmanlık vermek	İç denetimin gelişmekte olan danışmanlık rolüdür. İç denetim hizmetlerinin bazıları iç denetçinin sahip olduğu yetkinlikler ve birikimle paraleldir.

Tüsiad, Yayın no:T/2012-06/527, **A'dan Z'ye Denetim Komiteleri** (2012).

Bu tanımdan hareketle iç denetimin, işletmenin kurumsal yönetim uygulamalarına yönelik yaptığı etkinlik ve verimlilik değerlendirmeleri ile bu uygulamalardaki eksikliklerin giderilmesi, yönetimin bilinçlendirilmesi, adillik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk ilkelerine uygun yönetim uygulamalarının geliştirilmesi ve

bu şekilde işletmenin kurumsal devamlılığı ve itibarının artırılarak, amaçlarının gerçekleştirilmesinde önemli rol üstlenmekte olduğunu söyleyebiliriz (KPMG, 2012).

İç denetimin fonksiyonu, görev ve sorumlulukları şirket içi iç denetim yönetmeliği ile belirlenmelidir. İç denetimin çalışmalarının, bulgularının ve önerilerinin, şirketin hedefleri ile ilişkilendirilmesi halinde yarattığı katma değer olumlu olması ihtimali çok yüksektir. Burada diğer önemli husus iç denetimin raporlama yapısıdır. İç denetimin hedeflerine ulaşması, tarafsızlığını ve bağımsızlığını sağlayabilmesi açısından kritik önem taşımaktadır (TUSIAD, 2014).

Gelişmiş iç denetim uygulamalarında, iç denetim birimlerinin kalite güvence ve süreç iyileştirme programları ile hem uluslararası iç denetim standartlarına hem de Departmanca belirlenmiş olan standartlara uyumu sürekli takip ettikleri ve bu standartları geliştirmeye çalıştıkları görülmektedir (TUSIAD, 2014).

#### **4.1.2.3.3 Kamu Denetimi**

Kamu denetimi, görev ve yetkilerini kanunlardan alan ve kamu adına, kamu ihtiyaçlarına cevap vermek üzere denetim görevini gerçekleştiren kişilerce yürütülen denetimdir. Denetimin içeriği finansal tablo, uygunluk ve faaliyet denetimlerinden oluşmaktadır (Ataman, 2010).

Kamusal denetimde, temel amaç kamu düzeninin sağlanması ve kamu menfaatlerinin korunmasıdır.

#### **4.1.3 Denetçinin Tanımı, Özellikleri ve Türleri**

Denetçi, denetim faaliyetlerini sürdüren yeterli mesleki bilgi ve deneyime sahip, bağımsız davranan ve çalışmalarında yeterli özeni gösteren kişidir şeklinde tanımlanabilir. Uluslararası Muhasebeciler Federasyonu ise denetçiyi denetim hizmetinin bir tarafı olarak görmekte ve denetçi kelimesini denetim hizmetini sunan birey veya kuruluşu kapsayacak şekilde kullanmaktadır (Bozkurt, 2010).

Denetçiler yaptıkları denetim çalışmalarının içeriği ve konularına göre üç gruba ayrılmaktadır. Bunlar “Bağımsız Denetçiler”, “İç Denetçiler” ve “Kamu Denetçileri”dir.



#### 4.1.3.1. Bağımsız Denetçiler

Bağımsız denetçiler, çalışmalarında denetlenen kuruluştan bağımsız ve tarafsız, işletmelere denetim ve diğer hizmetleri sunan kişilerdir. Ülkemizde bu kapsama girebilen denetçiler, “Yeminli Mali Müşavir” ve “Bağımsız Denetçi” olarak adlandırılmaktadır. Bağımsız denetçiler işletme yönetimi ile işletme ilgilileri arasında köprü görevi gördüklerinden toplumda önemli bir yere ve sorumluluğa sahiptirler.

Bağımsız denetçilerin asli görevi, işletmelerin finansal tablolarını denetlemektir. Ancak bunun yanında vergi konularında danışmanlık yapmak, çeşitli konularda yönetim danışmanlığı yapmak, iç kontrol yapısını oluşturmak gibi yaptıkları farklı hizmetlerde mevcuttur.

Bağımsız denetçilerin finansal tablo denetiminde üstlendikleri görevin getirdiği sorumluluklar incelendiğinde bu sorumluluklara ilişkin tanım SPK'nın Seri X No:22 Sayılı Tebliğ'inin 2/29uncu maddesinde, “bağımsız denetimin, bağımsız denetim standartlarına uygun yapılmaması nedeni ile müşteri ve üçüncü şahıslara karşı doğacak zararlardan, genel hükümler saklı kalmak kaydı ile bağımsız denetim şirketi ile birlikte bağımsız denetim raporunu imzalayanlar müteselsilen sorumludur.” şeklinde açıkça belirtilmiştir.

Belirtilen denetçi sorumluluğunun kapsamı dışında kalan hususlar hakkında aşağıdaki şekilde bir çerçeve çizmek mümkündür:

- Bağımsız denetçilerden beklenen, işletmelerin mali tablolarında yer alan bilgilerin temelde, genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygunluk derecesi hakkında görüş bildirmeleridir. Ancak finansal tabloların bu ilkelere uygun düzenlenmesi ve oluşabilecek hata ve hilelerden işletme yönetimi sorumludur.
- Bağımsız denetçilerden denetlenen dönemde oluşan tüm muhasebe hareketlerini % 100 incelemeleri beklenmez. Denetçi kendi belirleyeceği bir sayıda ve önemlilikte belge ve kayıtları inceleyerek genel bir görüşe ulaşır.
- Denetçinin işletme politikaları ve bunların değerlendirilmesi ile ilgili bir sorumluluğu yoktur.
- Denetim raporunda varılan sonuç, denetçinin görüşünü yansıtır. Ancak bu durum hiçbir zaman finansal tablo kullanıcıları tarafından %100 güvenilir olarak

algılanmaz. Burada denetçiyi garanti veren kişi olarak düşünmemek gerekir.

Denetçinin her zaman yanılma ve yanıtılma olasılığı vardır.

Sonuç olarak denetçiler, bir denetim çalışmasında yapması gerekenlerden sorumlu olup, işletmeye ilişkin ortaya çıkan aksaklık ve finansal tablo kullanıcılarının karşılaşacakları zararlardan sorumlu değildir (Bozkurt, 2010).

#### **4.1.3.2. İç Denetçiler**

İç denetçiler, işletmenin sürekli çalışanı olarak işletme bünyesinde görev alarak denetim faaliyetlerini sürdüren kişilerdir. Görevleri incelendiğinde iç denetçilerin aslında uygunluk ve faaliyet denetimi gerçekleştirdikleri söylenebilir.

Bu kapsamda görevlerinden bazıları; muhasebe belge ve bilgilerinin güvenilir olup olmadığını belirleme, işletme yöneticileri tarafından belirlenmiş politika ve prosedürlere uyulma derecesini izleme, işletme faaliyetlerinin etkin ve etken olup olmadığı konusunda görüş oluşturma ve bağımsız denetçilerle iş birliği yapma şeklinde sıralanabilmektedir (Bozkurt, 2010).

İç denetçinin istihdamı konusu ise işlevi nedeni ile bağımsız ve objektif yaklaşımı gerektirdiğinden önem arz etmektedir. Bu konuda farklı yaklaşımlar bulunmaktadır ve bu farklı yaklaşımlar iç denetimin etkinliğini doğrudan etkilemektedir. Bazı kurumlar iç denetim faaliyetlerini kendi iç imkanları ile sağlayabildiği gibi işletme dışı kaynaklara da müracaat edebilmektedir (TUSIAD,2014).

Bunun yanı sıra bazen işletmelerin iç denetim faaliyetlerinin yürütülmesinde hem iç kaynaklardan hem de dış kaynaklardan yararlanabildikleri eşkaynak yöntemini kullanabildikleri görülmektedir (TUSIAD, 2014). Burada dikkat çekici husus işletmenin farklı konumda bulunan personelini iç denetçi olarak ataması noktasında karşımıza çıkmaktadır. Bu tür uygulamaların kontrol testleri gerçekleştirilirken “bağımsızlık” ilkesini zedeleyeceği açıktır.

#### **4.1.3.3. Kamu Denetçileri**

Kamu kurumlarına bağlı olarak çalışıp, kamu yararına denetim yapan kişilere, kamu denetçisi adı verilmektedir. Kamu denetçileri, oluşturulan yasa, yönetmelik ve genel politikalara göre denetim faaliyetlerinde bulunurlar. Kamu denetçilerinin kendi

kurumlarında denetim yapmaları iç denetim, özel sektör kuruluşlarında denetim yapmaları ise kamu denetimi olarak nitelendirilmektedir. Bunun yanında sırf kamu kuruluşlarında görev alanlar olduğu gibi hem kamu kuruluşları hemde özel sektör işletmelerinde görev alabilmektedirler (Bozkurt, 2010).

Devlet Denetleme Kurulu, Sayıştay, Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu, Sermaye Piyasası Denetleme Kurulu, Ticaret Bakanlığı Teftiş Kurulu, Maliye Bakanlığına bağlı, Maliye Müfettişleri, Hesap Uzmanları, Gelirler Kontrolörleri ve Vergi Denetmenleri Kurulları kamu denetçilerinin bağlı oldukları kurumlardan bazılarıdır.

## **4.2.BAĞIMSIZ DENETİME İLİŞKİN ESASLAR, BAĞIMSIZ DENETİM STANDARTLARI VE BAĞIMSIZ DENETİM SÜRECİ**

### **4.2.1. Bağımsız Denetime İlişkin Esaslar**

Bağımsız denetim, ilgi duyanların ihtiyaçlarını karşılamak üzere yapılan genel amaçlı bir çalışmadır. Farklı beklenti sahibi kişi ve kuruluşların bilgisine sunulması nedeni ile denetimin bu gruplar dikkate alınarak kapsamlı bir şekilde yapılması ve sonuçlarının tarafsız bir şekilde yayınlanması yasal bir takım düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda bağımsız denetime ilişkin esaslar açıklanmaya çalışılmıştır.

#### **4.2.1.1. Bağımsız Denetimin Tanımı, Amacı ve Kapsamı**

SPK, halkın ekonomik kalkınmaya etkin ve yaygın bir biçimde katılımını sağlamak sermaye piyasasının güven, şeffaflık ve kararlılık içinde çalışmasını gerçekleştirmek amacıyla getirilen denetim mekanizmalarından birisi olan bağımsız denetimle ilgili Seri: X No: 22 Sayılı Tebliğ'in de bağımsız denetimi; “ İşletmelerin kamuya açıklanacak veya SPK’ca istenecek yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerinin, finansal raporlama standartlarına uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla

bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerinin uygulanarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlenmesi ve değerlendirilerek rapora bağlanmasıdır.” şeklinde tanımlamıştır.

Bu düzenleme kapsamında bağımsız denetim faaliyetinin kimler tarafından gerçekleştirileceği, bağımsız denetim yaptırma zorunluluğu getirilen kurum ve kuruluşların hangileri olduğu ve bu denetimin usul ve esasları açıklanmıştır.

Yine aynı tebliğe göre bağımsız denetimin amacı ise finansal tabloların finansal raporlama standartları doğrultusunda bir işletmenin finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını tüm önemli yönleri ile gerçeğe uygun ve doğru bir biçimde gösterip göstermediği konusunda bağımsız denetçinin görüş bildirmesini sağlamaktır.

Bu tanımdan hareketle bağımsız denetimin ilk ve kısa dönem amacının finansal tablolara güvenilirlik kazandırmak olduğu söylenebilir. Finansal tablolar işletme yöneticileri dışındaki karar alıcılar açısından şirket yönetiminin işletmenin varlıkları, kaynakları, gelir ve giderleri hakkındaki iddialarını içerir. Yönetimin bu iddiaları, finansal tablo denetiminde genel denetim amacına ulaşmak için çerçeve bir model sağlar. Denetçinin finansal tablo ile ilgili yönetim iddialarının doğru olup olmadığının tespitine yönelik denetim amaçları belirlemesi ve bu doğrultuda kanıt toplaması genel denetim amacına ulaşmasını sağlar (Şirin, 2012).

Bağımsız denetimin uzun vadeli amacı ise yönetime finansal tablolara ilgili olarak, geleceğe dair alınacak kararlarda yol gösterici olmaktır. Bağımsız denetimin amaçlarını özetle şu şekilde sıralamak mümkündür (İnam, 2007).

- Kamunun bilgilendirilmesini sağlayarak, sermaye piyasasının şeffaflık ve tutarlılık içinde çalışmasını sağlamak, tasarruf sahiplerinin hak ve menfaatlerini korumak,
- İşletme kayıtlarına ve belgelerine dayanılarak hazırlanmış finansal raporların gerçeği yansıtıp yansıtmadığını ortaya çıkarmak,
- İşletme faaliyetlerinin yasal düzenlemeler çerçevesinde yapılıp yapılmadığını araştırmak,
- Analizler gerçekleştirerek işletmenin mali ve ekonomik durumu ile ilgili yetkili mercilere doğru bilgi aktarılmasını sağlamaktır.

Bağımsız denetime tabii kuruluşlar 6102 Sayılı TTK'nın 397.maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca 1 Şubat 2015 tarih 29254 sayılı resmi gazetede yayınlanan BKK ile belirlenen işletmeler ve yatırım fonları ile konut ve varlık finansmanı fonları, yıllık finansal raporlarını bağımsız denetime tabi tutmak zorundadırlar.

Bu kapsamda şirketlerin bağımsız denetime tabi olmak için tek başına veya bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile birlikte aşağıda belirtilen üç ölçütten ikisini üst üste iki hesap döneminde sağlaması gerekir. Buna göre;

- Aktif Toplamı 50 milyon TL ve üzeri olan
- Yıllık net satışları 100 milyon TL ve üzeri
- Çalışan sayısı 200 ve üstü

Olan şirketler bağımsız denetlemeye tabidirler.

#### **4.2.1.2 Bağımsız Denetim Faaliyetlerini Yürütülmesi**

SPK'nın Seri: X No: 22 ve güncellenen tebliğler çerçevesinde bağımsız denetim faaliyetleri, sorumlu ortak baş denetçi başkanlığında, baş denetçi, kıdemli denetçi ve denetçi unvanına sahip olanlar tarafından yürütülür.

Bağımsız denetim faaliyeti bağımsız denetim standartları ile yasal ve hukuki düzenlemelere uygun olarak yapılır. Bağımsız denetim şirketi ve bağımsız denetçiler, bağımsız denetim çalışması süresince bağımsız olmak zorundadırlar. Bağımsız denetçiler denetledikleri işletme ya da bağlı ortaklıklarında görev alamazlar ve bunlarla borç alacak içerisinde bulunamazlar, ticaret yapamazlar, meslek onurları ile bağdaşmayan işler yapamazlar, reklam sayılabilecek faaliyetlerde bulunamazlar.

Bağımsız denetçiler bağımsız denetim faaliyeti süresince denetledikleri işletmenin denetimin kapsamında yer alan konularla ilgili tüm defter, kayıt ve belgeleri objektif bir bakış açısı ve mesleki şüphecilik ve özenle etik ilkeleri gözeterek incelemek, denetim işlemin ilgilendiren tüm bilgileri yönetimden, iç denetçilerden istemek ve istenildiği durumlarda yönetim ve genel kurul toplantılarına katılarak denetim faaliyeti ve sonuçları hakkında açıklamalarda bulunmakla yetkilidir.

### **4.2.1.3 Bağımsız Denetim Kuruluşuna İlişkin Esaslar**

SPK'nın Seri: X No:22 sayılı “ Bağımsız Denetim Standartların Hakkında Tebliğ”de değişiklik yapılmasına dair yayınlanan Seri: X No:28 Sayılı Tebliğde işletmelerin finansal tablolarının denetimi ile görevlendirilecek bağımsız denetim kuruluşlarına ilişkin hükümlerde yeni düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelere ilişkin ayrıntılı bilgilere altkonu başlıklarında yer verilmiştir.

#### **4.2.1.3.1 Yetkilendirilecek Bağımsız Denetim Kuruluşunda Aranacak Şartlar**

Seri: X No:28 Sayılı Tebliğ'in 3. maddesine göre İşletmelerin finansal tablolarının bağımsız denetimi ile görevlendirilecek bağımsız denetim kuruluşlarının bazı şartları taşımaları gerekmektedir. Bunlar;

- a) Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yetkilendirilmiş olması,
- b) Anonim Şirket şeklinde kurulmuş ve hisse senetlerinin nama yazılı olması,
- c) Sermayesinin ve oy haklarının en az %51'inin sorumlu ortak baş denetçilere ait olması,
- d) Organizasyon, mekan, teknik donanım, belge ve kayıt düzeninin sermaye piyasasında bağımsız denetim işini yürütecek düzeyde olması,
- e) Kalite Kontrol Güvence Komitesine sahip olması,
- f) Yaptırmakla yükümlü oldukları mesleki sorumluluk sigortasını asgari tutarının 200.000 TL'den az ve bir önceki faaliyet döneminde faaliyet denetiminden elde edilen gelirin iki katından az olmayacak şekilde belirlenmesi,

Şeklindedir.

#### **4.2.1.3.2 Bağımsız Denetim Yapma Yetkisinin Verilmesi**

Yetkilendirme isteyen bağımsız denetim kuruluşları aşağıda belirtilen belgelerle SPK'ya başvururlar;

- Kuruluşun KGK tarafından yetkilendirildiğine dair belge,
- Sermaye paylarının ortaklar arasında dağılımı, taahhüt edilen ve ödenen tutarlar,
- Başvuru tarihine en yakın geçmiş finansal tabloları,

- KGK tarafından sermaye piyasasında bağımsız denetçi olarak yetkilendirildiklerine dair belge,

SPK tarafından, iletilen bilgi ve belgeler üzerinden gerekli incelemeler yapılarak bağımsız denetim faaliyetinde bulunma için gereken şartları taşıyan kuruluşlar sermaye piyasasında bağımsız denetlemeye yetkili kuruluşlar olarak listeye alınır (Seri:X No:22 Sayılı Tebliğ).

## 4.2.2 Bağımsız Denetim Standartları

Günümüzde, farklı ülkelerde farklı muhasebe ve denetim politikalarının uygulanması finansal tabloların karşılaştırılabilirliğini zorlaştırmaktadır. Bu durum düzenleyici otoritelerin kamuyu aydınlatmaya yönelik çeşitli düzenlemeler yapmalarını da beraberinde getirmiştir (Sayar, 2005).

Yatırımcıların bilgilendirilmesi ve kamu çıkarlarının korunması açısından Uluslararası Denetim Standartları'nın (UDS) benimsenmesi ve benzer düzenlemelere gidilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Türker ve Pekdemir, 2002).

Bu ihtiyacın temelinde yatan aslında mesleki ve teknik yetersizlik ve/veya denetim bağımsızlığının kaybolduğu durumların ortaya çıkması ve bundan kaynaklanan denetim başarısızlıklarının giderilmesidir. Özellikle gelişmiş ülkelerdeki mesleki örgütler, düzenleyici konumlarını merkezi otoriteye terk etmemek için gerek denetçinin taşıması gereken niteliklerde gerekse uygulamada, mesleki standartları (UDS) geliştirmişlerdir. Zamanla bu standartlar genel kabul görerek denetim hizmetinin kalite ve güvenilirliğinin ölçütü olmuşlardır (Şirin, 2012).

Denetim standartları denetim hizmetinin belirli bir kalitede ve yeterlilikte gerçekleşmesini sağlamayı amaçlar. Denetimin genel çerçevesini çizerek denetçinin asgari uyması gereken kuralları belirtir. Ancak denetim standartlarının varlığı denetçinin bu standartları körü körüne uygulaması gerektiği anlamına da gelmez. Sorumluluk kendisinde olmak kaydı ile standart ile önerilen yolun uygulamasının olanaksız olduğu durumlarda kendisinin karar vereceği bir yolu izlemesi kaçınılmazdır. (Güredin, 2014). Bu ifadelerden yola çıkarak standartları tanımlamakta yarar vardır.

Standartlar üç ana başlık altında toplam on adettir.

### **4.2.2.1 Genel Standartlar**

Denetim çalışmasının kimler tarafından yürütüleceğini belirleyen, denetçinin hangi özelliklere sahip olması gerektiğini düzenleyen, yani denetçiyi hedef alan genel standartlar  adettir.

#### **4.2.2.1.1 Mesleki Eğitim ve Deneyim**

Denetim yapan kişilerin yeterli mesleki eğitim ve deneyime sahip olmaları gerektiğini belirtmektedir. Bağımsız denetçinin mesleki yeterliliği bağımsız denetimin kalitesini etkileyen faktörlerden biridir. Bu konuda birincil derecede sorumluluk denetçinin olmasına karşın, görev yaptığı firma, düzenleyici otoriteler ve meslek örgütleri de dolaylı da olsa sorumluluk sahibidirler (Bozkurt, 2010).

Mesleki yeterlilik, eğitim ve staj yolu ile kazanılan mesleki ve teknik bilgi, deneyim, koşullara uyum sağlama yeteneği ve teknolojik uzmanlığı kapsamaktadır (Oktay, 2013).

Denetilikte başarılı olmanın koşulu yeterli deneyim sahibi olunmasıdır. Bu deneyimin kazanılması adına denetçi yardımcısı olarak 2 yıl staj görmelerinin yanında gerekli sınavlarda başarılı olmaları gerekmektedir.

Baş denetçi nvanı için 10 yıl, kıdemli denetçi için 6 yıl, denetçi nvanı için en az fiilen 3 yıl mesleki deneyim şarttır ( Seri: X No:25 Sayılı Tebliğ).

Bu noktada uzman denetçi olarak yetişecek kişinin sadece muhasebe ve işletmeye ilişkin bilgilere hakim olmasının yeterli olamayacağını vurgulamak gerekmektedir. Bu kişiler topluma katkısı olan bir kamusal işlev yerine getirmekte olmaları sebebi ile genel bilgi düzeyi açısından da oldukça kuvvetli olmaları gerekmektedir. Başarılı bir denetçi, alması zorunlu eğitimleri ve meslekte geçirdiği süre yanında, bu eğitimin yakın gelecekte kendisine yeterli gelmeyeceğinin bilincinde olarak kendisini durmadan yenilemesi gerektiğini bilen bir kişidir (Güredin, 2014).

#### **4.2.2.1.2 Bağımsızlık**

Bağımsızlık denetimde olmazsa olmaz bir özelliktir. Bağımsızlık kavramı bağımsız davranabilme ve bağımsız görünmeyi içermektedir. Bağımsız davranabilme denetçinin dürüst ve tarafsız bir şekilde denetim görevini yerine getirmesini ifade eder. Bağımsız



görünme ise denetçinin tarafsızlığını, dürüstlüğünü ve mesleki şüpheciliğini zedeleyici konum ve durumlardan sakınmasını içermektedir (Şirin, 2012).

Bağımsız davranabilme ve bağımsız görünmeyi sağlayıcı husus denetçinin bağımsız düşünme mantığı içinde olması ile mümkündür.

Finansal tablo kullanıcıları denetçinin bağımsız olduğu hususunda kuvvetli bir inanca sahiptir. Bu durum denetim mesleği açısından en önemli güvencedir. Finansal tablo kullanıcılarının bağımsız denetçinin bağımsız düşünce mantığı içinde olduğuna güven duyabilmeleri için denetçinin bağımsız görünmesi gerekli bir unsurdur (Güredin, 2014).

#### **4.2.2.1.3 Mesleki Özen**

Denetçinin denetim çalışmalarında, işine gereken önem ve özeni göstermesi gerekmektedir. Denetimin dolayısıyla denetçinin başarısı, yapılan işlerin kalitesi ile ölçülür. Denetçiden beklenen uzmanlığını özen ve titizlikle ortaya koymasındır. Bunun sonucunda denetim faaliyetlerini düzgün bir biçimde planlar, inceler ve denetim raporuna yansıtır (Bozkurt, 2010).

#### **4.2.2.2 Çalışma Alanı Standartları**

Çalışma alanı standartları, denetim çalışmasına başlandığında en azından neler yapılması gerektiğini ortaya koymaktır. Denetçiye güvenilir bir denetim görüşüne ulaşmada ve değerlendirmede yardımcı olur. Denetim planlaması, iç kontrolün incelenmesi ve kanıt toplanması için denetim tekniklerinin kullanılması konularında denetçilere yol göstermektedir (Bozkurt, 2010).

##### **4.2.2.2.1 Planlama ve Gözetim**

Her denetim çalışması kendine ait özellikleri olan bir projedir. Bu projenin hayata geçirilmesi için ilk aşama bir denetim planının hazırlanmasıdır. Standartlara uygun bir denetim planı yapılabilmesi için işletmenin organizasyon yapısı, finansal yapısı ve ürettiği mal ve hizmetin niteliği gibi bir çok konuda bilgi toplanmalıdır.

Bu standartta istenen diğer özellik ise denetçi yardımcılarının gerektiği gibi gözetim altında tutulmasıdır. Be nedenle denetim ekibinin başı olan bağımsız denetçinin, ekibinde yer alan yardımcılarının çalışmalarını gerektiği biçimde gözlemesi gerekmektedir (Bozkurt, 2010 ve Güredin, 2014).

#### 4.2.2.2.2 İç Kontrol Yapısının İncelenmesi ve Değerlendirilmesi

Bu standart bağımsız denetçiden çalışmalarının yapısını, zamanlamasını ve kapsamını belirlemeden önce işletmenin iç kontrol yapısını incelemesini ve değerlendirmesini istemektedir. Bu nedenle denetim çalışmalarını yönlendiren en önemli aşama, işletmenin iç kontrol yapısının güvenilir bilgi sağlamadaki başarısı hakkında verilecek karardır. Bu karar toplanacak kanıt sayısı ve çalışmanın kapsamının belirlenmesinde etkili olacaktır (Bozkurt, 2010).

#### 4.2.2.2.3 Kanıt Toplama

İncelenen finansal tablolar hakkında bir görüşe ulaşılmadan önce yeterli sayı ve güvenilirlikte kanıt elde edilmelidir. Toplanacak kanıtların sayısının ve kalitesinin belirlenmesi kararı denetçiye bırakılmıştır (Güredin, 2014).

#### 4.2.2.3 Raporlama Standartları

Her denetim çalışmasının sonunda düzenlenen denetim raporunda bulunması gereken özellikleri kapsayan bir standarttır (Bozkurt, 2010)

- a) **Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkelerine Uygunluk:** Denetçiden incelenen işletmenin finansal tablolarında yer alan bilgilerin genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri ile olan uygunluk derecesini belirtmesi istenir.
- b) **Devamlılık:** Denetçiler raporlarında işletmelerin muhasebe politikalarında karşılaştırma yapmayı önleyici değişikliklerin bulunup bulunmadığını belirtmek durumundadır.
- c) **Açıklayıcı Bilgiler:** finansal tabloların temel yapısında yer alan sayısal bilgilerin yanında, işletmeler ilgililerin yeterli bir biçimde bilgilendirilmesini sağlamak amacıyla dipnotlarda çeşitli bilgiler verirler. Denetçi bu açıklayıcı bilgilerin yeterli olup olmadığını raporda belirtmek zorundadır.
- d) **Görüş Bildirme:** Denetçinin finansal tabloları incelemesi sonucunda vardığı görüşünü raporda belirtmesi gerektiğini hüküm altına almaktadır. Buna göre standartlar denetçiye görüş bildirmek için Olumlu Görüş, Şartlı Olumlu

Görüş, Olumsuz Görüş ve Görüş Bildirmekten Kaçınma olmak üzere dört seçenek sunmaktadır. Denetçiler geçerli nedenleriyle birlikte bu görüşlerden birini raporlarında belirtmek zorundadırlar. Ayrıca denetçiler yaptıkları çalışmanın özelliklerini ve aldıkları sorumluluğun derecesini de raporlarında açıklamalıdır (Şirin, 2012).

### **4.2.3 Denetim Kanıtı ve İlgili Temel Kavramlar**

Denetimle ilgili çalışmalarda denetim kanıtları ana gövdeyi oluşturmaktadır. Denetim kanıtı, “denetlenen bilgilerin önceden belirlenmiş ölçütlere uygunluk derecesini belirlemek amacıyla denetçi tarafından kullanılan her türlü bilgi, belge ve kayıtlardır.” şeklinde tanımlanabilir (Bozkurt, 2010).

Denetçi görüşünü şekillendirmek amacı ile çok sayıda kanıt türünden yararlanabilir. Finansal tabloların çoğunlukla geçmişe dönük bilgiler içermesi nedeni ile denetçi genellikle bu bilgilerin dayandığı işlemlerden ziyade işlemlerin gerçekliğine işaret eden belgeleri denetim kanıtı olarak toplar. Bu durum kanıtların nitelik itibarı ile kesin değil ikna edici özellik taşıması ve tüm kanıtların incelenmesi ve değerlendirilmesi işlevinin engelleyici maliyeti nedeni ile kanıtların miktar ve güvenilirlik yönünden değerlendirilmesi sonucunu doğurur (Şirin, 2012).

#### **4.2.3.1 Denetim Kanıtlarının Sınıflandırılması**

Denetim kanıtları çeşitli şekillerde sınıflandırılmaktadır. Denetim teorisinde henüz genel kabul görmüş bir sınıflama geliştirilmemiştir. Uluslararası standartlara göre kanıtlar muhasebe sisteminden elde edilen kanıtlar ve destekleyici kanıtlar şeklinde sınıflandırılmaktadır. Denetim mesleğine ilişkin literatür de ise kaynaklarına, elde edilme biçimlerine, güvenilirlik derecelerine göre sınıflandırılmaktadır (Şirin, 2012).

##### **4.2.3.1.1 Yapısal Açıdan Kanıt Türleri**

**a) Muhasebe sisteminden elde edilen kanıtlar:** Denetçi muhasebe sisteminden elde edilen kanıtları işletmede hazır bulur. Bu sınıfa giren kanıtlar işletme tarafından finansal tablolar ve muhasebe ortamı aracılığı ile denetçiye sunulur. Elektronik fon

transferleri, yevmiye kayıtları, maliyet dağıtımı, dönem sonu kayıtları gibi kayıtlar muhasebe sisteminden alınan kanıtlara örnek gösterilebilir.

**b) Destekleyici Kanıtlar:** Muhasebeden elde edilen kanıtlar işletmeye ait kanıtlar olduğundan, denetçiler tarafından doğruluklarına dair araştırma yapılması gerekir. Denetçi bu amaçla, üçüncü kişilerle yapılan doğrulamalar, faturalar, sözleşmeler gibi destekleyici kanıtları toplar (Şirin, 2012).

#### 4.2.3.1.2 Niteliklerine Göre Kanıt Türleri

**a) Fiziki Kanıtlar:** Finansal tablolarda yer alan birçok varlık fiziki biçime sahiptir. Bu varlıkların varlığına ilişkin en kesin denetim kanıtını varlıkların fiziki olarak denetçi tarafından tespiti oluşturur. Fiziki kanıtlar güvenilirlik dereceleri yüksek kanıtlardır. Buna göre kasa, stoklar, menkul kıymetler ve maddi duran varlıklar hesaplarından sağlamlık derecesi yüksek kanıtlar elde edilmektedir. Bunun yanında denetçinin bu kanıtlardan faydalanması işletmede fiziki varlığı olan iktisadi kıymetlerle sınırlıdır. Ancak fiziki kanıtlar, ilgili varlığın mülkiyeti, değeri, elde ediliş bedelleri hususunda bilgi sağlamamaktadır. Bu nedenle bu varlıklara ilişkin hesap bakiyelerinin doğrulamasında diğer destekleyici kanıtlara yer verilmektedir (Bozkurt, 2010).

**b) Doğrulama:** Denetçinin işletmede bulunan bazı bilgileri, üçüncü kişilere sorarak kanıt toplaması işlemidir. Bu nedenle hesap bakiyelerine ilişkin yönetim iddialarının doğrulanmasında işletme bünyesinden elde edilen bilgilere göre daha güvenilir kanıtlar sağlamaktadır. Doğrulama Tekniği genellikle; Banka hesap bakiyeleri, ticari alacak bakiyeleri, saklama kuruluşu nezdindeki sermaye piyasası araçları, alınan krediler, ticari borçlar gibi tutarların teyit edilmesi için kullanılır.

**c) Belgelerden elde edilen kanıtlar:** İşletmeler gerek yasal zorunluluk gerekse bilgi kullanıcılarına yararlı olması amacı ile işlemlerine delil teşkil eden belgeler üretirler. Bu belgelerden ilki, işletme içinde düzenlenen ve üçüncü kişilere gönderilen belgeler ile işletme de düzenlenip işletmede kalan iç belgeler, diğeri ise işletme dışında düzenlenip, işletmeye gelen dış belgelerdir.

**d) Görsel kanıtlar:** Belirli bir faaliyet ile ilgili olarak kişiler, işlemler ve süreçlerin gözlemlenmesi sonucu elde edilen kanıtlardır.

- e) **Mekanik Doğruluk Kanıtları:** İşletme tarafından finansal tablo kalemlerinin oluşturulmasında yapılmış olan hesaplamalarla aktarımların denetçi tarafından tekrar yapılması sonucu elde edilen kanıtları ifade eder.
- f) **Analitik Kanıtlar:** Finansal ve finansal olmayan verilerin kendi içindeki ve aralarındaki ilişkinin denetçi tarafından değerlendirilmesi sonucu elde edilen kanıtlardır.
- g) **Elektronik Kanıtlar:** Kanıt kelimesi e-denetimin konuşulduğu günümüzde gerek hukuki gerekse denetimle ilgili mesleki literatürde elektronik denetim kanıtlarını kapsayacak şekilde kullanılmaktadır. Elektronik kanıtlar; denetim görüşünün oluşmasında denetçiye fayda sağlayan, elektronik olarak tutulan, işlenen ve yaratılan bilgiyi ifade etmektedir. Bu bilgiye ancak uygun araçlar kullanılarak ulaşılabilir. Muhasebe kayıtları, e-faturalar, elektronik sözleşmeler, e-defter kayıtları bu kanıtlara örnek gösterilebilir (Şirin, 2012).
- h) **Temsil Mektubu:** Gerek Uluslararası Denetim Standartları gerekse Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları denetçilerin işletmelerden temsil mektubu almalarını gerekli kılmıştır. Denetçi finansal tabloların finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmasına ilişkin sorumluluğun işletme yönetimine ait olduğuna, finansal tabloların yönetim tarafından onaylandığına ve diğer önemlilik arz eden hususlara ilişkin yönetimden temsil mektubu temin etmelidir (Şirin, 2012).

#### 4.2.3.2 Kanıtların Yeterliliği ve Uygunluğu

Uluslararası Denetim Standartları “ denetçi, denetim görüşüne esas oluşturacak makul sonuçlar çıkarmak için yeterli ve uygun denetim kanıtı temin etmelidir.” demektedir. Yeterlilik, denetim kanıtının miktarının ölçüsüdür. Uygunluk ise denetim kanıtının kalitesinin yani güvenilirlik derecesinin ölçümünü ifade etmektedir.

Denetim standartları denetçiye rehberlik yaparak kanıtların yeterliliği ve uygunluğu hususunda ana prensipleri ve yaklaşımları ortaya koyar.

Yeterli ve uygun denetim kanıtını neyin oluşturabileceğine ilişkin karar denetçinin mesleki yargısına bırakılmıştır (Güredin, 2014).

Buna göre kanıtların yeterliliğini etkileyen unsurlar ( Bozkurt, 2010);

- **Önemlilik:** İncelenen işletme iddiasının önemlilik düzeyini ifade etmektedir.
- **Risk:** Denetçinin inceleyeceği işletme iddiası ile ilgili risk düzeyi arttıkça, toplanacak kanıt sayısı da artmaktadır.
- **Nitelik:** Toplanan kanıtın güvenilirliği arttıkça, sayısı azalmaktadır.
- **Ekonomik Etkenler:** Kanıt sayısı arttıkça, denetimin maliyeti ve harcanan zaman artmaktadır.
- **Anakütlenin Büyüklüğü ve Özellikleri:** Denetçinin inceleyeceği işletmenin iddiasının ait olduğu yığına anakütle adı verilmektedir. Herhangi bir anakütleden, örneklem yöntemi ile seçilen birimlerden gerekli kanıtlar elde edilmektedir.

Kanıtların güvenilirliğine ilişkin unsurlar ise (Güredin, 2014);

- **Kanıtın İlgili Olması:** Elde edilen kanıtın, amaçlanan denetim hedefi ile doğrudan ilgili olması gerekmektedir.
- **Kanıtın Kaynağı:** Genel kural olarak, kanıtın elde ettiği kaynak üzerinde işletmenin etkisi azaldıkça, kanıtın güvenilirliği artmaktadır.
- **Kanıtın Zamanlılığı:** Kanıtın, ne zaman elde edildiği ile ilgilidir. Kanıtın elde edilme zamanı, dönem sonuna veya dönem kapanışından sonraya rastlarsa, güvenilirliği de o oranda artmaktadır.
- **Kanıtın Objektifliği:** Kanıtta objektiflik, elde edilen bir kanıttan farklı denetçilerin aynı sonuca varmalarınıdır.

sınıflandırılmaktadır.

#### 4.2.4 Denetim Teknikleri

Denetim teknikleri, denetim kanıtlarını elde etmek için kullanılan çeşitli yöntemlerdir. UDS, kanıt toplama tekniklerini aşağıdaki şekilde sınıflandırmıştır. Bu tekniklerden fiziki inceleme, doğrulama ve belge incelemesi ana denetim teknikleri

olarak nitelendirilmekte ve her denetim çalışmasında zorunlu olarak kullanılmaktadır ( Bozkurt, 2010).

- a) **Belge İncelemesi:** Kayıtların ve belgelerin şekil yönünden yeterliliği, aritmetik açıdan doğruluğu, üzerindeki imzaların geçerliliği, işletmeye ait olup olmaması, belge ile defter kayıtları arasındaki uygunluk gibi hususların incelenmesini ifade eder.
- b) **Doğrulama Tekniği:** Kullanıldığı finansal tablo kalemine ilişkin özellikle yönetimin haklar ve yükümlülükler, var olma ve oluşma, bütünlük iddialarının doğrulanmasına yönelik denetim kanıtı sağlamaktadır. Denetçi doğrulama uygulamasını olumlu ve/veya olumsuz doğrulama şeklinde gerçekleştirebilir.
- c) **Fiziki İnceleme Tekniği:** İşletmede fiziki olarak bulunan varlıkların sayma, ölçme, tartma, görme yolu ile tespit edilmesi şeklinde uygulanan tekniktir.
- d) **Gözlem:** Başkaları tarafından yapılan işlem ve faaliyetlerin olması gerektiği biçimde yürütülüp yürütülmediği hakkında, gözlemler yaparak denetim kanıtı toplamaktır.
- e) **Soruşturma – Bilgi toplama:** İşletme içinde veya dışında, finansal veya finansal olmayan bilgilerin bilgili kişilerden elde edilmesi olarak tanımlanabilir.
- f) **Kayıt Sürecinin İncelenmesi:** Denetçinin örnekleme yoluyla seçtiği bir hususu muhasebe sisteminden ileriye veya geriye doğru adım adım takip ederek incelemesini ifade eder.
- g) **Yeniden Hesaplama:** Belge ve kayıtlarını matematiksel olarak doğru olduğunun kontrol edilmesi ve bu amaçla hesaplamaların yeniden yapılmasını ifade eder.
- h) **Analitik İnceleme:** Finansal ve finansal olmayan çeşitli veriler ile işletmenin kayıtları arasındaki anlamlı ilişkilerin incelenmesiyle elde edilen bilgilerin, denetçi tarafından geliştirilen beklentilere uyup uymadığına bakılması işlemleri olarak tanımlanabilir.

Yukarıda belirtilen tekniklerin ilk üç tanesi ana denetim tekniği, diğerleri yardımcı denetim teknikleri olarak kabul edilmektedir (Bozkurt, 2010).

## 4.2.5 Çalışma Kağıtları

Çalışma kağıtları, denetçinin denetlediği işletme ile ilgili elde ettiği bilgileri, uyguladığı denetim prosedürlerini, yaptığı denetim testlerini ve varmış olduğu sonuçları göstermek amacıyla düzenlediği veya elde ettiği belgelerdir.

Çalışma kağıtları denetçinin yeterli inceleme yapmasına ve raporuna dayanak sağlamasına gerekli olacak tüm bilgileri içerir. Toplanan kanıtların belgelenmesinde araç görevi görürler (Güredin, 2014).

### 4.2.5.1 Çalışma Kağıdı Türleri

Çalışma kağıtlarının, her denetçi ve denetim firması tarafından özel olarak düzenlenmesi nedeni ile çok sayıda türü bulunmaktadır. Bunun yanında denetlenen işletmenin türü ve denetimin niteliğine göre de türlere ayırmak mümkündür.

Buna göre başlıca çalışma kağıtları;

- Denetim Raporu ve finansal tablo taslakları
- Denetim Programı
- İç kontrol yapısını değerlendirme belgeleri
- Tutanaklar ve sözleşmeler
- Denetim mizanı
- Düzeltme tabloları
- Hesap planı
- Hesap analiz cetvelleri
- Doğrulama mektupların gelen yanıtlar
- İşletmeden elde edilen yazılı beyanlar

Önemli nitelikteki bazı çalışma kağıtlarını açıklamak gerekirse;



- a) **Denetim Mizanı:** Denetim mizanı, denetlenen işletmenin muhasebe kayıtlarında yer alan hesapların bunların bakiyelerinin, denetçinin hesaplarda yaptığı düzeltme tutarlarının ve düzeltilmiş hesap bakiyelerinin yer aldığı bir çalışma kâğıdıdır.
- b) **Düzeltilme Tabloları:** Denetim sırasında, denetçi tarafından muhasebe sisteminde çeşitli kayıt hataları veya eksiklikler bulunabilmektedir. Denetçinin saptayıp, yeni bir kayıtla düzelttiği veya yeniden sınıflandırdığı işlemlerin yer aldığı çalışma kâğıdıdır.
- c) **Hesap Analiz Cetveli:** Bir hesabın, dönem başı bakiyesinden, dönem sonu bakiyesine kadar geçirdiği sürecin yer aldığı çalışma kağıdıdır.

#### 4.2.5.2 Çalışma Kağıtlarının Yararları

Çalışma kağıtlarının, denetim tablosunun hazırlanmasına esas teşkil etme, iç kontrol yapısının tanınmasına ve kontrol riskinin belirlenmesine yardımcı olma, denetim çalışmalarının kesintisiz ve düzenli bir biçimde yürütülmesine imkan sağlama, denetim sonrası gerektiğinde denetçi açısından savunma aracı olarak kullanılma, bilgi kaynağı olma niteliği ve sonraki denetim çalışmalarının planlanmasında kullanılabilmesi şeklinde çeşitli yararları bulunmaktadır (Bozkurt, 2010).

#### 4.2.6 Bağımsız Denetim Süreci

Denetim kuruluşları, denetim risklerini minimuma indirmek için müşteri kabulü ile başlayan ve denetim raporunun teslimi ile sona eren denetim sürecinde, işletmenin daha iyi tanınması, işletme faaliyetlerinin detaylı bir şekilde analizi, işletme iç kontrol sisteminin değerlendirilmesi ve hatta işletme risk yönetim uygulamalarının değerlendirilmesini etkin olarak gerçekleştirmek durumundadırlar.

Aksi halde denetim süreci içinde yapılan hatalar, yapılmayan analizler ve eksik ya da yanlış risk değerlendirmeleri hatalı denetim sonuçlarına ulaşılmasına neden olacaktır (Kishalı, Güner ve Pehlivanlı, 2013)

Bağımsız denetim süreci genel hatlarıyla;

- Müşterinin Kabulü ve Denetim Anlaşmasının Yapılması,
- Denetimin Planlanması,

- Test Etme Aşaması,
- Denetimin Tamamlanması ve Denetim Raporunun Yazılması,

Olmak üzere dört aşamalı bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır (Bozkurt, 2010).

#### **4.2.6.1 Müşteri Kabulü ve Denetim Anlaşmasının Yapılması**

Bağımsız denetim faaliyetinin ilk aşaması müşteri işletmenin kabul edilmesi ve taraflar arasında denetim sözleşmesinin imzalanması aşamasıdır. Denetçinin bir müşteri işletme ile çalışmaya başlaması için iki aşamadan geçmesi gerekir.

- Herhangi bir işletmenin denetim isteği ile denetçiye başvurması,
- Denetçinin isteği değerlendirilerek, işi alıp almayacağına karar vermesi.

Müşteri kabul süreci, müşteri işletmenin bağımsız denetim yaptırmak için SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız dış denetim kuruluşuna başvurmasıyla başlar. <sup>(11)</sup>

Başvuruyu alan denetim kuruluşu müşteriye vereceği cevaba ulaşmak için üç aşamalı bir süreci gerçekleştirir Bunlar;

- Önceki denetçi ile görüşme,
- Müşteri kabul politikası çerçevesinde müşteriyi değerlendirme,
- Müşteriyle sözleşme yapılması

##### **a) Önceki Denetçi İle Görüşme:**

İşletme hakkında sağlıklı bir bilgi almanın temel yollarından biri, işletmenin önceki denetçisi ile görüşme yapmaktır. Denetim kuruluşu, önceki denetçi ile görüşmek için müşteri adayları olan işletmeden izin alır. Müşteri işletmenin bu izni vermek istememesi ya da imtina etmesi gibi bir durum müşteri işletmenin denetim kuruluşundan saklanılmak istenilen bir takım konuların olduğu şekilde değerlendirilir (Ataman, Hacırüstemoglu ve Bozkurt, 2001)

Sonuçlarının tutanakla tespit edilmesi gereken görüşme sırasında aşağıdaki konularla

---

<sup>11</sup> Burada belirtilmesi gereken önemli husus denetim firmalarının müşteri arayışına giremeyecekleri gerçeğidir. Denetim firmaları, sadece kendilerinden iş talep edildiğinde harekete geçerek, bir iş teklifinde bulunabilirler. Bu yaklaşımın altında yatan temel mantık denetim firmaları arasında rekabet ortamının oluşmasına engel olmaktır. Denetim firmalarının birbiri ile rekabete girmesi, bir süre sonra denetim kalitesinden ödün vermelerine yol açabilecektir.

ilgili olarak 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

İki denetçi arasındaki görüşmede ortaya çıkan bilgiler gizlidir ve açıklanamaz. Bu görüşme sonrası yeni denetçi elde ettiği bilgiler ışığında işletme hakkında bir yargıya varma aşamasına gelmektedir (Bozkurt, 2010).

#### **b) Müşteri kabul politikası çerçevesinde müşteriye değerlendirme:**

Bağımsız denetimi gerçekleştirecek denetim kuruluşunun müşteri kabul politikası kapsamında müşteri işletmeyi değerlemesi, müşteri nedeniyle katlanılmak zorunda kalınabilecek olası riskli durumları en aza indirilmesi bakımından oldukça önemlidir.

Bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmadan önce hem denetim şirketi hem de denetlenen işletme açısından değerlendirilmesi gerekli bazı hususlar söz konusudur.

SPK, Seri: X No: 22 Sayılı Tebliğ'inin 4. maddesinde bu hususa dikkat çekilmekte ve denetim sözleşmesi imzalanmadan önce denetim kuruluşunun üstleneceği bağımsız denetim faaliyeti sürecinde gelebilecek riski tespit etmek, bağımsız denetimin kapsam ve planlamasını belirlemek amacıyla gerekli ön çalışmaları yapmak zorunluluğu vurgulanmaktadır.

Bu amaçla denetim kuruluşu müşteriye tanıma yoluna gider ve müşteri hakkında finansal ve finansal olmayan her türlü bilgiyi toplamaya çaba harcar. Müşterinin geçmişi, faaliyette bulunduğu sektör, özellikle devlet kurumları ile olan ilişkileri, işletmenin denetim çalışmalarını kolaylaştıracak düzeyde bir muhasebe sistemine sahip olup olmadığı, halka açık bir şirket olup olmadığı, kurumsal yönetim anlayışının nasıl olduğu, devam eden önemli davalarının olup olmadığı ve denetimin hangi amaçlarla istenildiği gibi konularda araştırma yapar (Bozkurt, 2010).

#### **c) Müşteriyle Bağımsız Denetim Anlaşmasının Yapılması**

Bağımsız denetim, yetkili denetim kuruluşu ile denetimi gerçekleştirilecek işletme arasında yapılacak sözleşme çerçevesinde yürütülür.

Denetim yaptırmak için talepte bulunan işletme ile ilgili olarak önceki denetçi ile görüşüldükten sonra elde edilen bilgiler kapsamında, denetim kuruluşunun müşteri kabul politikası çerçevesinde müşteri değerlemeye tabi tutulur. Yapılan değerlendirilmesinde müşteri kabul ya da reddedilir. Müşterinin kabul edilmesi yönünde bir karar alınması durumunda bu karar işletmeye bir mektup ile bildirilir. Gönderilen ve taraflarca imzalanan bu mektup, sözleşme niteliğindedir. Bu nedenle adına “Denetim Sözleşmesi” veya “Denetim Anlaşma Mektubu” denilmektedir (Bozkurt, 2010).

Denetim sözleşmesi ile denetim koşulları yazılı hale getirilmiş olur ve süreç içinde meydana gelebilecek yanlış anlaşılmaların önlenmesi sağlanır (Kepekçi, 2004).

Bağımsız denetim sözleşmesinin her müşteri işletmeye göre değişebilen şekil ve hükümleri mevcut olsa da asgari bazı genel hükümleri içermelidir. Buna göre bağımsız denetim sözleşmesinde;

- Yapılacak bağımsız denetimin amacı ve dönemi,
- Finansal tablolar ile ilgili olarak yöneticilerin sorumluluğunun içeriği,
- Denetim ücretinin ne olacağı,
- Finansal tabloların düzenlenmesinde esas alınan standartlar,
- Bağımsız denetimin kapsamı,
- Bağımsız denetim çalışması sonucunda, sözleşme gereği düzenlenecek diğer rapor türleri,
- Bağımsız denetimden sorumlu ekibin unvanları, öngörülen çalışma süreleri ve her biri için ön görülen ücret tutarının ayrıntılı dökümü ile toplam bağımsız denetim ücreti.

Anlaşma mektubunun işletme tarafından imzalanıp denetçiye gönderilmesi ile denetim fiilen başlamış olur. Anonim ortaklık niteliğine haiz işletmeler için ise SPK, Seri:X No:28 Sayılı Tebliğ’de yürürlük konusu “Genel kurul tarafından seçilen bağımsız denetim kuruluşu ile yapılan bağımsız denetim sözleşmesi müşterinin yönetim kurulu ve bağımsız denetim şirketi tarafından imzalanarak yürürlüğe girer.” şeklinde hüküm altına alınmıştır.

#### **4.2.6.2 Denetimin Planlanması**

Denetimin planlanması, alınan denetim görevinin zamanında en az denetim riski taşıyacak şekilde ve en az maliyetli bir şekilde sonuçlandırılabilmesi için:

- Hangi denetim alanının
- Kimler tarafından
- Dönemin hangi zaman aralıklarında
- Hangi denetim teknikleri uygulanarak denetleneceğinin

yazılı olarak belirlenmesidir (Güredin, 2014).

Denetimin planlaması ile ilgili olarak SPK'nın Seri: X No: 22 Sayılı Tebliğ'inin 9. kısım 3. maddesinde açıklamalarda bulunulmuş, bağımsız denetim faaliyetinin etkin bir biçimde planlanması yani "çalışmanın doğru yönlendirilmesi, iş ve zaman tasarrufu sağlanması, bağımsız denetim riskinin makul bir düzeye indirilebilmesini ve bağımsız denetimin nihai amacına ulaşması için gerekli çalışmaların sistemli bir şekilde yürütülmesi" gereğinden bahsedilmiştir.

Aynı maddenin devamında SPK planlama aşaması için yapılması gereken asgari şartları ortaya koymuştur. Bunlar:

- Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi,
- İç kontrol sisteminin değerlendirilmesi,
- Denetim riskinin ve önemlilik sınırının belirlenmesi,
- Denetim hedeflerinin belirlenmesi
- Denetim programının hazırlanması

olarak sayılmıştır

##### **4.2.6.2.1 Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi**

Müşteri işletmenin tanınması, işletme iç bünyesinin ve içinde bulunduğu sektörün tanınması olmak üzere iki alt başlıkta düşünülmelidir.

İşletme iç bünyesi, en başta faaliyet alanı, hangi mal ya da hizmet alım satımının yapıldığı, organizasyon yapısının nasıl olduğu ve iş akış süreçlerinin işleyişi gibi genel olarak iç kontrol yapısı, işletmenin hukuki yapısı, çalışma tarzı gibi konularla ilgiliyken, işletmenin içinde bulunduğu sektörün tanınması ise, sektörün tabi olduğu yasal mevzuat ve sınırlılıkların neler olduğu, sektörün ülke ekonomisi açısından genel durumu ve ilgili

işletmenin sektördeki konumu ile ilgili konular hakkında bilgi sahibi olunmasıyla gerçekleşir (Şirin, 2012)

Müşteri işletmenin tanınması aşamasında yalnız işletme personeli ve yöneticileri ile gerçekleştirilecek görüşmeler denetçiye subjektif bilgi sağlayabileceği için tarafsız ve objektif bilgiye erişebilmek için aşağıdaki kaynaklarda incelenmelidir (Yavaşoğlu, 2001)

- 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 kâğıtları,
- Müşteri işletmenin muhasebe bilgilerine uygulanan analitik prosedürlerin sonuçları,
- Müşteri işletmeyi ilgilendiren yasal düzenlemeler.

#### **4.2.6.2.2 İç Denetim, İç Kontrol ve Risk Yönetim Sisteminin Değerlendirilmesi**

Denetim standartları gereği denetçi çalışmalarına bir dayanak noktası oluşturması amacı ile denetlenen işletmenin iç kontrol yapısını incelemeli ve değerlendirmelidir. Buna göre, denetimin planlanması aşamasında denetledikleri işletmenin iç kontrol yapısını tanıma çalışmaları yapmaktadırlar. Bu çalışma sonucu belirlenecek olan kontrol riski çalışmaların kapsamına, zamanlamasına ve niteliğine doğrudan etki yapmaktadır (Bozkurt, 2010).

İç kontrol sistemi; işletmelerin nihai amaçlarına ulaşabilmek için geliştirip uyguladıkları organizasyon planları, iş politikaları ve yöntemlerinin tümü olarak tanımlanabilir (Akışık , 2005).

İç kontrolün yeterliliğinin değerlendirilmesi, iç denetim faaliyetinin varlığına ihtiyaç duymaktadır. Bu nedenle iç kontrol ve iç denetim faaliyetlerini birbirinden farklı ancak birbirini tamamlayan iki kavram olarak görmek gerekir.

Bu noktada SPK, Seri X No:22 Sayılı Tebliğ ile bu farkı açıkça belirtmiş ve iç denetim faaliyetinin kapsamı konusunda, işletme yönetiminin amaçlarına hizmet etmek

üzere, işletme içinde oluşturulan bir değerlendirme mekanizması olduğu, iç kontrol sisteminin yeterliliği ve etkinliğinin araştırılması, değerlendirilmesi ve gözetimini içerdiğini ifade etmiştir. Bu ifadeden hareketle bağımsız denetçinin iç kontrol yapısını değerlendirebilmesi iç denetimin varlığı ile mümkün gözükmektedir diyebiliriz. Bağımsız denetçiler işletmenin iç kontrol yapısını değerlendirmesi aşamasında iç denetimle işbirliği içinde hareket ederler.

Bu aşamada iç kontrolün değerlendirilmesi sürecinde iç denetimin işlevinden ve denetçinin öncelikle iç denetimi tanımaya çalışması gerekliliğinden bahsetmekte yarar vardır. Bu amaçla, bağımsız denetçi iç denetimin fonksiyonlarını anlamaya çalışır ve ön değerlendirme de iç denetimin, örgütsel yapıdaki konumu, iç denetim fonksiyonunun kapsamı, teknik yeterlilik, mesleki özen ve titizlik gibi özellikleri esas alır.

İç denetçiler ile belirli aralıklarla toplantı yapılması, bağımsız denetçiler ile iç denetçilerin işbirliğini daha etkin kılmaktadır. Burada bağımsız denetçi iç denetimin raporlarından haberdar olmak, onlara erişebilmek ve iç denetçi tarafından önemli olarak değerlendirilip bağımsız denetim sürecine etki edeceği düşünülen önemli olaylar hakkında bilgi almak ister (Seri X No:22 Sayılı Tebliğ).

Bu işbirliği iki farklı şekilde gerçekleşmektedir (Bozkurt, 2010).

- İç denetçinin yaptığı denetim çalışmalarını kullanma ( pasif İşbirliği)
- Bağımsız denetçinin planlaması ve gözetimi altında birlikte çalışma (aktif İşbirliği)

Bağımsız denetçi belirli bir iç denetim çalışmasını kullanacağı zaman yani pasif işbirliği yaptıklarında, yapılan çalışmanın bağımsız denetimin amacına uygunluğunu değerlendirir ve çeşitli teknikler uygular.

Aktif işbirliğinde ise sorumluluk bağımsız denetçiye ait olup, işbirliği öncesi iç denetçi hakkında yeterli bilgi ve güvene sahip olmayı gerektirir (Bozkurt, 2010).

İç kontrol yapısının incelenmesi için öncelikle iç kontrolü oluşturan unsurlar incelenmelidir. Bu unsurların incelenmesi için öncelikle işletmenin iç kontrol politika ve prosedürlerinin nelerden oluştuğu ve bunların işletmede fiilen uygulanıp uygulanmadığının tespiti gerekmektedir.

İç kontrolün unsurları olan, kontrol ortamı, muhasebe sistemi ve kontrol prosedürleri denetçi tarafından ayrı ayrı incelenecektir (Bozkurt, 2010).

### **a) Kontrol Ortamının İncelenmesi ve Tanınması**

Bir işletmede etkili bir iç kontrol yapısı kurabilmenin ön koşulu, uygun bir ortamın sağlanmasıdır. Bu ortamın oluşmasını sağlayan çeşitli unsurlar ise; yönetimin düşüncesi ve yaklaşımı, organizasyon yapısı, yönetim kurulu ve denetim komitesinin işlevi, yetki ve sorumlulukların dağılımı, yönetimin kontrol yöntemi, iç denetim işlevi, personel politika, prosedürleri ve dış etkenler olarak sıralanabilir. Bu unsurlar denetçi tarafından ayrıntılı bir biçimde incelenecek, öncelikle yöneticinin iç kontrol yapısına bakış açısı anlaşılmalı çalışılacak, diğer önemli bir nokta olarak işletmenin organizasyon yapısı ile ilgili araştırma yapılacak, bunlarla ilgili belgeler incelenecektir (Bozkurt, 2010).

### **b) Muhasebe Sisteminin İncelenmesi ve Tanınması**

Denetçi ikinci aşamada işletmenin muhasebe sistemini incelemek ve tanımak durumundadır. Bu amaçla; işletmenin faaliyetlerinde yer alan işlemlerin finansal tablolarda anlamlı bir şekilde yer verilip verilmediğine bakılır. Bunun için öncelikle işlemin başlangıç aşamasındaki durumu ele alınır, muhasebe kayıtları bunların dayandığı belgeler ve raporlama sürecini anlaşılmalı çalışılır, işlemlerin başlangıcından mali tabloya kadar olan sürecini muhasebe kayıtları üzerinden takip eder (Şirin, 2012).

Bütün bu çalışma sistemi içerisinde muhasebe sisteminin yukarıda bahsedilen özelliklerini ortaya çıkarabilmek için denetçi tarafından bazı örnek işlemler seçilerek bunların başlangıcından mali tablolara kadar izlenir. Bu sayede ayrıca kağıt üzerinde mevcut olan sistemin, fiili olarak da yürütülüp yürütülmediğini test etmiş olur.

### **c) Kontrol Prosedürlerinin İncelenmesi ve Tanınması**

Daha çok işletme içi çalışmalara yöneliktir. Denetçi bu aşamada işletme personeli ile ilgili bilgiler edinir, düzenlenen belgeleri inceler ve işlemlerin akış sürecini gözler. Her bir işlem türünden örnekler seçerek bunların takibini yapar ve başlangıç kaynak belgeye ulaşmaya çalışır.

Denetçiler işletmenin iç kontrol ortamını, muhasebe sistemini ve kontrol prosedürlerini inceleyip tanıdıktan sonra kontrol riski düzeyi hakkında bir karar verebilir ve finansal tabloların denetlenebilir olup olmadığı konusundaki kararını da belirlemiş olur. Bu kararı yönetimin dürüstlüğü ve muhasebe kayıtlarının yeterliliği olmak üzere iki kriter etkileyecektir. Denetçinin bu değerlendirmeler sonucu olumsuz



görüŖe sahip olunması yüksek iŖletme riski olarak değerlendirilerek iŖletmenin denetiminden çekilme ile sonuçlanacaktır (Bozkurt, 2010).

#### **4.2.6.2.3 Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi**

Daha önce belirtildiği üzere denetçinin görevi, iŖletmenin finansal tabloları hakkında mantıklı bir görüş oluşturabilmektir. Bu görüş iŖletme ile ilgilenenleri yakından ilgilendirdiğinden denetçilerin sorumluluklarının yüksek olduğu bilinmektedir. Bu nedenle denetçiler bu sorumlulukla yanlış görüş oluşturmanın doğuracağı sonuçların önemli yansımaları neden olabileceğinden her zaman bir risk unsuru ile karşı karşıya kalmaktadırlar (Güredin, 2014).

Mali tabloların denetlenmesi sürecinde karşılaşılan iki risk türü bulunmaktadır; Bunlar iŖletme ve denetim riskidir. İŖletme riski denetçinin veya denetim Ŗirketinin bir dava ya da bir söylentiden dolayı mesleki uygulamasına zarar gelmesi ve kayba uğraması riskidir (Kepekçi, 2004). Genel anlamda denetim riski, finansal tabloların önemli bir yanlışlık içermesine rağmen, denetçinin duruma uygun olmayan bir şekilde denetim görüşü vermesi riskidir (WEB\_13, 2013).

##### **a) Denetim Riskinin Belirlenmesi:**

Denetim riski kendi arasında riskin kaynağı ile ilgili olarak üç türe ayrılmaktadır.

I. Yapısal Risk: Denetlenen iŖletmenin finansal tablolarında önemli hataların bulunma riskidir. İç kontrol sisteminin bulunmadığı varsayımı altında denetlenen hesaplarda önemli hata, hile ve yanlışlıkların yansımaları eğilimi ortaya çıkarılmaya çalışılır. Yapısal riskin oluşumu; iŖletmenin yapısı, yönetimin dürüstlüğü, iŖletmenin eğilimi, önceki denetim çalışmalarının sonuçları, denetimin ilk olması, ilgili taraflar, olağanüstü işlemler, sürekli personel değişiklikleri ve teknolojik gelişmeler gibi unsurlardan etkilenmektedir.

II. Kontrol Riski: İç kontrol politika ve prosedürleri ile önlenemeyecek yanlışlıkların meydana gelmesi riskidir. Denetimin planlanması aşamasında denetçi tarafından karşı karşıya kaldığı her işlem iddiası için bir kontrol riski belirlemesi gerekir.

III. Ortaya Çıkarma Riski: Olası hata ve yanlışların denetim uygulamaları ile tespit edilememesi riskidir (Yavaşoğlu, 2001).

Yapısal risk ve kontrol riski işletmenin kendi iç bünyesi ile ilgili olup, bu risk türünün oluşmasında bağımsız denetçinin hiçbir etkisi bulunmamaktadır. Oysa ortaya çıkarma riski, tamamen denetçiden kaynaklanabilecek bir risk türüdür. Denetçi mesleki bilgi ve tecrübesi kapsamında denetim işlemini gerçekleştirir. Bu esnada bazı hesap kalanları veya işlem türleriyle ilgili olarak örneklem alır. Ortaya çıkarma riski örneklemden kaynaklanabileceği gibi denetçinin uygun olmayan denetim prosedürünü seçmesinden uygun prosedürü yanlış uygulamasından ya da elde ettiği denetim sonuçlarını hatalı uygulamasından kaynaklanabilir (Kepekçi, 2004).

Denetim riski, finansal tabloların önemli yanlışlıkları içerme riski ile bağımsız denetçinin bu yanlışlığı ortaya çıkarmama riskinin bir fonksiyonudur diyebiliriz.

Denetçi, yukarıda açıklanan risk unsurlarını dikkate alarak, kabul edebileceği risk modelini aşağıdaki formüller ışığında oluşturmaktadır (Bozkurt, 2010).

$$KDR=DR \times KR \times OR$$

KDR= Denetçinin Kabul Edebileceği Denetim Riski

DR= Doğal Risk

KR=Kontrol Riski

OR= Ortaya Çıkarma Riski

#### **b) Önemlilik Sınırının Belirlenmesi:**

Önemlilik kavramı, bir muhasebe bilgisinin açıklanmaması veya yanıltıcı bir şekilde açıklanması nedeni ile finansal tabloları kullanarak karar veren finansal tablo kullanıcılarının kararlarını etkileyebilecek büyüklükteki hususları içeren bir kavramdır (Güredin, 2014).

Finansal tabloları kullananlar, finansal tablolarda açıklanan yanlış bilgi dolayısıyla kararlarını değiştirecekse söz konusu yanlışlığın “önemli” olduğu kabul edilir. Burada önemle dikkat edilmesi gereken husus, önemlilik kavramının işletmeden işletmeye değişiklik gösterebileceğidir. Önemlilik düzeyinin belirlenmesinde; denetlenen işletmenin büyüklüğü, faaliyet gösterdiği sektör ya da denetimin gerçekleştirilme amacı önemli rol oynayabilmektedir (Yavaşoğlu, 2001).

Bağımsız denetçi önemliliği hem finansal tabloların geneli, hem de her bir hesap bakiyesi, işlem türü ve dipnotlarda yapılan açıklama itibarı ile dikkate alır.

Hesap bazında önemlilik sınırının tespiti, her hesap için farklılık gösterebilir. Bu farklılık, hesap bakiyesinin büyüklüğü ile orantılı olabileceği gibi karlılık oranı gibi çeşitli rasyolara etki etme durumuna görede değişebilmektedir (Yavaşoğlu, 2001).

Önemlilik ayrıca mutlak değil, göreceli bir kavramdır. Belirli tutardaki bir yanlışlık küçük bir işletme için önemli iken, aynı tutar büyük bir işletme için önemli olmayabilir (Güredin, 2014).

Planlama aşamasında belirlenen başlangıç önemlilik tutarının düzeyi, denetçinin hangi denetim prosedürünü uygulayacağını, çalışmalarının zamanını ve ne kadar kanıt toplaması gerekeceğini yakından etkilemektedir. Örnek vermek gerekirse, denetçinin düşük tutarda bir önemlilik düzeyi belirlemesi toplaması gereken kanıt sayısını arttıracaktır. Önemlilik düzeyi ile kanıt sayısı arasında ters yönlü bir ilişki vardır (Bozkurt, 2010).

Denetçiler başlangıç önemlilik tutarını belirleyebilmek için birtakım kıstaslar kullanırlar ve genellikle bu konuda izlenen yol herhangi bir finansal tablo unsurunun belli bir yüzdesini önemlilik tutarı olarak kabul etmektir. Başlangıçta tüm finansal tablo kalemleri için tek bir önemlilik düzeyi belirlenir. Bunun nedeni herhangi bir finansal tablo kalemindeki hatanın, bilanço ve gelir tablosunu aynı anda etkileyebilmesidir.

Önemlilik tutarı genellikle yıl ortasında hesaplandığından, hesaplama baz oluşturacak finansal tablo unsurları işletmenin geçmiş yıl finansal tablolarından elde edilmektedir. Önemlilik yüzdesinin belirlenmesinde bir standart bulunmayıp, genellikle karar denetçinin mesleki kanaatine bırakılmaktadır (Bozkurt, 2010).

#### **4.2.6.2.4 Finansal Tabloların Denetiminde Döngü Yaklaşımı ve Denetim**

##### **Hedeflerinin Belirlenmesi**

##### **I. Döngü Yaklaşımı:**

Döngü yaklaşımında finansal tabloları oluşturan süreç işlevsel bölümlere ayrılmaktadır. Her döngünün kapsamına aralarında doğrudan ilişki bulunan hesaplar alındığından, denetim daha etkili bir konuma ulaşmaktadır.

Birkaç bilanço ve gelir tablosu hesabını birlikte etkileyen, birbiriyle yakından ilişkili işlemlerin toplandığı grupların denetim alanı sayılması yaklaşımıdır (Bozkurt, 2010).

Her döngü aralarında kopukluk olmadan ayrı ayrı incelenir, denetimin sonunda ise yapılan çalışmalar birleştirilip sonuçlar değerlendirilerek mali tabloların tümü hakkında bir görüş oluşturulur (Kiracı, 2014).

Çeşitli kaynaklarda farklı döngü grupları yer almaktadır. Bunlardan yaygın olarak kullanılan;

- Satış ve Tahsilat Döngüsü
- Personel ve Ücret Döngüsü
- Satınalma ve Ödeme Döngüsü
- Stok ve Üretim Döngüsü
- Kaynak Elde Etme ve Geri Ödeme Döngüsü
- Nakit Kalanının Denetimi

## **II. Hesaplarla İlgili Denetim Hedeflerinin Oluşturulması:**

Finansal tabloların denetimi için döngü yaklaşımı kullanımıyla gerekli bölümler oluşturulduktan sonra, denetimin hedefleri belirlenmektedir. Denetçi aşağıda ayrıntıları yer alan işletme yönetiminin iddialarına karşılık gelen denetim hedeflerini belirleyerek gerekli çalışmaları yapmaktadır (Bozkurt, 2010). Buna göre yönetimin iddiaları;

### **a) Denetimi yapılan dönemdeki işlem türleri ve olaylara ilişkin iddialar:**

**Oluşma:** Kaydedilen işlem ve olayların işletmede meydana gelmiş olması

**Bütünlük:** Tüm işlem ve olayların kayıtlara yansımış olması

**Doğruluk:** Miktarların ve kaydedilen işlem ve olaylarla ilgilidiğer verilerin uygun şekilde kaydedilmiş olması

**Dönemsellik:** İşlem ve olayların doğru muhasebe dönemi içerisinde kaydedilmesi

**Sınıflandırma:** İşlem ve olayların uygun hesaplara kaydedilmesi

### **b) Dönem sonundaki hesap bakiyelerine ilişkin iddialar:**

**Var Olma:** Varlık, yükümlülük ve öz sermayenin mevcut olması

**Haklar ve Yükümlülükler:** İşletmenin varlıkları üzerinde hak veya kontrolünün olması ile yükümlülüklerine karşı sorumluluğunun bulunması

**Bütünlük:** Tüm varlık, yükümlülük ve öz sermaye kalemlerinin kaydedilmiş olması,

olarak sınıflandırılabilir (Şirin, 2012).

Yukarıda belirtilen her yönetim iddiasına karşılık gelen denetim hedeflerine EK C’de yer verilmiştir. Denetçi bu iddiaların doğruluğunu anlamak amacıyla aşağıda ayrıntılarına yer verdiğimiz denetim prosedürlerini kullanır.

#### **4.2.6.2.5 Denetim Programının Hazırlanması**

Denetim programı, denetim faaliyetleri sırasında uygulanacak denetim prosedürlerinin listesidir (Kiracı, 2014).

SPK Seri: X No:22 Sayılı Tebliğin başlangıç hükümleri kısmına Seri: X no:25 Sayılı Tebliğ ile eklenen denetim programı şu şekilde tanımlanmıştır.

“Bağımsız denetimin yürütülmesi sırasında her bir denetim alanı için uygulanması düşünülen denetim işlemlerini çalışma kâğıtlarıyla ilişkilendirerek, kalemler itibariyle çeşit, tarih ve süre ile görevlendirilen elemanlar bakımından ayrıntılı olarak belirlendiği dokümanı, ifade eder”.

Denetim programlarının yararlarını aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür (Kiracı, 2014).

- Eşgüdüm ve gözlenmeye temel oluşturur,
- Harcanan zamanı kontrol etmeyi sağlar,
- Denetim çalışmalarının eksiksiz yapılmasına olanak sağlar,
- Gerekli planlamanın yapıldığını ve denetim sırasında yapılan işlerin kaydedildiğini kanıtlar,
- Denetim prosedürlerinin uygulanışı ve yardımcıların sorumluluklarını belirler,
- İş bölümünün uygulanmasını sağlar,
- İleride yapılacak denetim çalışmalarına destek sağlar,
- Denetim elemanlarının, genel kabul görmüş denetim standartlarına uymalarını sağlar,

Denetim programları genellikle üç ana başlık altında düzenlenir;

- Muhasebe işlemlerinin test edilmesi ile ilgili denetim programı
- Analitik inceleme prosedürleri ile ilgili denetim programı
- Hesap bakiyelerinin test edilmesi ile ilgili denetim programı

Örneğin, denetçinin hazırlayacağı İşlemlerin test edilmesi ile ilgili denetim programının içeriği incelendiğinde; denetçinin uygulayacağı denetim prosedürlerinin

neler olacağı, inceleyeceği birim sayısını gösteren örnek hacminin ne olacağı, hangi birimleri seçip inceleyeceği ve bu işlemleri ne zaman yapacağı gibi unsurlara karar vermesi gerekecektir (Bozkurt, 2010).

#### **a) Denetim Zamanının Planlanması**

Denetim programlarının hazırlanması aşamasında denetçinin zaman planlaması yapması gerekmektedir. İyi yapılmış bir denetim zamanlaması, işlerin düzenli yürütülmesini, etkili çalışmayı ve maliyet azalmasını sağlar.

Genel olarak finansal tablo denetimi yıllık periyodlarla yapılmaktadır. Bu nedenle denetim süreci, ilgili yılın başından itibaren başlar ve ilgili yılın kapanmasından sonra da devam eder. Bu durumda denetim çalışmalarının zamanını, dönem içi denetim çalışmaları ve dönem kapandıktan sonraki denetim çalışmaları olmak üzere iki ana bölüme ayırmak mümkündür (Güredin, 2014).

Genel olarak hangi çalışmaların ne zaman yapılabileceğine bakılacak olursa; İç kontrol yapısını tanıma çalışmaları, kontrol riskinin başlangıç düzeyinin belirlenmesi ve kontrol testleri, kontrol riskinin düşük olduğu durumlarda alacakların doğrulanması, maddi duran varlıkların, borçların ve öz kaynakların maddilik testleri, gelir ve gider hareketlerinin işlem testleri ve analitik prosedürler gibi bazı maddilik testlerinin dönem içinde yapıldığı, fazla hareket gören hesapların maddilik testlerinin ise dönem kapandıktan sonra yapılabildiği görülmektedir (Bozkurt,2010).

#### **b) Denetim Ekibinin Kurulması ve Koordinasyonu**

Denetim planlanması ve programı aşamasında belirlenmesi gereken diğer bir unsurda denetim ekibinde görev alacak personelin kimler olacağıdır. Bu kararı denetim çalışmalarından sorumlu baş denetçi vermektedir. Denetim ekibi oluşturulurken işletme ve işin niteliği, denetçilerin mesleki yeterliliği ve deneyimleri, işletme personelinin yararlanam düzeyi, iç denetçi ile yapılacak işbirliğinin sınırları gibi kriterler dikkate alınır (Bozkurt, 2010).

Bu hususta SPK Seri: X No: 22 Sayılı Tebliğ ile denetim ekibinin kimlerden oluşacağı” her bağımsız denetim çalışması için en az 3 asil ve 3 yedek olmak üzere 6 kişiden oluşan bağımsız denetim ekibi oluşturularak ve her bir bağımsız denetim çalışmasının en az 3 kişi olmak üzere işin gerektirdiği sayı ve nitelikte bağımsız denetçiden oluşan bir ekip kurularak gerçekleştirilir” şeklinde ifade edilmiştir.

### 4.2.6.3 Test Etme Aşaması

Denetim faaliyetinin test etme aşaması sözleşmenin imzalanması ve denetimin fiili olarak işletme kanıt ve belgeleri üzerinden yapılmaya başlanması aşaması olup, hesaplara ilişkin kontrol testleri, maddi doğruluk ve analitik testleri yapılır.

Test etme aşaması İşlemlerin test edilmesi ve hesap kalanlarının test edilmesi şeklinde iki başlıkta ele alınmakta olup, işlemlerin test edilmesi kısmında

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

konuları yer alırken, hesap kalanlarının test edilmesi aşamasında; analitik testlerin yapılması ve yardımcı hesap kalanlarının maddi doğruluk testlerinin yapılması işlemlerinin gerçekleştirilmesi yer almaktadır (Kepekçi, 2004).

Test aşamasının bir bölümü hesap dönemi içinde yapılan işlemlerle ilgili olarak dönem içinde ya da dönem sonunda geriye dönük yapılırken, bir bölümü de hesap kalanlarına ilişkin olarak dönem sonunda gerçekleştirilmektedir (Şirin,2012).

#### 4.2.6.3.1 Maddi Doğruluk Testleri

Maddi doğruluk testleri, finansal tablolardaki kalemlerin ve yapılan açıklamaların doğruluğunu direkt olarak etkileyen parasal hataları ve yolsuzlukları ortaya çıkarmak için planlanan testlerdir. Maddi doğruluk testlerinin dönem içinde yapılmış olması dönem sonunda hesap kalanlarının maddi doğruluk testlerinin yapılması zorunluluğunu ortadan kaldırmaz (WEB\_10, 2014).

Maddi doğruluk testlerinde amaç, hesap bakiyelerini ve finansal tablolardaki tutarları etkileyen önemli hata ve usulsüzlüklerin olup olmadığına dair denetim kanıtı elde etmektir. Bu hatalar hesapların kalanlarını ya olması gerekenden daha yüksek ya da daha düşük bir biçimde göstermek şeklinde olmaktadır. İç kontrol sistemine ilişkin değerlendirmeler işletme iç yapısından elde edilen denetim kanıtları ile sınırlıyken, doğrulama testlerinde her türlü denetim kanıtı kullanılabilir (Şirin, 2012).

Maddi doğruluk testleri tasarlanırken, her denetim amacı açısından kabul edilebilir tespit edememe riski düzeyine uygun olacak şekilde testlerin niteliği, zamanı ve büyüklüğü belirlenir.

#### 4.2.6.3.2 Kontrol Testleri

Mali tabloları etkileyebilecek hata ve yolsuzlukların oluşmaması için denetçi tarafından müşteri işletmede kontrol testleri uygulanmalıdır. Bu testlerin uygulanması şu denetim prosedürleri ile gerçekleştirilir (Kepekçi, 2004).

- Müşteri işletme personeline sorular sorma,
- Belge ve kayıtların incelenmesi,
- Kontrol prosedürlerinin uygulanışını gözleme,
- Denetçi tarafından kontrol prosedürlerinin uygulanmasının yeniden yapılması

Denetçi, denetim faaliyetini gerçekleştirirken kontrol testlerini dikkatle uygulamalı, iç kontrol yapısının unsurlarını incelemelidir (Kepekçi, 2004).

Kontrol prosedürleri, işletme tarafından belirlenen ve işletmenin amaçlarına ulaşmasını sağlayıcı çeşitli politika, usul ve yöntemlerdir. Genel olarak aşağıdaki konulara ilişkin usul ve yöntemlerden oluşmaktadır (Kepekçi, 2004):

- İşlemlerin yürütülüşünün uygun yetkilere dayandırılması,
- Hata ve yolsuzlukların yapılmasını ve gizlenmesini azaltmak amacıyla iş bölümünün yapılması,
- İşlemlerin uygun şekilde kaydedilmesini sağlayacak, gerekli belgelerin tasarım ve kullanımı,
- Varlıkların ve kayıtların yeterli düzeyde korunması için varlıkların kullanılması yetkisinin sınırlandırılması,
- Sorumluluk kayıtlarının, mevcut varlıklarla karşılaştırılması.

#### 4.2.6.3.3 Analitik Testler

İşletmenin finansal tabloları üzerindeki analitik testler, hedeflenen amaca uygun olarak bir ya da birkaç döneme ait finansal tablolarda yer alan kalemlerin, gerek kendi aralarında gerekse bütünle ilişkisi içerisinde çeşitli analiz tekniklerinden yararlanılarak incelenmesi, yorumlanması ve değerlendirilmesidir (Akdoğan & Tenker, 1998).

Analitik testler, denetimin çeşitli aşamalarında kullanılabilir. Yani bu testler ister denetimin planlanmasında isterse de denetimin yürütülmesi ve tamamlanması aşamalarında kullanılabilir.



Analitik testlerin denetim çalışmasının yürütülmesi aşamasında kullanılması durumunda olağan bir sonuçla karşılaştırılması halinde denetim prosedürlerinin kapsamı daralmakta ya da bakiye olduğu gibi doğru olarak kabul edilmektedir. Denetçi analitik testlerin sonucunda beklenmeyen önemli sapmaların varlığını tespit etmiş ise bu sapmalara ilişkin araştırma yapmalı ve işletme yönetiminin ise bu sapmaların nedenlerini açıklayabiliyor olması gerekmektedir (Güredin, 2014).

Denetimin tamamlanması aşamasında kullanılan analitik testler ise, işletmenin genel olarak gidişatına ve genel olarak finansal tablolarına bakmayı sağlar.

Teoride ve pratikte genel olarak kullanılan analitik testler şunlardır (Bozkurt, 2010):

- a) **Trend analizleri:** Eğilim yüzdeleri analizi de denilen bu analizde finansal tablo kalemlerin zaman içinde gösterdikleri eğilimin karşılaştırmalı olarak saptanmasını sağlayan ve analitik inceleme prosedürlerin de en çok kullanılan tekniklerden biridir.
- b) **Karşılaştırmalı tablolar analizi (Yatay Analiz):** Bir işletmenin birbirini izleyen aynı uzunluktaki iki veya daha fazla döneme ait finansal tablo hesabının, gösterdiği değişimin incelenerek yorumlanmasıdır(Bozkurt, 2010).
- c) **Dikey analiz (Yüzde Yöntemi İle Analiz):** Finansal tablolarda yer alan kalemlerin, içinde buldukları toplamlara olan oranlarının bulunarak analiz edilmesini ifade eder.
- d) **Oran analizleri:** Bir işletmenin denetlenen yıldaki hesapları arasında matematiksel ilişkiler kurularak bulunan oranlarla yapılan inceleme türüdür.
- e) **Ussalık testleri:** Bir işletmenin mali nitelikli olmayan faaliyet verilerinden yararlanarak bir hesap kaleminin tahminini ifade etmektedir (Borkurt, 2010).

Analitik inceleme tekniği; finansal tablolarda yer alan anlamlı sapmaların ve finansal tablo kalemlerinin yıllar itibarı ile gösterdiği düzensiz değişikliklerin açıklanması, denetlenen işletmenin ticari ilişkilerinin daha iyi anlaşılması ile daha etkili risk analizlerinin yapılmasını sağlayan bir tekniktir.

Bu sayede riskli alanlara odaklanma, denetleme sahasının tanımlanması, denetim süresinin ve uygulanacak denetim tekniklerinin belirlenmesi, uygulanan denetim tekniklerinin yeterliliği ve denetim görüşünün oluşturulması hususlarında denetçiye

yardımcı olmaktadır. Analitik inceleme tekniği diğer kanıt toplama tekniklerine nazaran daha az maliyetlidir (Şirin, 2012).

#### **4.2.6.4 Denetimin Tamamlanması ve Denetim Raporunun Yazılması**

Bağımsız denetim faaliyetinin bu aşamasına kadar olan kısımda her bir hesap kalemi ile ilgili olarak genel olarak bir görüşe ulaşılr; oluşan bu görüş denetimin bu son bölümlerinde test edilir ve elde edilen sonuçlar bütün olarak değerlendirilerek, tamamlayıcı işlemlerinde yapılmasından sonra raporlamaya başlanır (Yavaşoğlu, 2001).

Denetim raporunun usullere uygun olarak yazılması ve yayınlanması ile birlikte denetim faaliyeti tamamlanır.

Denetim raporunun yazılmasından önce yapılması gereken işlemler, şarta bağlı borçların gözden geçirilmesi, bilanço tarihinden sonra gerçekleşen olayların gözden geçirilmesi ve sonuçların gözden geçirilmesi işlemleridir.

##### **4.2.6.4.1 Şarta Bağlı Borçların Gözden Geçirilmesi**

Gelecekte oluşma ihtimali bulunan ancak henüz kesinleşmemiş borçlara “şarta bağlı borçlar” adı verilmektedir. İşletmede şarta bağlı borç ve zararların bulunması için;

- a) Mevcut durumdan kaynaklanan, üçüncü kişilere gelecekte olası bir ödemenin var olması,
- b) Gelecekteki ödemenin tutarının belli olmaması,
- c) Ödemenin gelecekteki bir olayın gerçekleşmesine bağlı olması gerekmektedir.

Şarta bağlı olan borçlara ve zararlara, vergi anlaşmazlıkları, iskonto ettirilmiş alacak senetleri, işletmenin aleyhine açılmış tazminat davaları örnek olarak gösterilebilir.

Eğer şarta bağlı olayın gerçekleşmesi ihtimali kuvvetli ve tutarında tahmin edilebiliyorsa borç ve zarar tahakkuk ettirilmeli ve tablolarda yer almalıdır. Olayın gerçekleşme ihtimali yeterince kuvvetli değilse ya da kuvvetli ancak tutarı tahmin edilemiyorsa tahakkuk kaydı yapılmayarak bilanço dipnotlarında açıklanır. Şarta bağlı olayın gerçekleşme ihtimali çok zayıf bir olasılık taşıyorsa tahakkuk kaydı da, bilanço dipnotlarında açıklamasıda yapılmaz (Kepekçi, 2004).

Denetçi şarta bağlı olayların araştırmasını yaparken öncelikle böyle bir olayın bulunup bulunmadığını belirler, eğer böyle bir olayın varlığı tespit edilirse önemlilik

düzeyi değerlendirilir. (Kepekçi, 2004). Bu tür olayların belirlenmesine yönelik olarak denetçinin hareket tarzı şöyle olmalıdır;

- a) Kaydedilmemiş şarta bağlı borçların ve zararların olup olmadığına ilişkin yönetime yazılı ve sözlü sorular sorma,
- b) Yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul toplantı tutanaklarını gözden geçirme,
- c) Şarta bağlı borçların ve zararların bir göstergesi olarak avukatlara ve hukuk danışmanlarına yapılan ödemeleri gözden geçirme,
- d) Müşteri avukatlarından doğrulama mektubu isteme,

#### **4.2.6.4.2 Bilanço Tarihinden Sonraki Olayların Gözden Geçirilmesi**

Denetçinin denetim faaliyetini tamamlayabilmesi için, bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan olayların finansal tablolara olan etkisini gözönüne alması gerekmektedir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkabilecek olaylar, önemli sonuçların ortaya çıkmasına neden olabileceğinden denetçinin raporunu etkileyebilir. Ortaya çıkan sonuçlar eğer mali tabloları önemli bir şekilde etkiliyorsa tespit edilen önemliliğin derecesi nisbetinde denetçi, raporunda ya şartlı görüş bildirir ya da görüş bildirmekten kaçınır.

Bilanço tarihinden sonraki olayların incelenmesi ile ilgili olarak SPK'nın "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Seri: X No: 22 Tebliğ'in 12.maddesi şöyledir;

"MADDE 12 - (1) Bilanço tarihinden sonra ancak, bağımsız denetimin bitmesinde önce gerçekleşen işlem ve olaylar, işletme yönetimi tarafından yapılan bir muhasebe tahminine dair bağımsız denetim kanıtı sağlayabilir. Bağımsız denetçinin bu tür işlemleri ve olayları incelemesi, işletme yönetiminin muhasebe tahminini oluşturma sürecinin test edilmesi ihtiyacını ya da muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığını değerlendirirken bağımsız bir tahmin kullanılması ihtiyacını azaltarak ortadan kaldıracaktır".

Finansal raporlama çerçeveleri bilanço tarihinden sonraki olayları genellikle ikiye ayırır bunlar şöyledir:

- a) Finansal tabloların tarihinde mevcut olan şartlara ilişkin kanıt sağlayan olaylar,
- b) Finansal tabloların tarihinden sonra meydana gelen şartlara ilişkin kanıt sağlayan olaylar.

Denetçi bilanço tarihinden sonraki olayları takip etmek amacıyla iki şekilde kanıt toplar: birincisi, dönem sonunda maddi doğruluk testleri yapar, ikinci olarak da denetimin tamamlandığı tarihe kadar olan süreçte belirli denetim prosedürlerini

uygulayıp, bilanço tarihinden sonraki olayların varlığını araştırır (Kepekçi, 2004).

#### **4.2.6.4.3 Sonuçların Gözden Geçirilmesi**

Denetim raporunun yazılması ile birlikte, denetim faaliyetinin sonuçları ilgililere aktarılmaktadır. Denetim faaliyetinin hedeflenen amaçlara ulaşabilmesi için raporun yazılmasından önce denetçiler adeta bir özeleştirir yapar gibi konuları tekrardan gözden geçirir ve değerlendirirler. Gözden geçirilecek ve değerlemesi yapılacak konular şunlardır: (Kepekçi, 2004).

- a) Denetim esnasında toplanılan kanıtların yeterliliğini değerlendirme,
- b) Önemlilik düzeyinin ve denetim riskinin son değerlemesini yapma,
- c) Müşteri işletmeden hataların düzeltilmesini isteme,
- d) Denetçilerin faaliyet esnasında ürettikleri çalışma kâğıtlarını gözden geçirmedir.

Denetim çalışması esnasında denetçi, denetim görüşüne ulaşabilmek amacıyla müşteri işletme çevresinden bir takım kanıtlar toplar.

Bu kanıtlar, “denetlenen bilgilerin önceden belirlenmiş ölçütlere uygunluk derecesini belirlemek amacıyla denetçi tarafından kullanılan her türlü bilgi, belge ve kayıtlar olup” kapsamı ve sayısı denetçi tarafından belirlenir (Bozkurt,2010).

Toplanan bu kanıtların yetersizliği ya da kapsamının çok dar olması doğrudan denetçinin kanaatini yani ulaşılan denetim görüşünü etkiler. Bu nedenden dolayı denetçi, denetim ortamından elde ettiği kanıtların yeterliliğini gözden geçirmeli, bunu yaparken de denetim programını baz alarak denetlenen her konuyla ilgi tatmin edici bilgi sağlayacak ölçüde belge ve bilgi toplamalıdır (Bacacı, 2006).

Denetim sonuçlarının gözden geçirilmesi aşamasında yapılacak diğer bir faaliyet önemlilik düzeyinin ve denetim riskinin son değerlemesini gerçekleştirmektir. Denetim sürecinde yapılan testler, işletme kayıtlarında bulunan bir kısım hataları ortaya çıkarır.

Bu hataların büyüklüğü, hesap bazında dağılımı, denetçinin planlama aşamasında belirlediği önemlilik düzeyinin ve mevcut denetim riskinin yeniden değerlendirilmesi gereğini ortaya çıkarmaktadır. Denetlenen işletmenin hataları çoğaldıkça denetim riskide artacağından dolayı denetçi ya ek maddi doğruluk testleri ile denetim riskini kabul edilebilir bir düzeye düşürür ya da müşteri işletmeden gerekli düzeltmeleri yapması isteğinde bulunabilir (Kepekçi, 2004).

Denetçinin ek maddi doğruluk testleri yapması çalışmaların bir süre daha devam ettirilmesini gerektirirken, düzeltme işlemlerinin müşteri işletme tarafından yapılmasını istemek de söz konusu düzeltmelerin daha sonrada kontrolünün yapılması sonucunu doğurur.

Denetçi tarafından ortaya çıkarılan hata ve hilelerin düzeltilmesi müşteri işletmeden istenmeden evvel düzeltme tablosu hazırlanır. Denetçi tarafından hazırlanan düzeltme kayıtlarının toplu bir şekilde yer aldığı düzeltme tablosu, yapılan kayıtlar ve gerekçeleri ile tutar aktarımları açısından gözden geçirilerek kesinleştirilir (Yavaşoğlu, 2001).

Sonuçların gözden geçirilmesi aşamasında yapılabilecek en son faaliyet denetçilerin denetim çalışması esnasında ürettikleri ve yapılan denetimin delili sayılan çalışma kâğıtlarının incelenmesidir.

Bağımsız denetim kuruluşu bu incelemeyi yapmakla, yapılan denetim çalışmasının kalitesini ölçmekle kalmayıp, aynı zamanda şu faydaları da sağlar (Kepekçi, 2004).

- Deneyimsiz personelin çalışmaları değerlendirilir,
- Yapılan denetimin, bağımsız denetim kuruluşunun kalite kontrol standartlarına uygunluğu ölçülür,
- Denetim personelinin karmaşık sorunları çözümlerken denetim amacından uzaklaşıp uzaklaşmadıkları belirlenir,
- Denetim sırasında ortaya çıkan tüm muhasebe, denetim ve raporlama sorunlarının çözümlenmiş olup olmadığı değerlendirilir (Kepekçi, 2004).

#### **4.2.6.4.4 Denetim Raporunun Yazılması ve Yayınlanması**

Müşteri işletmede gerçekleştirilen bağımsız denetim sonucunda hazırlanan bağımsız denetim raporu, denetçinin işletme finansal tabloları hakkında açıkça ortaya konulmuş görüşünü içerir. Bu görüş finansal tabloların tüm yönleriyle, ilgili oldukları finansal raporlama standartlarına uygun hazırlanıp hazırlanmadığı konusundadır. Buna göre olumlu, olumsuz, şartlı görüş ve görüş bildirmekten kaçınma şeklinde sınıflandırılan denetim raporu ile denetim süreci tamamlanır.

“Olumlu Rapor” işletmenin finansal tabloları ile ilgili incelemenin genel kabul görmüş denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüş olduğunu ve finansal tabloların işletmenin durumunu dürüst olarak gösterdiğini açıklayan rapordur. Bu durumun aksi

yönde oluşan durum da ise “olumsuz rapor” düzenlenir. Bir bütün olarak finansal tabloların güvenilirliğini bozmayacak aksaklıkların var olması halinde “şartlı rapor”, denetçi’nin çalışma alanının kısıtlandırılması bir bütün olarak finansal tablolar hakkında bir görüşe ulaşmayı engelliyorsa, denetçi raporunda görüş bildirmekten kaçınacaktır.

Denetim raporları kısa şekilli denetim raporu ve uzun şekilli denetim raporu olmak üzere iki şekilde düzenlenir. En yaygın olarak kullanılan denetim raporu kısa şekilli denetim raporudur. Bu rapora “özet rapor” ya da “denetçinin standart raporu” adı da verilmektedir. Bu tür raporda, yapılan çalışmalar ve ulaşılan görüş kısa ve öz olarak belirtilmektedir (Bozkurt, 2010 ve Güredin, 2014).

Uzun şekilli denetim raporu ise oldukça geniş kapsamlıdır ve denetim çalışması sırasında ulaşılan bulgular, varılan sonuçlar, denetçinin açıklamaları ve yorumları gibi veriler ayrıntılı bir şekilde yer almaktadır (Bozkurt, 2010).

Denetim raporu, denetlenen işletmenin yıllık faaliyet raporu kapsamında işletmenin finansal tabloları ile birlikte kamuya açıklanır (Güredin, 2014). Genel olarak yayınlanan denetim raporu okuyucuya yeni bir bilgi sağlamaz ancak; finansal tablolarla ilgili açıklanan bilgilerin güvenilirlik derecesinin artmasını sağlar (Kepekçi, 2004). Böylece denetim raporunu dikkate alan taraflar daha isabetli ve daha az riskli kararlar almış olurlar.

Denetim raporunun hazırlanmasında esas alınacak ilkeler ve raporun asgari içermesi gereken unsurlar SPK: X No:22 Sayılı Tebliği ile açıklanmıştır. Buna göre;

Bağımsız denetim raporu, finansal tablo üzerinde doğrudan ya da dolaylı etkisi olan ve olması muhtemel her türlü mevzuat aykırılıklarının ve finansal tabloların genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun hazırlanıp hazırlanmadığının belirtilmesidir. İlgili tebliğ ile SPK denetim raporunda finansal tabloların dürüst bir şekilde sunumunu sağlamak amacıyla iç kontrolün uygun olarak tasarlanması, uygulamaya geçirilmesi ve izlenmesi sorumluluğunun işletme yönetimine ait olduğunu vurgulamıştır. Raporda denetçinin sorumluluğu altında ise, denetçinin finansal tablolarda hata, hile ve usulsüzlükten kaynaklanabilecek önemli yanlışlıklara ilişkin risklerin değerlendirilmesinde iç kontrol sistemini dikkate aldığı belirtilmektedir.

Ancak burada amaç iç kontrolün etkinliği hakkında görüş bildirmek olmadığı, sadece finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymak olduğu ifade

edilmektedir (Güredin, 2014).

Denetim raporu, sorumlu ortak baş denetçi tarafından imzalanmak suretiyle kesinleşir. Ancak denetim kuruluşu her aşamada bilgilendirmenin karşılıklı olarak sağlanmasını temin etmek için raporun kesinleşmeden önceki halini (drafrapor) müşteri işletmeye sunabilir. Denetim kuruluşu ile müşteri işletme arasında söz konusu taslak rapor üzerinde mutabakat oluşmasıyla birlikte sorumlu ortak baş denetçi raporu imzalar ve kesinleştirir.

### **4.3. TÜRKİYE’DE BAĞIMSIZ DENETİME İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER**

Ülkemizde Bağımsız denetim uygulamalarının geçmişi çok eski değildir. İMKB’nin faaliyete geçmesi ve izleyen yıllarda banka ve diğer finansal kuruluşların talepleri, bağımsız denetimin başlaması ve gelişmesinde önemli etken olarak kabul edilebilir.

1987 yılında bankacılık sektörü için bağımsız denetimin zorunlu hale getirilmesi ile ilk zorunlu denetim uygulaması başlamıştır. Bu gelişmenin paralelinde TCMB bağımsız denetim kuruluşlarınca yapılacak banka denetimlerinin esaslarını açıklayan “Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ”i yayınlamıştır. Daha sonraki yıllarda denetim mesleğinin kapsamı genişletilmiş, 1989 yılında halka açık şirketler için bağımsız denetim uygulaması zorunlu hale getirilmiştir. Bağımsız denetim mesleğinin kanun nezdinde ilk tanımlaması ise 13 Haziran 1989 tarihli ve 20194 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3568 sayılı “ Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu” olmuştur (Uyar ve Çelik, 2009).

SPK, BDDK, Hazine Müsteşarlığı gibi düzenleyici kurumlar kendi yetki ve sorumluluk alanları dahilinde faaliyet gösteren kurumların bağımsız denetimini üstlenecek şirketlerin kuruluş, yetkilendirme ve faaliyetleri ile uymaları gereken mesleki ve etik standartları belirleyen ayrı düzenlemeler yapmışlardır (Dönmez ve Ersoy, 2006).

Bu bölümde Türkiye’de bağımsız denetim ile ilgili yasal düzenlemeler ışığında, 660 sayılı KHK, TTK, SPKn., VUK ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu kapsamında bağımsız denetim açıklanacaktır.

### 4.3.1. 660 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname

Özel kanunlara tabi olan şirketler haricinde, bağımsız denetim ve bağımsız denetçilik başlangıçta sadece 6102 Sayılı TTK ile düzenlenmiş iken, 2011 yılının Kasım ayında Resmi Gazete’de yayımlanan 660 sayılı KHK ile ; “Uluslararası standartlarla uyumlu Türkiye Muhasebe Standartlarını oluşturmak ve yayımlamak, bağımsız denetimde uygulama birliğini, gerekli güveni ve kaliteyi sağlamak, denetim standartlarını belirlemek, bağımsız denetçi ve bağımsız denetim kuruluşunu yetkilendirmek ve bunların faaliyetlerini denetlemek ve bağımsız denetim alanında kamu gözetimi yapmak yetkisine sahip” KGK kurulmuş ve KHK ile getirilen düzenlemeler daha önce bağımsız denetime ilişkin düzenlenen TTK hükümlerinden öncelikli hale getirilmiştir (Altaş, 2013).

Dolayısıyla, şirketlerin bağımsız denetimine ilişkin olarak, öncelikle 660 sayılı KHK’ya ve bu kararnameye istinaden çıkarılan ikincil düzenlemelere, anılan KHK’da hüküm bulunmayan hususlarda ise TTK hükümlerine uymaları kararlaştırılmıştır. Her ne kadar KHK 31inci madde de yukarıda bahsi geçen hükme yer verilmiş olsa da, geçici 1inci maddenin ikinci fıkrasında;

“ Denetim standartları ve bağımsız denetimle ilgili olarak diğer kanunlarda yer alan hükümlerin bu KHK’ya aykırılık teşkil eden hükümleri uygulanmaz”

hükmüne yer verilerek, bağımsız denetim alanında yetkisi olan kurul ve kurumların (SPK, BDDK, Sigortacılıkla ilgili Hazine Müsteşarlığı, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu vb.) bu yetkileri, bir geçiş sürecine tabi tutulmaksızın yürürlük tarihinde sonlandırılmıştır (Altaş, 2015).

Buna göre KGK, 660 Sayılı KHK çerçevesinde yapılacak bağımsız denetime, bağımsız denetim kuruluşlarının ve bağımsız denetçilerin, yetkilendirilmelerine, sicil kayıtlarının tutulmasına, yükümlülüklerine, sorumluluklarına, bunların KGK tarafından incelenmesine ve denetlenmesine ve bunlar hakkında idari yaptırımlara ilişkin usul ve esasları 26.12.2012 tarih 28509 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Bağımsız Denetim Yönetmeliği” ile belirlemiştir.

İlgili yönetmelik ile bağımsız denetçi; bağımsız denetim yapmak üzere 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yeminli mali müşavir ya da serbest muhasebeci mali müşavirlik ruhsatını almış meslek mensupları arasından KGK tarafından yetkilendirilen kişilerdir. Bağımsız denetim



kuruluşu ise KGK tarafından bağımsız denetim yapmakla yetkilendirilen ortakları YMM ya da SMMM ruhsatını almış meslek mensuplarından oluşan sermaye şirketini ifade etmektedir (Altaş, 2013).

Kamu yararını ilgilendiren kuruluşların (KAYİK)<sup>(12)</sup> ve faaliyet alanları, işletme büyüklükleri, çalışan sayısı ve benzeri ölçütlere göre önemli ölçüde kamuoyunu ilgilendirdiği için KGK tarafından bu kapsamda değerlendirilen işletmelerin denetimi yalnızca bağımsız denetim kuruluşları tarafından gerçekleştirilir.

Bu tanım mevzuatımıza 660 sayılı KHK ile girmiş ve “KGK tarafından bu kapsamda değerlendirilen kuruluşlar “ ibaresi ile KGK’ ya oldukça geniş yetkiler verilmiştir (Altaş, 2015 ve Kuzu, 2012).

Bağımsız denetime ilişkin aşağıda TTK ve SPK düzenlemeleri incelendiğinde yukarıda bahsetmiş olduğunuz KHK ile uyumun sağlandığı ve bu hükümler dikkate alınarak düzenlemeye gidildiği görülmektedir.

### **4.3.2. Türk Ticaret Kanunu Kapsamında Bağımsız Denetim**

Ekonomide meydana gelen küresel değişimler çerçevesinde ve özellikle uluslararası entegrasyon sürecinde ortaya çıkacak uygulama farklılıklarının önüne geçebilmek adına ülkemizdeki ticari uygulamalar ve mevcut yasaların yetersiz kalmaları sonucu söz konusu yasaların yenilenmesi ihtiyacı doğmuştur.

Bunun sonucu olarak 13 Ocak 2011 tarihinde TBMM’de kabul edilen 6102 sayılı TTK, 30 Haziran 2012 tarih 28339 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6335 sayılı “Türk Ticaret Kanunu Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile revize edilerek 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir (Akdoğan ve Yazar, 2012).

TTK’nın içeriği incelendiğinde hakim olan anlayışın, kurumsal yönetim ilkelerinin tesis edilmesi olduğu görülmektedir. Özellikle pay senetleri borsada işlem gören anonim şirketlerde, pay sahipleri başta olmak üzere, tüm ilgililerin menfaatlerini korumaya

---

<sup>12</sup> **Kamu yararını ilgilendiren kuruluşlar;** halka açık şirketler, bankalar, sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri, faktöring şirketleri, finansman şirketleri, finansal kiralama şirketleri, varlık yönetim şirketleri, emeklilik fonları, 6362 sayılı SPKn.’de tanımlanmış olan ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları ile faaliyet alanları, işlem hacimleri, istihdam ettikleri çalışan sayısı ve benzeri ölçütlere göre önemli ölçüde kamuoyunu ilgilendirdiği için KGK tarafından bu kapsamda değerlendirilen kuruluşları ifade eder ( Bağımsız DenetimYönetmeliği mad.4).

yönelmiş yeni bir kurallar sistemi oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu kuralların temellerini, şeffaflık, iyi ve hesaba verilebilir bir yönetim ve etkili bir iç ve dış denetim oluşturmaktadır. Bu çerçevede yeni TTK'da birçok düzenleme yapılmıştır (Akdoğan ve Yazar, 2012).

Etkili bir iç ve dış denetimi sağlama konusunda yapılan düzenlemeler aşağıdaki şekilde sıralanabilir.

- a) Bağımsızlık, tarafsızlık, uluslararası standartta denetim,
- b) Denetçinin müşterisine denetimden başka hizmet verememesi,
- c) Danışmanlık yapamaması, aynı müşteriye, aynı denetçi ekibi ile denetim hizmeti sunulmaması,
- d) Yönetim kurulunun yıllık raporunun denetim kapsamında olması,
- e) Riskin teşhisi ve iç denetim düzeninin standartlara uyup uymadığının denetimi.

Etkili bir iç ve dış denetimi sağlama yönünde yapılan düzenlemeler çerçevesinde, kanunda üç denetim türüne yer verildiği görülmektedir. Bunlar, finansal tabloların denetimi, işlem denetimi ve özel denetimdir. Kanunda ayrıca, kimlerin denetçi olup olamayacakları da ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

Buna göre, TTK'nunda üçüncü bölüm denetime ayrılmış olup, 397.ila 406.maddeleri anonim şirketlerle ilgili bağımsız denetim konusuna ayrılmıştır.

Buna göre 6335 sayılı kanun ile değişik 397. madde'nin 1. fıkrasında;

“ Denetime tabi olan anonim şirketin ve şirketler topluluğunun finansal tabloları denetçi tarafından, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunca yayınlanan uluslararası denetim standartlarıyla uyumlu Türkiye Denetim Standartları'na göre denetlenir. Yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan finansal bilgilerin, denetlenen finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı da denetimin kapsamı içindedir.”

denilerek denetime ilişkin uyulması gerekli yasal mevzuatın çerçevesi çizilmiş, diğer fıkralarda da ise denetlemenin içeriğini, anonim şirketin ve şirketler topluluğunun finansal tabloları ve yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporları ve bunlar çerçevesinde tüm şirket muhasebesini oluşturduğu görülmektedir.

Belirtilen ilgili diğer maddelerde ise; denetimin konu ve kapsamı açıklanmış, denetçiye ilişkin seçim, yetkilendirme, görevden alma ve denetçi olabilecekler ile denetçilerin sorumluluğu ve denetim raporuna ilişkin hükümlere yer verilmiştir.

Sonuç olarak Kanunun denetime ilişkin getirmiş olduğu düzenlemelerin denetimin kalitesini arttıracığı ve finansal raporlama sürecinde şeffaflığı sağlayacağı açıktır (Dal ve Çalış, 2013).

### **4.3.3. Sermaye Piyasası Kanunu Çerçevesinde Bağımsız Denetim**

Türkiye’de bağımsız denetim şirketlerinin kurulması, faaliyetlerinin regülasyonu ve denetimi konularında SPK’nın öncü olduğu söylenebilir.

Bu çerçevede, sermaye piyasasında bağımsız denetim uygulamasının temeli, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve 4 Mart 1996 tarih 22570 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri: X No:16 Sayılı “ Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ”e dayanmaktadır. Bu süreçte bağımsız denetim yapabilecek kişi ve kuruluşların yetkilendirilmesi ve faaliyetlerinin yürütülmesini düzenleyen yönetmelik ve tebliğlerin yürürlüğe girmesi ile birlikte bağımsız denetim faaliyetini yürüten kuruluşların sayısı hızla artmıştır (Kuzu, 2012).

SPK’nın bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri incelendiğinde büyük ölçüde genel kabul görmüş bağımsız denetim standartları paralelinde olduğu görülmektedir (Çelik ve Uyar, 2006).

30 Aralık 2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6362 Sayılı SPKn. ile sermaye piyasalarının hukuki alt yapısı oluşturularak, halka açık veya halka açık olarak kabul edilen, denetlenecek ortaklıkların, kamunun aydınlatılması, kurumsal yönetim ilkelerine uyum zorunluluğu, finansal tabloları düzenleme esasları ve bağımsız denetimlerine ilişkin düzenlemeler hüküm altına alınmıştır.

Ayrıntılarına çalışmamız içinde yer verdiğimiz kanun kapsamında SPK bağımsız denetim faaliyet esasları, bağımsız denetim kuruluşlarının yetkilendirilmesi, denetçilere ilişkin standart, usul ve esasların belirlenmesi ve bağımsız denetime tabi payları borsada işlem gören ortaklıkların yükümlülüklerini belirlemek ve denetim standartlarının

uluslararası standartlara uyumunu sağlamak amacı ile Seri: X No:22 Sayılı “ Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliği” çıkarmış, ancak bazı maddeleri değişen kanun ve şartlar çerçevesinde ilgili tebliğ zaman içinde yeniden düzenlenmiştir<sup>13</sup> ).

#### 4.3.4. Vergi Usul Kanunu Kapsamında Bağımsız Denetim

Ülkemizde vergi denetimine ilişkin yapılan düzenlemeler ile vergi denetim yapısı daha sade bir hale getirilmiştir. Buna göre 213 Sayılı VUK’un 134. maddesinde yer alan vergi incelemesinden maksat, ödenmesi gereken vergilerin doğruluğunu araştırmak, tespit etmek ve sağlamaktır” ifadesi ile vergi denetiminin amacı belirtilmiştir. Devlet için kamu gelirlerinin düzenli tahsili ve gelir kayıplarının önlenmesi amaçlanmış, böylece halka açık şirketlerin hesap verme zorunluluğu da ifade edilmiştir (Erkuş ve Ünal, 2014).

Vergi denetimine ilişkin temel politikaları belirleme Maliye Bakanlığı’nın görevi olmakla birlikte, 7 Temmuz 2011 tarih 646 sayılı KHK ile Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı kurulmuştur. Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı’nın amacını; risk odaklı ve çağdaş denetim teknikleri kullanarak vergi incelemeleri yapmak, vergi kayıp ve açığının neden olduğu kayıt dışı ekonomiyi en aza indirmek ve böylelikle mükelleflerin vergiye gönüllü uyumunu artırmak, idarenin etkin ve hukuka uygun işleyişinin sağlanması amacıyla teftiş ve soruşturma faaliyetlerini yürütmek ve maliye politikalarının

---

<sup>13</sup> 1- (27/7/2006 tarihli ve 26241 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: X, No: 23 yayımlanmıştır.)

2- (27/8/2008 tarihli ve 26980 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: X, No: 24 yayımlanmıştır.)

3- (25/10/2009 tarihli ve 27387 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: X, No: 25 yayımlanmıştır.)

4- (9/3/2011 tarihli ve 27869 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: X, No: 26 yayımlanmıştır.)

5- (26/3/2011 tarihli ve 27886 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: X, No: 27 yayımlanmıştır.)

6- (28/6/2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: X, No: 28 yayımlanmıştır.)

oluşturulmasına yönelik hukuki düzenlemelerin hazırlanmasına katkıda bulunmak şeklinde ifade etmek mümkündür (vergi denetim kurulu başkanlığı faaliyet raporu).

VUK 175. madde ile Maliye Bakanlığı'nın muhasebe standartları, tek düzen hesap planı (TDHP) ve finansal tabloların çıkarılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemede yetkili kılınması amacı ile "Mükellefler bu kısımda yazılı maksat ve esaslara uymak şartıyla, defterlerini ve muhasebelerini işlerinin bünyesine uygun olarak diledikleri usul ve tarzda tanzim etmekte serbesttirler. Ancak, Maliye Bakanlığı; muhasebe standartları, tek düzen hesap planı ve mali tabloların çıkarılmasına ilişkin usul ve esasları tespit etmeye, bunları mükellef, şirket ve işletme türleri itibariyle uygulamaya ve buna ilişkin diğer usul ve esasları belirlemeye yetkilidir" şeklinde bir düzenleme yapılmıştır (Uzun, 2010).

#### **4.3.5. 3568 Sayılı Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu Kapsamında Bağımsız Denetim**

Bağımsız denetçilerin Serbest Muhasebeci Mali Müşavir (SMMM) ve Yeminli Mali Müşavir (YMM) olması zorunlu tutulduğundan 3568 sayılı Kanun, denetçi kavramıyla bağlantılı olarak bağımsız denetimle dolaylı bir ilişkiye sahiptir.

3568 Sayılı Kanununun 2. maddesinin de SMMM ve YMM'lerin mesleklerinin konusu ve görevlerine ilişkin ;

"Genel kabul görmüş muhasebe prensipleri ve ilgili mevzuat hükümleri gereğince, defterleri tutmak, bilanço, kar-zarar tablosu ve beyannameleri ile diğer belgeleri düzenlemek ve benzeri işleri yapmak ve bu konulardaki belgelere dayanılarak, inceleme, tahlil, denetim yapmak, mali tablo ve beyannamelerle ilgili konularda yazılı görüş vermek, rapor ve benzerlerini düzenlemek, tahkim, bilirkişilik ve benzeri işleri yapmak" bir tanımlama yapılmıştır.

"Yeminli Mali Müşavirlerin Tasdik Edecekleri Belgeler, Tasdik Konuları, Tasdike İlişkin Usul ve Esaslar Hakkındaki Yönetmelik" ile ise SMMM ve YMM'lerin yapacakları denetimlerle ilgili çalışmaların usul ve esasları belirtilmiştir (Uzun, 2010).

### **4.3.6. Bankalar Kanunu Kapsamında Bağımsız Denetim**

19.10.2005 tarih 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve bu kanuna dayanılarak BDDK tarafından 1 Kasım 2006 tarih 26333 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankalarda Bağımsız Denetimi Gerçekleştirilecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” ile Bankaların bağımsız denetimine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

Söz konusu yönetmelikle bağımsız denetimin tanımı yapılmış, türleri, bağımsız denetçi kavramı ve görevleri, bağımsız denetim süreci ile bağımsız denetim sözleşmesi ve bağımsız denetim raporuna ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

## **4.4 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA BAĞIMSIZ DENETİM**

Günümüzde sermaye piyasasının etkin bir şekilde işleyebilmesi ve böylelikle sermayenin tabana yayılabilmesini sağlamada etken rol üstlenen GYO’ların yatırımcının ihtiyaç duyduğu güveni temin edebilmeleri için finansal tablolarının bağımsız denetimi zorunlu tutulmuştur. Halka açık olarak kurulmaları zorunlu olan GYO’ların şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkeleri gereği kamuoyunu bilgilendirmek için yayınladıkları finansal tabloları ancak bağımsız denetimden geçtikten sonra bir anlam kazanmaktadır (Ulusoy, 2005).

GYO’ların kamuya aydınlatma ilkesi çerçevesinde yaptıkları açıklamaları da geniş anlamda denetim kavramı içinde değerlendirmek mümkündür (Ulusoy, 2005).

GYO sektöründe denetim türleri; yıllık ve ara dönem finansal tablo denetimi ve bu kapsamda SPK mevzuatına uygunluk ile faaliyet denetimi, GYO’ların denetiminde kullanılan temel kriterlere baktığımızda, genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri, SPK’nın finansal raporlamaya ilişkin düzenlemeleri, SPK mevzuatının getirdiği ilkeler ve GYO üst yönetimince hazırlanan bütçeler, performans ölçütleri ve tanımlanmış iş süreçleridir. GYO’ların denetiminde raporlama ise, şirket ortaklarına, resmi kurumlara, yatırımcılara ve şirket üst yönetimine yapılmaktadır.

Bu nedenle çalışmanın bu bölümünde GYO'ların bağımsız denetiminin hukuki alt yapısı ile Türkiye'de UDS'lere yer verilerek bağımsız denetim süreci incelenerek GYO'ların muhasebe sistemleri ve hazırladıkları finansal tablolarının daha iyi anlaşılması amaçlanmıştır.

#### **4.4.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız**

##### **Denetiminin Hukuki Alt Yapısı**

Payları Borsada işlem gören diğer şirketler gibi GYO'larında bağımsız denetimlerine ilişkin SPK'nın Seri: X No:22 sayılı "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" ile zaman içerisinde değişen kanunlara paralel güncellenen tebliğlerde yer alan hükümler çerçevesinde hareket ettiği görülmektedir.

İlgili tebliğde denetim sürecine ayrıntıları ile yer verilmiş olmakla birlikte çalışmamızın bu bölümünde GYO'ların denetim sürecinde tebliğ düzenlemeleri ile zorunlu hale getirilmiş bazı hususlara bağımsız denetim sürecindeki etkinlikleri dikkate alınarak değinilmiştir.

GYO'lar SPK Seri: X No:22 Sayılı Tebliğin Seri: X No: 28 sayılı değişik 25.maddesi uyarınca, KYİ'ler çerçevesinde, en az iki üyeden oluşan denetimden sorumlu komite kurmak zorundadırlar.

Denetim komitesinin bağımsız denetimle olan ilişkisi ilgili tebliğe göre;" bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve bu kuruluştan alınacak hizmetler komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur. Bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetim komitesinin gözetiminde gerçekleştirilir" şeklinde tanımlanmıştır.

Bağımsız denetim kuruluşu; ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamaları ile ilgili önemli hususları, muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini, bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerisini, ortaklık yönetimi ile arasında gerçekleştirdiği önemli yazışmaları, derhal denetim komitesine bildirir. Ortaklığın bağımsız denetimi ile ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, ortaklık

çalışanlarının, ortaklığın muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetim komitesi tarafından belirlenir (Kandemir ve Akbulut, 2013).

GYO'ların bağımsız denetimine ilişkin her ne kadar SPK düzenlemeleri esas alınsa da TTK tarafından getirilen düzenlemelerde uygulamada yer verilmesi esastır.

Bu kapsamda GYO yönetim kurulunca 6102 Sayılı TTK'nın 378. maddesi uyarınca; yönetim kurulunun şirketi tehdit eden ve ya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek amacıyla "Riskin Erken Saptanması Komitesi" kurulması hüküm altına alınmıştır.

Bağımsız denetim sürecinde denetçinin amacı ilgili komitenin belirlenen hükümler çerçevesinde kurulup kurulmadığı ve komitenin işlerliği hakkında denetim yapmaktır. Bu nedenle denetimin planlaması aşamasında risk saptama faaliyetlerinin denetçi tarafından yeterli şekilde anlaşılması gerekir. Bağımsız denetçi bağımsız denetim çerçevesinde gerçekleştirdiği denetimin sonucunu TTK 402. madde uyarınca "Riskin Erken Saptanması ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu" hazırlayarak yönetim kuruluna sunar.

#### **4.4.2. Türkiye'de Uluslararası Muhasebe Standartları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Finansal Tabloları**

Bugün, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) tarafından yayımlanmış olan 31 adet Uluslararası Muhasebe Standardı (UMS) ve 7 adet Uluslararası Finansal Raporlama (UFRS) standardı bulunmaktadır. Bu standartların tamamı Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Türkçe'ye çevrilmiş ve 2006 yılının başında bir set halinde yayımlanmıştır.

Buna göre uygulamada GYO'larda dahil bir çok anonim şirket tarafından en çok kullanılan belli başlı muhasebe standartları kısaca aşağıda belirtilmiştir.

##### **UMS 1 – (TMS 1): Finansal Tabloların Sunuluşu**

Bu standardın amacı; işletmenin genel amaçlı finansal tablolarının önceki dönemin finansal tablolarıyla ve diğer işletmelerin finansal tablolarıyla karşılaştırılmasına olanak verecek biçimde sunulması için gerekli olan temel unsurları Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına uyumlu olarak açıklamaktır.



**UMS 10 – (TMS 10): Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Bir işletmenin, bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan olaylar nedeniyle finansal tablolarında hangi durumlarda düzeltme gerekeceğini ve bilançonun yayımı için onayın verildiği tarih hakkında ve bilanço tarihinden sonraki olaylarla ilgili finansal tablolarda açıklanması gereken bilgileri belirleme amacını taşır.

**UMS 16 – (TMS 16): Maddi Duran Varlıklar**

Bu standardın amacı; finansal tablo kullanıcılarının işletmenin maddi duran varlıklardaki yatırımını ve bu yatırımdaki değişimleri belirleyebilmelerini sağlayan maddi duran varlıklarla ilgili muhasebe işlemlerini düzenlemektir.

**UMS 23 – (TMS 23): Borçlanma Maliyetleri**

Bu standardın amacı; borçlanma maliyetlerinin muhasebeleştirilme esaslarını açıklamaktır.

**UMS 17 – (TMS 17): Kiralama İşlemleri**

Bu standardın amacı; gerçekleştirilen kiralama işlemlerine ilişkin olarak kiracı ve kiraya veren tarafından uygulanması gereken muhasebe politikalarını ve yapılacak açıklamaları belirlemektir.

**UMS 38 – (TMS 38): Maddi Olmayan Varlıklar**

Bu standardın amacı başka bir standartta özel hüküm bulunmayan maddi olmayan duran varlıklarla ilgili muhasebeleştirme yöntemlerini belirlemektir.

**UMS 36 – (TMS 36): Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Bu standardın amacı; bir işletmenin, varlıklarının geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir değerden izlenmemesini sağlamak amacıyla uygulanması gereken ilkeleri belirlemektir.

**UMS 40 – (TMS 40): Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Bu standardın amacı; yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin tahakkuk ve ölçüm kriterleri ile finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalara ilişkin ilkelerin açıklanmasıdır.

**UFRS 5 – (TFRS 5): Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler**

Satış amaçlı elde tutulan varlıkların muhasebeleştirilme esasları ile durdurulan faaliyetlere ilişkin olarak yapılması gereken açıklama ve sunumları belirlemektedir.

**UMS 2 – (TMS 2): Stoklar**

Stoklar standardı, stoklar ile ilgili muhasebe işlemlerini açıklamaktadır.

**UMS 18 – (TMS 18): Hasılat**

Bu standardın amacı; mal satışları, hizmet sunumları ve işletme varlıklarının başkaları tarafından kullanılmasından sağlanan faiz, isim hakkı ve temettüleri gibi işlemlerden kaynaklanan hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin muhasebe ilkelerini açıklamaktır.

**UMS 32 – (TMS 32): Finansal Araçlar**

Bu standardın amacı, finansal araçların borç veya özkaynak olarak sunulmaları ile finansal varlık ve borçların netleştirilmelerine ilişkin ilkeleri belirlemektir.

**UMS 39 – (TMS 39): Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme**

Bu standardın amacı; finansal varlıkların, finansal borçların ve finansal olmayan kalemlerin alım veya satımına ilişkin sözleşmelerin muhasebeleştirme ve ölçülmesine yönelik ilkeleri belirlemektir.<sup>(14)</sup>

**UMS 8 – (TMS 8): Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki****Değişiklikler ve Hatalar**

Bu standardın amacı; muhasebe politikalarının seçilmesine ve değiştirilmesine ilişkin kriterleri belirlemek ve muhasebe politikalarında ve tahminlerinde gelen değişikliklerin ve hataların düzeltilmesine ilişkin muhasebeleştirme ve açıklama esaslarını düzenlemektir.

**UMS 37 – (TMS 37): Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar**

Bu standardın amacı; uygun muhasebeleştirme kriterleri ve ölçüm esaslarının karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklara uygulanmasını ve kullanıcıların bunların nitelikleri, zamanlamaları ve tutarlarını anlamalarını sağlamak üzere gerekli bilgilerin finansal tablo eklerinde gösterilmesini sağlamaktır.

---

<sup>14</sup> UMSK tarafından UMS 39'un yerini alacak olan UFRS 9 "Finansal Araçlar" standardının tam versiyonu açıklanmıştır. UFRS 9 1 Ocak 2018 tarihinde yürürlüğe girecek olup, erken uygulanmasına izin verilmiştir. Bu final versiyon ile finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili zorlukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. UFRS 9 riskten korunma muhasebesinin final kısmı 2013 yılının Kasım ayında yayınlanmıştır.(PWC, UFRS Bülten, Ekim, 2014)

**UMS 7 – (TMS 7): Nakit Akış Tabloları**

Bu standardın amacı; finansal tabloların ayrılmaz bir parçası olan Nakit Akış Tablosu'nun hazırlanması ve sunumuna ilişkin ilkeleri düzenlemektir.

**UMS 21 – (TMS 21): Kur Değişiminin Etkileri**

Bu standart, yabancı para işlemlerin ve yurtdışındaki işletmelerin finansal tablolara nasıl dahil edileceğini ve finansal tablolarda kullanılan para birimine nasıl çevrileceğini düzenlemektir.

**UMS 27 – (TMS 27): Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar**

Bu standardın amacı, bir ana ortaklığın kontrolü altında bulunan bir grup işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanmasına ve sunumuna ilişkin esasları belirlemektir.

**UMS 28 – (TMS 28): İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar**

Bu standardın amacı, iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesine ilişkin esasları belirlemektir.

**UMS 31 – (TMS 31): İş Ortaklıklarındaki Paylar**

Bu standardın amacı, iş ortaklıklarındaki payların muhasebeleştirilmesine ilişkin esasları belirlemektir.

**UMS 24 – (TMS 24): İlişkili Taraf Açıklamaları**

Bu Standardın amacı; bir işletmenin finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının, ilişkili tarafların mevcudiyeti ile ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler ve mevcut bakiyelerden etkilenebileceği olasılığına dikkat çekmek için, işletmenin finansal tablolarının gerekli açıklamaları içermesini sağlamaktır.

**UMS 19 – (TMS 19): Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

Bu Standardın amacı; çalışanlara sağlanan faydaların muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına ilişkin hususları belirlemektir.

**4.4.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Muhasebesi**

GYO'lar yasal muhasebe kayıtlarını TTK'nın 64. maddesinin 5. fıkrasında belirtildiği şekilde VUK ve VUK'a dayalı olarak çıkarılan Muhasebe Uygulamaları Genel Tebliğlerine uygun şekilde tutarlar. Buna göre kullanılan hesap planının yapısı şu şekildedir;

Hesap grupları 0-9 arasında kodlanmıştır. Finansal Durum Tablosu Hesapları 1-5 arasında kodlanmıştır.

1. Cari Varlıklar (Dönen Varlıklar)
2. Cari Olmayan Varlıklar (Duran Varlıklar)
3. Kısa Vadeli Yükümlülükler
4. Uzun vadeli yükümlülükler
5. Öz Sermaye (Öz Kaynaklar)
6. Gelir Tablosu Hesapları (Kar Zarar Tablosu Hesapları)
7. Maliyet Hesapları
8. –
9. Nazım Hesaplar

#### **4.4.2.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Hazırladıkları Finansal Tablolar**

GYO'lar diğer tüm şirketlerde olduğu gibi finansal tablolarını, kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ve diğer kararları verirken faydalı olacak finansal bilgiyi sağlamak amacıyla hazırlarlar. Burada finansal tabloların sunulduğu taraflar aynı zamanda ortaklığın paydaşlarıdır. Ortaklığın paydaşları olmaları ortaklık ile ilgili çıkar sahibi olmalarının doğal bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır (Çelik, 2014).

Finansal tabloların, Türkiye Muhasebe Standartlarına göre şirketin malvarlığını, borç ve yükümlülüklerini, öz kaynaklarını ve faaliyet sonuçlarını tam, anlaşılabilir, karşılaştırılabilir, ihtiyaçlara ve işletmenin niteliğine uygun bir şekilde; şeffaf ve güvenilir olarak; gerçeği dürüst, aynen ve aslına sadık surette yansıtacak şekilde çıkarılması esastır (Dal ve Çalış, 2013).

GYO'ların hazırladıkları finansal tabloların kullanıcıları ise; mevcut ve potansiyel yatırımcılar, satıcılar ve diğer tedarikçiler, müşteriler, hükümetler ile genel anlamda kamudur demek mümkündür. Kullanıcılar dikkate alındığında finansal tabloların değişik ihtiyaçları karşılayabilecek nitelikte olması gerekliliği ortaya çıkmakta, buna ilişkin kurallar ve yasal düzenlemelerinde bu nitelikleri sağlama amacına yönelik olduğu görülmektedir (Çelik, 2014).

Genel anlamda finansal bilgilere olan ihtiyaçlar esas olarak işletme ile ilgili verilecek kararlarda yardımcı olması içindir. Bunun nedeni finansal tabloların finansal tablo kullanıcılarının karar vermelerine yardımcı olacak bilgiler içermesidir. Ancak burada önemli bir kısıt bulunmaktadır. Bu kısıt finansal tablo kullanıcılarının vermeleri gereken kararların önemli ölçüde birbirinden farklı olmasıdır.

Bunlar şu şekilde ifade edilebilir;(elik, 2014)

- Sermayede payı temsil eden yatırımları satın almaya, elde tutmaya veya satmaya karar verme
- Yönetimin yeterliliğini ve sorumluluğunu değerlendirme
- İşletmenin, çalışanların ücret ve diğer menfaatlerini sağlayabilecek güçte olup olmadığını değerlendirme
- İşletmeye borç verilen fonların emniyette olup olmadığını belirleme
- Vergi politikalarını belirleme
- Ulusal gelir istatistiklerini hazırlama
- Dağıtabilir kar ve temettü tutarlarını belirleme
- İşletmelerin faaliyetlerini yasal açıdan düzenleme

Bu hususlar ışığında GYO'ların finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında SPK'nın Seri: II No:14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğ" de yapılan düzenlemelere uyulması esastır.

Tebliğe göre İşletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS'yi esas alırlar (m.5/1). Finansal raporlama ilke, usul ve esaslarının, açık ve anlaşılabilir hale gelmesini veya uygulama birliğinin sağlanmasını teminen, gerekli görülmesi halinde uygulamayı belirlemek üzere SPKn.'un 14. maddesi kapsamında SPK'nca kararlar alınır. İşletmeler bu kararlara uymakla yükümlüdür.

TTK açısından ise ortaklıkların düzenleyeceği finansal tablolar yine TMS'ye göre hazırlanacak finansal tablolardır. TTK'nın 88. maddesine göre; gerçek ve tüzel kişiler bireysel ve konsolide finansal tablolarını düzenlerken, KGK tarafından yayımlanan, TMS'lere, kavramsal çerçevede yer alan muhasebe ilkelerine ve bunların ayrılmaz parçası olan yorumlara uymak ve bunları uygulamak zorundadır.

Görüldüğü üzere ortaklıkların finansal raporlamada kullanacağı TMS'yi belirleme ve yayımlanma yetkisi KGK'ya verilmiştir. Bu kapsamda SPK gibi denetleyici ve

düzenleyici kurumların düzenlemelerinin uluslararası pazarlarda geçerlilik kazanması ve uluslararası standartlara uyumlu olması amacıyla düzenlemelerinin KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS'lere uyumları esastır. (Çelik, 2014)

Burada belirtilmesi gereken önemli husus payları borsada işlem gören diğer şirketler gibi finansal tablolarını SPK, KGK ve TTK hükümleri çerçevesinde TMS/TFRS'ye uygun hazırlamak zorunluluğu bulunan GYO'ların, yine yasal düzenlemeler çerçevesinde muhasebe kayıtlarını VUK'a göre tutmalarındır, bu durum yasal kayıtlarla finansal tablolar arasındaki bağı kopmuş olduğunun göstergesi olarak kabul edilebilir.

Bu durumda GYO'lar dönem sonunda yasal muhasebe kayıtlarına göre hazırladıkları finansal tablolarını “düzelterek” TMS'lere uygun finansal tablolara dönüştürmektedirler. Burada asıl sorun olarak karşımıza dönüştürmenin yapılma gerekliliğinden ziyade, yasal kayıtların tam olarak vergi kanunlarına göre yapılması durumunda vergi düzenlemelerine ek olarak muhasebe kayıtlarının nasıl tutulması gerektiği ve raporlanan kalemlerin nasıl ölçülmesi gerektiğinin daha ayrıntılı olarak düzenlenmesi gerekliliği çıkmaktadır (Çelik, 2014).

Çalışmada bu başlık altında finansal tablo kalemlerine ilişkin ayrıntılı açıklamalara uygulama kısmında denetim süreci ile birlikte yer verileceğinden yer verilmemiş olup, ana başlıklar ile finansal tablo setini oluşturan tablolar yasal kayıtlardan finansal tablo formatına göre düzenlenme kriterleri dikkate alınarak açıklanmıştır.

Buna göre, GYO'ların TMS/TFRS'ye göre hazırladıkları finansal tablolarının;

- Finansal durum tablosu (Bilanço),
- Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu,
- özkaynaklar değişim tablosu,
- nakit akış tablosu
- finansal tablolara ilişkin dipnotlardan,

oluştugu görülmektedir.

#### **a) Finansal Durum Tablosu**

GYO'ların içinde buldukları ekonomik ve mali durumlarını yansıtmak için hazırladıkları finansal durum tablolarına ilişkin kayıtlarında finansal raporlamaya ilişkin kavramsal çerçeve dikkate alınmakta olup, ilgili kayıtlara ilişkin kriterlere aşağıda kısaca yer verilmiştir.

**Varlıklar ve Tahakkuku:** Varlığın tahakkuk ettirilmesi ve finansal durum tablosunda gösterilebilmesi için, gelecekte işletmeye ekonomik yarar girişine neden olacağının muhtemel olması ve maliyeti ya da değerinin güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması gerekmektedir.

**Borçlar ve Tahakkuku:** Mevcut bir yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik yarar sağlanabilecek kaynakların işletmeden çıkışı gerçekleşecekse ve ortadan kalacak yükümlülük güvenli bir şekilde ölçülebiliyorsa finansal durum tablosunda borç tahakkuku gerçekleştirilmektedir.

#### **b) Kar ve Zarar veya Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

Kar zarar tablosu öncelikle karın kaynaklarını ilgililere sunmakla görevli bir tablodur. Performans ölçüm aracı olması, kar üzerinden hesaplanan vergilere ve kar dağıtımına temel oluşturması gibi önemli fonksiyonlara sahiptir. Hazırlanan Kar Zarar tablosunun aynı dönemin satış gelirleri ile eşleştirilebilecek maliyet giderlerini kapsadığı görülmektedir. Bu nedenle ortaklıklar fonksiyon esasına göre Kar Zarar Tablosu (Satış Maliyeti Esası) hazırlamaktadır (Kaval, 2012).

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu ise ortaklığın kar zararda gösterilmeyen bazı gelir ve gider unsurlarınının dahil edildiği, Kar Zarar Tablosu'na bir nevi ek tablo olarak hazırlanan bir tablodur. İlgili tablonun gösterim şekli hususunda işletmeler serbest bırakılmış olmasına karşın GYO'ların genellikle normal Kar Zarar Tablosundan ayrı, Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu ayrı olmak üzere iki ayrı tablo şeklinde düzenleme yaptıkları görülmektedir (Kaval, 2012).

**Gelirler ve Tahakkuku:** Güvenilir bir şekilde ölçümlenmek şartıyla varlıklardaki bir artış ya da borçlardaki bir azalış nedeniyle gelecekte ekonomik yarar artışı olacaksa, gelir tablosunda gelir tahakkuku yapılır.

**Giderler ve Tahakkuku:** Varlıklardaki bir azalış ya da borçlardaki bir artış nedeni ile ortaya çıkan ve ölçülebilen bir gelecekteki ekonomik yarar azalması, gelir tablosunda gider olarak tahakkuk ettirilir.

### c) **Öz Kaynak Değişim Tablosu**

Öz kaynak değişim tablosu, raporlama dönemine ilişkin kâr veya zarar tutarını, döneme ilişkin olarak diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerini, düzeltilen hataların ve muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkilerine ilişkin olarak dönem içerisinde muhasebeleştirilen tutarları ve dönem içerisinde öz kaynak yatırımcılarının işletmeye yaptığı yatırım tutarı ile yatırımcılara dağıtılan temettü ve benzerlerinin tutarını gösterir (IFRS, 2009).

Tablo; ödenmiş sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş dönemler karı (zararı) ve dönem net karı (zararı) kalemlerinin her birinin dönem başı tutarını, dönem içinde kalemlerde meydana gelen azalışları, artışları ve dönem bakiyesini ayrı ayrı gösterecek şekilde düzenlenir (Tezsezen, 2010).

Bu tablo, finansal durum tablosu ile kapsamlı gelir tablosu arasında bir bağlantı sağlamaktadır.

### d) **Nakit Akış Tablosu**

Ortaklığın, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tabloların ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tabloları düzenlenmektedir.

### e) **Dipnotlar**

Ortaklığın organizasyonu ve faaliyet konusunu, finansal tabloların sunumuna ilişkin esasları, çalışanlara sağlanan faydalar gibi tüm finansal tablo setinde yer alan kalemlere ilişkin açıklamaları içermektedir.

Ayrıca GYO'ların yeni tebliğ ile finansal tablolarında yer verilmesine karar verilen Seri: III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirtilen ve EK B'de bir örneği bulunan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin bilgiler, finansal tablolarla ilgili diğer dipnot maddelerinden sonra gelmek üzere ve "EK Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi altında yer almaktadır.



### **4.4.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsız**

#### **Denetimin Yararları**

Bağımsız denetimin önemi açısından başlıca durum güvenli bilgi sağlama fonksiyonudur.

İşletme büyüklüğünün arttığı durumlarda veya büyük işletmelerde doğal sonuç olarak devlet müdahalesi artmakta, işletme ile ilgili menfaat grupları kuvvetlenmekte ve çoğalmakta, işletmenin çalışma konusu dâhilindeki piyasada rekabet şiddetlenmektedir bu gibi durumlarda bağımsız denetimin önemi bu hususlarla birlikte daha da ön plana çıkmaktadır (Aktuğlu, 1996).

GYO'larının bağımsız dış denetimi pek çok açıdan önem arz etmektedir.

Ekonomik yapı içerisinde önemli bir yer tutan konut sektörü ile ilgili olan, gayrimenkullerle ilgili yatırımlar gerçekleştiren GYO'lar, pek çok sektörü doğrudan ya da dolaylı olarak etkilemektedir. Kıt ekonomik kaynakların, sınırsız ihtiyaçları karşılamak için daha verimli kullanımını sağlamak adına her konuda olduğu gibi GYO'ların denetiminde zorunluluk arz etmektedir (Bacacı, 2006).

GYO'ların denetiminin önemi, ilgili taraflar dikkate aldığımızda aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür

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

Bu gruplama içerisinde GYO'ların asli ve tali işlevlerine değinmek bağımsız denetimin bunlar üzerindeki yararını ifade edebilmek açısından önemlidir.

#### **4.4.3.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Bağımsız Denetiminin Ekonomiye ve Gayrimenkul Sektörüne Katkısı Açısından Yararları**

Toplumların gelişmesi ve büyümesi ile birlikte, ekonomik yapının büyümesi ve karmaşıklık derecesinin artması güvenilir bilgiye ulaşmanın önemini büyük oranda arttırmıştır. Çünkü alınacak ekonomik nitelikli kararlar, doğrudan doğruya karar alma

sürecinde geçerli olan bilgi ve verilere dayandırılır, dolayısıyla amaçlara uygun ve tutarlı karar alabilmenin ön koşulu olarak yararlanılacak bilgilerin geçerli ve güvenilir olması gerekmektedir.

Yeterince güvenilir olmayan bilgi ve verilere dayanılarak alınacak kararlar, kaynakların etkin ve verimli bir şekilde kullanılmasını olumsuz yönde etkileyeceğinden hem topluma, hem ekonomik yapıya hemde karar alıcılara zarar verir (Güredin, 2014 ve Aksoy, 2006).

GYO'ların gayrimenkulleri menkul kıymetleştirme ve gayrimenkul finansmanı sağlama gibi asli işlevleri sayesinde, ekonomiye kazandırdıkları büyük artı değerle orantılı şekilde teşvik edilmeleri ve işlemlerin bağımsız denetimden geçiyor olması ekonominin diğer aktörlerinin GYO'lara karşı güven duyması anlamında önem arz etmektedir (Susar, 2004).

GYO'lar ekonomi içerisinde özellikle kayıt dışılığı önleme, sermaye piyasasının gelişimine katkı sağlama ve yatırım alternatifi olarak üstlendiği tali görevleri ile de ekonomiye büyük katkılar sağlamaktadır ve bu katkıları bağımsız denetimin etkinliği ile doğru orantılı olarak anlam kazanmaktadır (Susar, 2004).

Halka açık ve SPK'nın denetimine tabi olan GYO'ların gayrimenkul alım satımlarında ve ipotek kabullerinde SPK tarafından belirlenen ekspertiz şirketlerine değerlendirme yaptırmak zorunda oldukları için rayiç bedeller üzerinden işlem yapılmakta ve bu suretle, özellikle sektör içinde ve bağlantılı sektörlerde yaşanan kayıt dışılığın önüne geçilmekte ve bu surette sektöre şeffaflık getirilmektedir. GYO'ların bu şeffaflığı, gayrimenkul sektörünün kayıt ve denetim altına alınmasına olumlu katkıda bulunmaktadır (Oy ve Güngöler, 2010).

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının faaliyet alanları, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçları olsa da, İnşaat yapma işlevini doğrudan yürütmese de dolaylı olarak inşaat sektörü açısından büyük öneme sahiptir (Türel, 1996).

GYO' lar bu açıdan değerlendirildiğinde, GYO'ların piyasaya girmesi ile beraber ekonomik yapı açısından önemli bir sektör olan inşaat sektörünün kurumsal yatırımcı ile buluşması sağlanmakta, GYO'ların oluşturdukları büyük fonlar sayesinde kaliteli ve

büyük yatırımlar gerçekleştirilmekte ve modern kentleşmenin hayata geçirilmesi sağlanmaktadır (Bacacı, 2006).

GYO'ların ayrıca İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan bir yapıda olması, bu sektörün ekonominin lokomotifi vasfı açısından önem arz etmektedir. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini sektördeki gelişmelere bağlı olarak yürüten diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında, inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yüzde 30 seviyelerinde olduğu görülmektedir (WEB\_19, 2014).

Konut üretimi başta demir-çelik sektörü olmak üzere, taşımacılık, madencilik, çimento, ağaç sanayi ürünlerine olan talebin artmasını sağlamaktadır.

Talep artışı ile birlikte yeni istihdam alanları ortaya çıkmakta, konut iç döşemesi gibi işler, mobilya, tekstil, elektrik-elektronik gibi farklı sektörlerde üretim artışı sağlanmakta, üretim artışı bu sektörle ilgili diğer sektörleri de hareketlendirmekte ve ekonomide üretim, istihdam ve gelir artışı görülmektedir (WEB\_17, 2001).

Konut alanında yapılan yatırımların istihdam yaratma etkisi, İnşaat sektöründe istihdamın toplam istihdam içerisindeki payı Aralık 2013 verilerine göre % 6,9 olmuştur (WEB\_19, 2014).

Sadece istihdama etkisi açısından bile bakıldığında inşaat sektörünün, işsizlik sorununun yoğun olarak yaşandığı ekonomimiz açısından önemi görülmektedir.

GYO'ların ortaya çıkış sebepleri dikkate alındığında, faaliyetlerinin belli bir verimlilik içerisinde yürütülmesi, piyasada güven oluşturan bir yapıya sahip olmaları, gerek sermaye piyasaları gerekse özde konut ve diğer alt sektörler ile genelde ülke ekonomisi açısından büyük önem taşımaktadır.

Bütün bunların temini, faaliyet sonuçlarını yansıtan finansal raporlarının bağımsız denetimden geçmesi ve bağımsız denetim raporlarının kamuya açıklanması sayesinde finansal tablo kullanıcıları ile paylaşılmasıyla mümkün olacaktır.

#### **4.4.3.2 Şirket Yöneticileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsız Denetimin Yararları**

GYO'ların bağımsız denetimi, şirket yönetimine finansal tablolarla ilgili olarak, tahmin, analiz, denetim ve rapor hazırlama gibi hususlarda ve şirket yönetiminin

geleceğe yönelik kararlar almasında yol gösterici bir işlev gerçekleştirmesidir (Arhtur ve Wayne, 1975).

Bağımsız denetim neticesinde düzenlenen raporlar işletme yönetimi açısından işletmenin olumlu ve olumsuz mali durumunu tarafsız bir şekilde nesnel olarak ortaya koyar.

Bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilen denetim neticesinde tasdik edilen bir finansal tablo, doğru ve şeffaf bir finansal tablodur. Dolayısıyla bu tablolardan yararlanan işletme yöneticisi daha sağlıklı ve doğru karar verebilme imkânına sahip olur. Bağımsız denetim sonucunda işletme yöneticisi, işletmede var olan yanlışlık, yolsuzluk ve eksiklikleri, Türkiye Muhasebe Standartlarına ve gerekli olduğu durumlarda uluslararası muhasebe standartlarına uyumsuzlukları ve benzeri durumları zamanında öğrenmek imkânı bulur (Erdoğan, 2002).

#### **4.4.3.3 Şirket Ortakları Açısından Gayrimenkul Yatırım**

##### **Ortaklıklarında Bağımsız Denetimin Yararları**

Bağımsız denetim faaliyetinin tamamen tarafsız kişilerce yürütülmesi ve tarafsız olarak rapor edilmesi nedeniyle, bağımsız denetimden geçmiş bir işletmede tüm ortakların ve özellikle yönetimde yer almayan ortakların hakları daha iyi korunmuş olur. İşletme içi ve dışı her türlü eksik, yanlış ve yasal olmayan durumlar ile suistimaller açıkça ortaya çıkar.

İşletme yöneticilerinin bilinçli veya yanlışlık sonucu bazı olay veya olayların üzerini örtmesine imkân tanınmaması açısından da bağımsız denetimin önemli bir işlevi bulunmaktadır (Erdoğan, 2002).

İşletmeye yeni bir ortak alınması ya da benzer durumlar nedeniyle gerekli olan finansal düzenlemeler, işletmenin bağımsız denetçiler tarafından denetlenmiş hesapları eski ve yeni ortaklar açısından güvenilir kabul edildiğinden daha kısa sürelerde ve daha doğru şekilde gerçekleştirilebilir (Baran, 1998).

#### **4.4.3.4 Yatırımcı Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsız Denetiminin Yararları**

GYO'ların bağımsız denetimden geçmesi, yatırımcılar açısından büyük önem arz eder. Zira yatırımcılar ekonomik kararlar alırken güvenilebilecekleri finansal tablolara ihtiyaç duyarlar.

GYO'lar kişilerin küçük tasarruflarıyla kurabilecekleri portföylerden farklı olarak büyük bir portföy oluşturarak, bu portföyü işletmenin avantajlarından yararlanıp, riskin dikkatli bir şekilde dağılımıyla, daha iyi ve büyük yatırımları yapma taahhüdü ile kurulmuş olup, bu yatırımları gerçekleştirmeye çalışırlar (Uludağ, 1997).

Bu açıdan bakıldığında, GYO'lar küçük tasarrufların büyük yatırımlara dönüşmesinde verimli bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Sermaye piyasalarında en önemli unsurlardan biri "güven"dir ve yatırımcılar açısından olmazsa olmaz niteliktedir. GYO'lara yatırım yapmak isteyen yatırımcılar açısından bağımsız denetimin bazı fonksiyonlarının var olduğundan söz etmek mümkündür.

Buna göre; GYO'ların kamuyu aydınlatma ilkesi çerçevesinde yayınladıkları bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları, bağımsız denetimin üstlendiği bilgilendirme fonksiyonunu karşılamakta ve yatırımcılara daha bilinçli ve doğru yatırım yapabilme imkanı sağlamaktadır. Özellikle GYO hisse senetlerine yatırım açısından anlaşılması güç, uzmanlık gerektiren bilgilerin anlaşılabilir hale gelmesi bakımından bağımsız denetim raporları önem taşımaktadır (Ulusoy, 2005).

GYO'ların bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesinin yatırımcı açısından önemli olan diğer bir yanı ise, bağımsız denetimin üstlendiği koruyuculuk fonksiyonundan kaynaklanmaktadır. Bu fonksiyonla kastedilen, yatırımcılara sunulan bilgilerin eksiksiz ve mümkün olduğunca gerçeği yansıtmasını sağlamaktır (Ulusoy, 2005).

Diğer halka açık anonim şirketlerde olduğu gibi GYO'lar tarafından yatırımcıya sunulan finansal tabloların şirketin faaliyetlerinden sorumlu kişilerce hazırlanıyor olması bu verilerin kendi çıkarları için kullanılması riskini de beraberinde getirmektedir. Ancak finansal tabloların bağımsız denetçiler tarafından doğruluğunun ve güvenilirliğinin araştırılması, sermaye piyasalarında bir nevi yöneticilere olan güveni sağlamaya yardımcı olmakta ve yönetici ve finansal tablo hazırlayıcıları

açısından planlanması muhtemel manupile hareketlerin oluşmasına engel olmaktadır(Ulusoy, 2005).

GYO 'lara yatırımı hem yerli hem de yabancı yatırımcı açısından cazip kılabilmek adına, hazırladıkları finansal tabloların bağımsız denetimden geçmesi ile piyasada açıklığın ve doğruluğun sağlanması daha bir önem kazanmaktadır. Burada önemli olan sadece yatırımcıyı yatırıma teşvik etmek değil, yatırımcının piyasada kalmasını temin edebilmektir. Yatırımcının piyasada kalmasını sağlayacak olan ise etkin bir bağımsız denetimdir (Ulusoy, 2005).

#### **4.4.3.5 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsız Denetimin**

##### **Devlet Açısından Yararları**

Devlet GYO'ların bağımsız dış denetimden geçmesini isteyen ve özellikle arzu eden bir otoritedir. Devletin bu isteğindeki başlıca neden hem genel ekonominin gidişatından hem de vatandaşların hak ve hukukunun korunmasından sorumlu olmasıdır (Bacacı , 2006).

Devlet GYO'lara bazı vergi avantajları sağlayarak, GYO'lara yatırım yapmayı teşvik etmiş, bu durum GYO'ların gelişimine fayda sağlamış, böylece GYO'nun yatırım yaparak etkilediği diğer sektörlerden elde ettiği vergi gelirlerinde artış gözlemlenmiştir. GYO'nun özellikle inşaat ve konut sektöründe kayıt dışılığı önlemeye katkısı önemli düzeydedir. Bu sektörlerin kayıt dışılık açısından dikkat çekici sektörler olduğu düşünüldüğünde, GYO'ların SPK mevzuatı çerçevesinde gerçekleştirdikleri yükümlülükleri, öncelikle finansal tablolarının bağımsız denetimden geçiyor olması ve bu tabloların kamuya açıklanması Devletin vergi gelirlerinin tespitini sağlıklı yapabilmesi anlamında önem arz etmektedir (Susar, 2004).

Devlet, 3065 Sayılı KDV Kanunu'nun 9. maddesi gereği gerekli gördüğü hallerde vergi alacağını garanti almak adına vergiye tabi işlemlere taraf olanları verginin ödenmesinden sorumlu tutmuştur.

Bu kapsamdaki kuruluşları ve işlemleri ilk olarak 28 Şubat 2004 tarih 25387 sayılı Resmi gazetede yayımlanan 91 Seri No'lu KDV Genel Tebliğ ile belirlemiştir.

Bu kapsamda GYO'larda sorumlu sıfatı ile KDV ödemektedirler. Ancak ilgili tebliğ KDV Tevkifat uygulamasına ilişkin genel çerçeveyi çizerken, 14/04/2012 tarih 28264

sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 117 Seri No'lu KDV Genel tebliğ ile sorumlu sıfatı ile KDV ödeme işlemlerine ilişkin kapsam genişletilmiştir. Bu durum da Devlet GYO'ların çalıştığı, özellikle inşaat sektöründe yer alan büyük firmaların vergi ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde GYO'larada sorumluluk vermekte, böylece vergi kayıplarının önlenmesi adına önemli adımlar atılmış olmaktadır.

Bu süreçte GYO'ların bağımsız denetimden geçmeleri artı bir unsur olarak karşımıza çıkmakta ve devletin vergi gelirlerini sağlıklı ve doğru bir biçimde elde edebilmesini ve bunların denetimine ayıracağı zamanı azalmaktadır.

## **BÖLÜM 5 ÖRNEK VAKA İNCELEMESİ**

### **5.1 DENETİM UYGULAMALARI LİTERATÜR ANALİZİ**

#### **5.1.1. Çalışmanın Konusu**

Çalışmanın bu bölümünde sermaye piyasası mevzuatına göre sürekli denetime tabi olan bir GYO'nun 31.12.2014 tarihli mali tablolarının bağımsız denetim süreci incelenmiştir.

#### **5.1.2. Çalışmanın Amacı**

Denetim faaliyetlerine ilişkin açıklamalara ve GYO'ların bağımsız denetiminin teorik çerçevesine daha önceki bölümlerde yer verilmişti. Bu bölümde konunun somut olarak ele alınabilmesi amacı ile uygulamaya yer verilmiş olup, mevzuatta yer alan bağımsız dış denetim sürecinin örnek bir GYO baz alınarak gerçekte GYO'larda nasıl uygulandığının ortaya konulması hedeflenmiştir.

#### **5.1.3 Çalışmanın Önemi**

Çalışmada, yürürlükteki SPK mevzuatına göre GYO'ların bağımsız denetiminin genel çerçevesi çizilmiş; planlama aşamasından, şirketin iç denetim ve iç kontrol prosedürlerine, GYO'nun finansal tablolarının denetiminden, bağımsız denetim raporunun hazırlanıp, kamuya sunulması aşamasına kadar yürütülen denetim uygulamaları incelenmiş ve bulgular sunulmuştur.

Bu çalışmanın Gayrimenkul Sektörüne katkısı, GYO'ların bağımsız denetimine ilişkin şimdiye kadar oldukça az çalışma yapılması ve alanında ilk defa ana ortağı Banka olan bir GYO'nun Sermaye Piyasası Kurumları içinde olması açısından değerlendirmesi ve GYO'lar için önem arz eden hesapları bağımsız denetim teknikleri ile açıklamasıdır.



### **5.1.4 Çalışmanın Kapsamı ve Sınırları**

GYO'larda bağımsız denetim süreci çalışmanın ana kapsamını oluşturmaktadır. Özel kapsam ise Türkiye'de faaliyet gösteren ve merkezi İstanbul'da olan bir GYO'nun 31.12.2014 tarihi itibarı ile hazırlanan taslak finansal tablolarının denetim süreci dikkate alınmıştır.

### **5.1.5 Çalışmanın Yöntemi ve Çalışmada Kullanılan Teknikler**

Yapılan bağımsız denetim çalışması, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak, bu standartlar gereği; etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir şekilde yansıtır yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak amacıyla planlanmış ve yürütülmüştür.

Denetim çalışması esnasında kullanılan teknikler bağımsız denetim firmasının finansal tabloların önemli hata/ yanlışlık içerme riskinin değerlendirilmesi yanında firma denetçilerinin mesleki kanaatleri de kullanılarak seçilmiştir. Buna göre; kullanılacak tekniklerin şirket koşullarına uygun ve doğru teknikler olabilmesi amacı ile şirketin iç kontrol sistemi ile şirket yönetimince hazırlanan finansal tablolar arasındaki ilişki öncelikle irdelenmiştir.

Bu çerçevede standartlarla tanımlanmış teknikler olan sayım ve envanter incelemesi, belge incelemesi, gözlem, bilgi toplama, doğrulama, karşılaştırma, aritmetik ve analitik inceleme tekniklerinden her biri denetçinin denetim esnasında gerekli gördüğü ve yapılan işin gerektirdiği durumlarda kullanılmıştır.

Çalışma sırasında belirttiğimiz amaca yönelik olarak denetim sürecinin başından itibaren denetim ekibi ile birlikte hareket edilmiş, denetim sürecinde yapılan çalışmalar gözlemlenmiştir. Gerekli görülen durumlarda denetim ekibi çalışanlarına sorular sorulmuş, verilen yanıtlar ve gözlemlenen durumlar not alınmıştır. Ayrıca denetim ekibinin denetim sürecinde kullandığı ve denetim ekibince uygun bulunan denetim evraklarından birer örnek alınarak incelenmiş ve çalışmada kullanılmıştır.

Denetim faaliyetleri müşteri şirketin ana merkezinde kendilerine tahsis edilen uygun bir mekanda 7 Ocak 2015 – 19 Ocak 2015 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca denetim şirketi sözleşme ile belirlenen ön denetim çalışmalarını Kasım 2014 tarihinde yapmıştır. Ön çalışmanın kapsamı denetim öncesi önem arz eden çeşitli hesaplara ilişkin kanıt toplama ve test sürecini içermiştir.

## **5.2 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINDA BAĞIMSIZ DENETİM UYGULAMASININ İNCELENMESİ**

Bu bölümde müşteri seçimi ve işin kabul edilmesi, denetim sözleşmesi hakkında bilgilendirme, denetimin planlanması, müşteri işletme ve faaliyet alanı hakkında bilgi edinilmesi, iç kontrol sisteminin değerlendirilmesi ve test aşamaları açıklanacaktır.

### **5.2.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Hakkında Genel Bilgi**

Çalışmada seçilen GYO, dönüşmek sureti ile kurulmuş bir ortaklıktır. Portföy büyüklüğü ve çeşitliliği açısından GYO sektöründe önemli bir ortaklık olması ve ortaklık yapısı açısından ana ortağının Banka olması sebebi ile hem sektörü hem de bağımsız denetim süreci sırasında bazı ekstrem durumun ortaklık yapısında mevcut olduğu gözlemlenmiştir.

Burada şirketin bağımsız denetim süreci ve sonuçları açısından birkaç hususa değinmekte fayda olduğu açıktır. Şirketin Ülkemiz açısından önemli yere sahip bir Bankanın iştiraki konumunda olması, şeffaflık ve hesap verilebilirlik niteliklerinin ne derece önemli ve belirlenen yasal düzenlemeler kapsamında sürdürülmesi gerekliliğini ortaya koymuştur.

Bu durum şirkette bulunan süre zarfında yapılan faaliyetlerden, çalışma sisteminden ve diğer hususlarda şirketin gösterdiği özenden gözlemlenmiş ve konunun önemli olduğu düşüncesi ile şirketin Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grup Başkanlığından konuyla ilgili bilgiler alınmıştır.

Bağımsız denetim sürecinde ayrıntısına yer verilecek olan iç denetim ve kontrol sürecinin değerlendirilmesi, yasal mevzuata uyum hususlarında şirketin yaptığı çalışmalar hakkında bilgiler elde edilmiştir. Buna göre şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum kapsamında hali hazırda, 3 aylık periyodlarla İç kontrol raporu

hazırladığı, Riskin Erken Saptanması Komitesinin mevcut olduğu ve departmanlar bazında risk ölçümleri gerçekleştirdiği ve tüm bu raporların Banka üst düzey komitelerine raporlandığı, ayrıca şirketin Banka finansal raporlarında yer aldığı gibi hususlarla ilgili bilgiler elde edilmiştir.

Ayrıca şirketin 19 Ekim 2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, BDDK tarafından ilgili kanuna dayanılarak hazırlanan 13 Ocak 2010 tarih ve 27461 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 31 Aralık 2009 tarihinde yürürlüğe giren “ Bağımsız Denetim Kuruluşlarınca Gerçekleştirilecek Banka Bilgi Sistemleri ve Bankacılık Süreçlerinin Denetimi” hakkında yönetmelik kapsamında bilgi sistemleri denetimine tabi olduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu denetimi şirketin bağımsız denetim faaliyetini yürüten şirket ayrı bir sözleşme düzenleyerek konusunda uzman kişilerce BDDK tarafından belirlenen sürelerde ( 2014 yılı için Haziran ayı) gerçekleştirmiş ve BDDK’ya raporlanmıştır.

Şirket;

- a) Finansal Yönetim
- b) Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum
- c) Risk Yönetimi ve İç Kontrol
- d) Denetim
- e) Hukuk Müşavirliği
- f) İnsan Kaynakları ve Eğitim
- g) Kurumsal İletişim, Kiralama ve Pazarlama
- h) Mali ve İdari İşler
- i) Proje Geliştirme & Fizibiliteler ve Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonu
- j) Proje İnşaat ve Koordinasyon

Grup Başkanlıklarından oluşmaktadır.

Uygulama sırasında GYO’nun denetim süreci incelenirken şirketin, faaliyetleri, organizasyon yapısına ilişkin açıklamalara ve muhasebe sistemi gibi şirketi tanıtıcı konulara yer verilmiştir.

## **5.2.2 Müşteri'nin Kabulü ve Denetim Sözleşmesinin İmzalanması**

Çalışmamızda denetim sürecini incelediğimiz GYO bir banka iştiraki olması nedeni ile bağımsız denetim sürecinin bu noktası diğer şirketlere nazaran farklı bir yapıya sahiptir. Buna göre banka tarafından belirlenen denetim firmaları arasından alınan teklifler sonucu uygunluğu şirket denetim kuruluncada kabul edilen bir tanesi ile denetim sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiştir. Bu sürecin denetim firması açısından işleyişi ise genel standartlara uygun şekilde devam etmektedir. Bu aşamada denetim kuruluşu müşteri işletmeyi risk değerlemesine tabi tutmuştur.

Öncelikle genel bir kanaate sahip olmak için ortak baş denetçi ve denetçilerden oluşan bağımsız denetim ekibi tarafından önceki denetçi ile görüşmeler yapılmış, işin neden devam ettirilmediği, denetim sürecinde engellemelerle karşılaşılıp karşılaşılmadığı gibi hususlarda bilgi toplamıştır. Şirketin denetim şirketi değiştirme periyodları yasal süreçleri kapsadığından, denetim ekibi bu görüşmeden olumlu düşüncelerle ayrılarak, görüşmede konuşulan konular bir tutanak düzenlenerek kayıt altına alınmıştır.

Önceki denetçi ile görüşme aşaması sonrasında şirket ile ilgili mevcut olumlu görüşleri değişmemiş, konuya ilişkin tam bir kanaata varabilmek için şirketin değerlemesine geçmişlerdir. Bu değerlendirme işlemi sırasında, şirketin denetim işinin gerçekleştirilmesi ile üstlenilecek riskler tespit edilmeye çalışılmıştır.

Yapılan çalışma sonucunda şirketin büyük oranda risk taşımadığı, şirket yönetiminin denetim firmasına yaklaşımının olumlu olduğu ve çalışmalar esnasında yardımcı olunacağına dair söz alınması sebebi ile denetim işi kabul edilerek denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

## **5.2.3 Denetimin Planlanması**

Bir örneği incelenen Bağımsız Denetim şirketi ile müşteri şirket arasında imzalanan denetim sözleşmesine göre;

Sözleşme Mart 2013 tarihli olup ilgili mevzuat gereği 3 yıllık bir süreyi kapsamaktadır. Bu nedenle 31 Aralık 2014 tarihli mali tablo denetiminin önceki yıl karşılaştırması yapılırken ve denetim firmasının denetimin planlama aşamasında aşağıda belirtilecek

olan bir çok işlemin 2013 yılı itibarı ile tamamlandığı görülmüştür. Bu durum denetim sürecinin zaman planlamasında kolaylık sağlamıştır.

Denetim sözleşmesinde denetimin başlangıç ve bitiş tarihleri belirlenmiştir. Bu süreler arasındaki zamanın denetim çalışmalarıyla geçeceği dikkate alınarak bir planlama yapma gerekliliği ortaya çıkmıştır. Sorumlu ortak baş denetçi, baş denetçi 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.

### **5.2.3.1 Müşteri İşletme ve Faaliyet Alanı Hakkında Bilgi Edinilmesi**

Genel itibarı ile bağımsız denetim sürecinde müşteri işletmenin tanınması amacı ile;

- Şirket ana sözleşmesi, imza sirküleri ve ticaret sicil gazetesi
- Yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul tutanakları,
- Şirketçe hazırlanan yönetmelikler,
- Faaliyet konusu gereği düzenlenen sözleşmeler,
- Önceki dönem denetim raporları,

Şirket yetkililerinden talep edilmektedir.

Ancak burada çalışmamız için önemli olan husus daha önce belirtildiği üzere denetim şirketi bir önceki yıl denetimini de gerçekleştirdiğinden yukarıda saydığımız evraklardan bir önceki denetim döneminden farklı olarak bu yıl içinde düzenlenmiş 31.12.2014 denetim dönemi içerisinde değerlendirilecek varsa yeni düzenlenmiş yönetim kurulu kararları, yönetmelik ve sözleşmeleri talep etmişlerdir.

### 5.2.3.2 İç Kontrol ve İç Denetim Sisteminin Değerlendirilmesi

Bağımsız denetim çalışmalarının planlanması ve gerçekleştirilmesinde, bağımsız denetim prosedürlerinin yapısı, zamanlaması ve kapsamını belirlemek amacıyla bağımsız denetçi şirketin iç kontrol yapısını, sistemin kendisi, iç denetim ve iç kontrol unsurlarını dikkate alarak incelemiş, bu incelemelere yönelik işletmenin organizasyon yapısı, iş akış şemaları, iç yazışmalar, işletmedeki prosedürler ve süreçler ele alınmıştır.

Şirketin faaliyetlerini gerçekleştirmekte kullandığı yazılım ve donanım gibi tüm bilgi sistemleri unsurlarının, finansal veri üretiminde kullanılan bilgi sistemi ve süreçlerinin ve bunlarla ilgili olarak tesis edilen iç kontrollerin nitelik, işleyiş, yeterlilik, bütünlük, güvenlik ve güvenilirliklerinin değerlendirilmesi ve rapora bağlanması aşamasından oluşan “Bilgi Sistemleri Denetim” süreci ve denetim sonuçları, bağımsız denetimin iç kontrol yapısının değerlendirmesi aşamasında kılavuz vazifesi görerek denetçiye şirket iç sistemi hakkında bilgi vermiştir.

Şirketin 2008 yılında kurulan İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış ve Haziran 2012 yılından itibaren Yönetim Kuruluna bağlı olarak çalışmaya başlamıştır. Aralık 2012’de ise şirket’in genelinde bir organizasyon yapısı değişikliğine gidilmiş ve bu kapsamda İç Denetim ve İç Kontrol yapıları ayrılmıştır. İç kontrol bölümünün, Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grup Başkanlığı bünyesine katılarak faaliyetlerini Genel Müdürlüğe bağlı olarak sürdürmesine karar verilmiştir. İç Denetim faaliyetlerinin ise Denetim Grup Başkanlığı adı altında Yönetim Kurulu’na bağlı olarak devam etmesi kararlaştırılmıştır.

Denetçi iç denetim ve iç kontrol incelemeleri kapsamında Denetim Grup Başkanlığı’nın 2014 yılında öncelikli olarak şirket’in tüm faaliyetlerinin tabi olduğu yasal mevzuata uyumunun denetimini ve bu bağlamda mevzuat takip denetimi gerçekleştirdiğini, yine aynı şekilde yapılan tüm işlemlerin Yönetim Kurulu tarafından alınan kararlara, dahili düzenlemelere ve yönetmeliklere uygunluğunun kontrolünü gerçekleştirmiş ve Denetim Raporunu Yönetim Kurulu’na sunmuş olduğunu tespit etmiştir. Bunun yanında iş süreçleri denetimi ve vergisel ve yasal yükümlülüklerle ilişkin denetimler gerçekleştirilmiştir. İç kontrol yapısına ilişkin risk odaklı kontrol anlayışının benimsenmiş olduğu, bu kapsamda şirket faaliyetleri ile bütünlük riskleri

en aza indirmek ve elimine etmek üzere geliştirilmiş kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetlerinin temelini oluşturduğunu ilgili grup başkanları ile yapmış olduğu görüşmelerde saptamıştır. Birim üç ve altı aylık dönemler itibarı ile Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır.

Sistemin incelenmesi çalışmaları kapsamında incelenen bir diğer önemli konu muhasebe sistemidir. Muhasebe departmanı, işletmenin mali nitelikli faaliyetlerinin kayıtlarının tutulduğu birim olması sebebi ile denetim sürecinde denetçi için önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle denetçiler öncelikle muhasebe biriminin organizasyon yapısındaki yerini ve departman içerisinde görev paylaşımlarının nasıl gerçekleştiğini gözlemlemişlerdir. Muhasebe biriminden alınan veriler ile finansal tabloların oluşturulması şirketin Finansal Yönetim Grup Başkanlığı bünyesinde gerçekleştirilmektedir. Denetim ekibi şirkette denetim çalışmalarını sürdürürken ilgili başkanlık ile sürekli iletişim halinde denetimlerini yürütmüş ve iş süreçlerini haricen incelemiştir.

Buna göre, yöneticiler ve şirketin bilgi sistemi departmanı ile görüşülmüş, sistemi tanıtan basılı evraklar incelenmiştir. Şirketin muhasebe kayıtları bilgisayar ortamında özel bir program vasıtası ile tutulmaktadır. Bilgi sistemi denetiminden elde edilen veriler ile muhasebe sisteminin güvenilirliği araştırılmıştır.

İç denetim ve kontrol sistemleri değerlendirilirken işletmede çalışan iç kontrol ve iç denetim uzmanları ve bunların çalışma şartları hakkında araştırma yapılmıştır. Şirketin İnsan Kaynakları Müdürlüğü'nden şirketin iç sistemlerine ilişkin düzenlenen yönetmelikler, organizasyon şemaları ve iş akış şemaları ve süreçler alınarak incelenmiştir.

Denetim ekibi şirketteki önemli prosedür ve süreçlere ilişkin ilgili departman yöneticilerine, bilgi-işlem uzmanlarına ve ilgili personele sorular sorarak, iç denetim ve kontrol yapısını değerlendirebilmek adına bir takım testler yapmışlardır. Bu testler şirketin Nakit ve Nakit Benzeri Varlıkları kalemi altında yer alan Kasa, Bankalar muhasebe kayıtları ile bunlara ilişkin ödemeler ve bunların finanse edilmesi için kullanılan hesaplar ve yapılan tahsilatların muhasebe sistemi kayıtlarına ilişkin iş akış şemaları ile ilgilidir.

İşlemleri gerçekleştiren personelden işlem sırasında kullandıkları ekranlara ilişkin ekran görüntülerini mail ortamında alarak sürecin işleyişini birebir sistem üzerinden görme imkanı bulmuşlardır.

Denetçiler, şirketin faaliyeti gereği anahtar teslim proje işlerini verdikleri yüklenicilere yapmış oldukları yüksek meblağlı hakediş ödemelerine ilişkin süreci önemli görmüşler ve buna ilişkin şirketin kontrolünün var olup olmadığının tespiti için iç kontrol testi yapmışlardır.

**Tablo 5.1 Hakediş Ödemelerine İlişkin İç Kontrol**

Kontrolün Tanımı	Anti Hile Kontrolü	Kontrol dizaynı ve uygulamasının değerlendirilmesi	
		Değerlendirme sonuçları	Çalışma Kağıdı Referansı
Hakediş Ödemeleri için düzenlenen belgeler ve yönetici onayı		x Gerçekleşmiş Gerçekleşmemiş	

Önemli hesap/dipnotlar	Bütünlük	Varolma	Doğruluk	Değerleme	Haklar / Yükümlülükler	Açıklama
Yurtiçi Satıcılar Proje Maliyetleri	x	x	x			

Kontrol çalışmasının gerçekleşme düzeyinin değerlendirilmesi			
Denetim Prosedürünün yapısı, süresi ve kapsamı	Kontrolün gerçekleşme çalışmasının test sonucu	Denetçi/tarih	Çalışma Kağıdı Referansı
Son ödenen 5 hakediş için şirkete ulaşan hakediş raporları ve faturaları incele ilgili belgelerin tamlığından ve varlığından emin ol	x Gerçekleşmiş Gerçekleşmemiş		

Denetim şirketi yaptığı iç kontrol testlerinde önemlilik hesaplamasını etkileyecek herhangi bir bulgu tespit edememiştir. İç kontrolün değerlendirilmesi sonucu denetim riski ve önemlilik hesaplaması safhasına geçilmiştir.



### 5.2.3.3 Denetim Riskinin ve Önemlilik Sınırının Belirlenmesi

#### a) Denetim Riski

Bağımsız denetçi için önemli olan hazırladığı denetim raporunun ne kadar risk taşıdığıdır. Bunun tespiti için daha önce inceledikleri iç kontrol sistemine ilişkin tespitlerinden yararlanmışlardır. Denetim riskine ulaşabilmek için denetçiler;

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

(Arzu edilen denetim riski: Yapısal Risk x Kontrol Riski x Bulgu Riski )

Formülünden yararlanmışlardır.

Buna göre denetim çalışmasında kıdemli denetçi yapısal riski %80, kontrol riskinin %50 ve bulgu riskinin de %10 olması gerektiğine karar vermiştir. Buna göre denetim riski % 4 olarak belirlenmiştir.

$$(DR=0.80 \times 0.50 \times 0.10)$$

#### b) Önemlilik

Denetim çalışması sırasında kıdemli denetçi şirketin muhasebe prosedürlerinin sistemsel ve uyumlu olduğu ayrıca kontrol noktalarının etkin olduğunu düşünerek hesap bazında önemlilik sınırı tespit etmemiş, mali tablo bazında önemlilik sınırı belirlemiştir. Mali tablo bazında önemlilik sınırını belirlerken aktif toplamı üzerinden hesaplama yapıp bir eşik değeri belirlemiştir. Buna göre önemlilik sınırını belirlerken kullanılan veriler ve hesaplama ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

**Tablo 5.2 Önemlilik**

Toplam Aktif (A)						Minimum Oran	Maksimum Oran
1.913.437.417							
Minimum MPP	Maksimum MPP	Minimum SMT	Maksimum SMT	Minimum ADPT	Maksimum ADPT		
( B )	( C )	( D )	( E )	( F )	( G )	0,5%	1,5%
9.567.187	28.701.561	7.175.390	21.526.171	287.016	861.047		75%
<b>B= A*0,05</b>	<b>C= A*0,015</b>	<b>D= B*0,75</b>	<b>E= C*0,75</b>	<b>F= B*0,03</b>	<b>G= B*0,05</b>	3%	5%

Önemlilik (Materiality Planning Purpose), (“MPP”) finansal tablolarda kullanıcıları etkileyebilecek ve denetim görüşünü değiştirebilecek olan bir ihmali veya yanlış bir

beyanın nicel önemlilik ölçüsünü gösteren bir ölçüttür. Buna göre denetim şirketi tarafından hazırlanan tabloya göre MPP minimum ve maximum olarak belirlenmiştir. Denetçinin bakacağı hesapları belirleyen ölçüt olan Önemli Yanlışlık Eşiği (Significant Misstatement Threshold), (“SMT”) belirlerken kullanılır. Denetim Farkı Atama Eşiğinin (Audit Difference Posting Treshold), (“ADPT”) altında kalan farklar önemsiz olarak kabul edilir. Denetçiler ADPT’ yi, MPP’nin %3’ü olarak kabul etmişlerdir.

Denetim çalışması sırasında Önemli Yanlışlık Eşiğinin (Significant Misstatement Treshold-SMT) altındaki Denetim Farkı Atama Eşiğinin üstünde kalan farklar ise düzeltilerek ayrıca gösterilir. SMT, MPP’nin %75’i olarak kabul edilir.

Hesaplama bağımsız denetimde uluslararası kabul görmüş bazı kriterlere göre % 3 veya % 5 üzerinden yapılmaktadır. Denetimin başlangıcında kıdemli denetçi şirketin iç kontrollerinin yeterli olduğunu göz önünde bulundurarak önemlilik derecesini artırarak sınırı yükseltmiş; böylece denetim ortamından toplanacak olan deliller ve yapılacak analitik testler ve diğer denetim prosedürleri azalmıştır. Yani denetimde 7.175.390 TL ve üzeri hesaplar denetim prosedürlerine tabi tutulacaktır.

Ancak denetçiler gerekli gördükleri SMT’nin altında ADPT’nin üstünde kalan bazı hesapları da incelemişlerdir. Ayrıca hesabın özelliği sebebi ile birkaç hesap için ADPT’nin altında olmalarına karşın inceleme yapmışlardır. Bu hesaplara ilişkin açıklamalara Bilanço ve Kapsamlı Kar Zarar tablosunun test edilmesi aşamasında yer verilmiştir.

#### **5.2.3.4 Denetim Zamanının Planlanması**

Finansal Tabloların incelenmesi ve bağımsız denetimin zaman planlaması, ortak baş denetçi tarafından sözleşme imzalanmadan önce, SPK’nın konsolide finansal raporların kamuya açıklanması için belirlediği, dönem bitimini takip eden 70 gün olan son tarih dikkate alınarak belirlenmiştir. Buna göre;

1 Ocak – 30 Haziran 2014: Müşterinin Kabulü ve Denetim sözleşmesinin imzalanması, GYO’nun Genel Kurulun’da denetçinin atanması, denetimin planlanması

1 Temmuz – 31 Aralık 2014: Dönem içi çalışmaların yapılması (İşlemlerin test edilmesi)

01 Ocak- 28 Şubat 2015: Dönem sonu çalışmalarının yapılması

01 Mart- 30 Nisan 2015: Denetimin tamamlanması ve raporun verilmesi

Bu planlama sorumlu ortak baş denetçi tarafından yapıldığı dönem itibarı ile bir öngörü şeklinde hazırlanmış olduğundan, denetim alanlarında ortaya çıkacak değişik durumlar sonucunda ( bir denetim alanının daha detaylı incelenmesi gereği gibi) revize edilebilecektir.

### 5.2.3.5 Veri Akışının Planlanması

Denetim ekibi şirketin Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı'ndan denetim süreci için veri akışının sağlanması amacı ile yardım talep etmiş, denetim sürecinde ihtiyaç duyulacak bilgileri ve kanıt statüsündeki belgelere ilişkin listeyi kendilerine vermişlerdir.

Şirket Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı Muhasebe Birimi Müdür Yardımcısı denetim kuruluşunca kendisinden istenen belgelerden şirket içinden temin edilecek evraklar için iç yazışma hazırlayarak ilgili grup başkanlıklarına iletmiştir.

**Tablo 5.3 Bağımsız Denetim Tarafından İstenen Belgeler**

Şirket İçinde Hazır Bulunan Belgeler		Şirket Dışından Temin Edilen Doğrulama Kanıtları
31.12.2014 tarihli Detay Mizan	Ücret Bordroları	Hesaplara İlişkin Banka Muabakatları
Muhasebe Fişleri (Mahsup, Tediye ve Tahsil fişleri ve Dayanağı Belgeler)	SGK aylık bildirimler	120 Alıcılar Hesabı Mutabakatları
Muavin Defterler /31.12.2014 tarihi itibarı ile bakiye veren hesaplara ilişkin kayıtlar)	Yıl içinde sermaye artırımına gidilmiş ise, TTSG	320 Satıcılar Hesabı Mutabakatları
31.12.2014 tarihi itibarı ile aylık beyannameler;	Kıdem Tazminatı Hesaplama Tablosu	Takasbank Mutabakatı
- KDV Beyannameleri	Amortisman Tablosu	
- Muhtasar Beyannameler	Avukat Mektupları	
- Damga Vergisi Beyannameleri	Yönetim Kurulu Karar Defteri	
Şirket Aktiflerine İlişkin Sigorta Poliçeleri	Dönem Sonu Banka Ekstreleri	
Son Durum itibarı ile Hazirun Cetveli	Reeskont uygulamasına tabi tutulan mevcutlar ve borçların vade tarihi itibarı ile listesi	

### **5.2.3.6 Denetim Ekibinin Kurulması ve Koordinasyonu**

Bağımsız denetim faaliyetlerinin yürütüldüğü GYO'da denetimi gerçekleştiren ekibin tespit edilen denetim risk derecesi çerçevesinde, hangi konularda denetim faaliyetlerinin yoğunlaştırılacağı belirlenmiştir. Buna göre ekip, mesleki bilgi, gözlem gücü ve tecrübe düzeyi de dikkate alınarak 1 baş denetçi, 1 kıdemli denetçi, 1 denetçi ve 1 denetçi yardımcılarından oluşturulmuştur.

### **5.2.3.7 Denetim Çalışmalarının Bölümlenmesi**

Denetim çalışmalarının bölümlenmesi aşamasında denetim alanları; bilanço hesapları, gelir tablosu hesapları, maliyet hesapları ve nazım hesaplar olmak üzere dört grupta ana çerçeve oluşturulmuştur. Söz konusu hesapla birbirleriyle ilişkileri dikkate alınarak gelir tablosu ve maliyet hesapları beraber, bilanço hesapları ve nazım hesaplarda ayrıca değerlendirilmiştir.

### **5.2.3.8 Denetim Programının Hazırlanması**

Bağımsız denetçi, ayrıntılı olarak her denetim alanında kullanacağı denetim işlem ve teknikleri için denetim programı formu hazırlamıştır. EK D'de bağımsız denetim kuruluşundan alınan ve ödeme döngüsü için hazırlanan program yer almaktadır.

### **5.2.3.9 Test Etme Aşaması**

Test etme aşaması denetimin önceki aşamalarında yapılan hazırlık çalışmaları ile finansal tablolara ilişkin toplanan fiziki denetim kanıtlarına ilişkin testlerin yapıldığı bir aşamadır. Bu aşamada, kontrol testleri, maddi doğruluk testleri ve analitik testler gerçekleştirilecektir. Finansal tablolarda yer alan hesaplar, birbirleri arasındaki bağlantılar da dikkate alınmak suretiyle incelenir. Denetim ekibi test etme aşamasında finansal durum tablosu ve kar zarar tablosunu hesapları ile maliyet hesaplarını incelemek üzere ekip içerisinde görev paylaşımı yapmışlardır.

Burada denetimi yapılan her bir finansal tablo hesabının ayrıntısına girmek yerine, GYO'ların sermaye piyasası mevzuatı açısından önem arz eden konular ışığında sektörel anlamda farklı olduğu düşünülen hesap kalemlerinin denetimi ile ilgili açıklamalar yapılacaktır.

Çalışmamızda denetim sürecini incelediğimiz GYO'nun 31.12.2014 tarihli finansal durum ve kar zarar tablosunun denetimi yapılırken;

- Denetim çalışmaları sırasında SPK mevzuatı ve GYO'lara ilişkin tebliğlere aykırılık içeren konularda bağımsız denetim kuruluşu şirketi bilgilendirmiş ve gerekli düzeltme kayıtlarının yapılması sağlanmıştır.
- Denetime başlanırken tüm ticari defterlerin döktürüldüğü tespit edilmiştir.

Denetim teknikleri ve standartları dikkate alındığında tüm şirketler açısından benzer prosedürler uygulandığı görülse de, incelememize konu şirketin sektörel açıdan kullandığı hesap planı ve denetimde uygulanan teknikler itibarı ile farklılıklar görülebilmektedir.

#### **5.2.3.9.1 Finansal Durum Tablosu (Bilanço) Kalemleri**

Finansal durum tablosu kalemleri içerisinde TDHP esas alınarak ve önemlilik çalışması sonucu belirlenerek, denetlenecek hesaplar aşağıda belirtilmiştir. Finansal durum tablosu kalemlerinin denetimi yapılırken önemlilik derecesine bakılarak hesap kalemleri belirlenmiş olsa da, SPK'nın Seri: X No: 22 sayılı Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in 18/4 maddesi gereği;

“ Genel olarak bağımsız denetimlerde uygulanan bağımsız denetim tekniklerini bilen işletme çalışanları, hileli finansal raporlamayı daha iyi gizleyebileceklerinden, bağımsız denetçi uygulanacak bağımsız denetim tekniklerinin yapısını, kapsamını ve zamanını seçerken öngörülemeyen hususların varlığını dikkate alır. Bu amaçla, önemlilik ve risk nedeniyle test edilmeyecek hesap bakiyelerinin test edilmesi, bağımsız denetim tekniklerinin zamanlamasının değiştirilmesi, farklı örnekleme yöntemlerinin uygulanması, farklı veya önceden bildirilmemiş yerlerde bağımsız denetim yapılması suretiyle gerçekleştirilir.”

hükmü çerçevesinde önemliliğin altında olan bazı hesaplarda baş denetçi tarafından insiyatif kullanılarak denetimin kapsamına dahil edilmiş ve denetimin analitik test aşamasında çapraz teknik uygulanarak ilgili dönem ile bir önceki dönem, finansal bilgiler ile finansal olmayan bilgiler karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

Şirketin muhasebe kayıtları VUK'a göre tutulmakta finansal tablolar hazırlanırken bu tutarlar TMS/TFRS'ye uygun hale getirilmektedir. Bağımsız denetim süreci bir nevi bu dönüştürmeye yardımcı olan bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu düzeltme işlemi gerçekleştirilirken Bilanço kalemleri gelir tablosunu etkilemeyecek şekilde kendi içerisinde sınıflandırılmaktadır.

## I. Dönen Varlıklar

Dönen varlıklar şirketin bir yıl veya daha kısa süre içerisinde nakde çevrilebilecek değerlerini ifade etmektedir. Dönen varlıklar grubu içerisinde, nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar yer almaktadır. Bu hesap gruplarına ilişkin alınan fiziki kanıtlar çerçevesinde hesap bakiyeleri ile şirket içinden ve şirket dışı kaynaklardan elde edilen belgeler karşılaştırılmış ve bununla ilgili çalışma kağıtları hazırlanarak tereddüt oluşturan hesap bakiyeleri için ek denetim tekniği olarak soruşturma tekniği kullanılmıştır.

### a) Nakit ve Nakit Benzeri Varlıklar

GYO'nun nakit ve nakit benzeri varlıklar kalemi, kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Nakit ve Nakit benzerleri hesap grubunun denetimi sırasında bu hesap grubu içinde yer alan ve finansal tablolara yansıyan hesap kalemlerinin kontrolü yapılmıştır. Aşağıda yer alan Tablo 5.4'de nakit ve nakit benzerleri alt kırılımları ile birlikte bir önceki yıl ile karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir.

**Tablo 5.4 Nakit ve Nakit Benzeri Varlıklar**

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2014</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013</b>
Varlıklar		
Dönen Varlıklar		
<b>A - Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>123.909.277</b>	<b>101.043.123</b>
1- Kasa	-	-
2- Alınan Çekler	-	-
3- Bankalar	68.754.157	74.717.735
Vadesiz Mevduat	12.581	693.059
Vadeli Mevduat	68.741.576	74.024.676
4- Diğer Hazır Değerler	55.155.120	26.321.362
Yatırım Fonları	55.140.342	26.302.476
Ters repo işlemlerinden alacaklar	14.778	18.886

## **Kasa**

Şirketin kasa hesabı olarak nitelendirilen işlemleri, düşük meblağlı nakit işlemleri içermekte olup, bu hesapta genellikle 1.000 TL'nin altındaki tutarlarda işlem yapılmaktadır. Günlük olarak şirketin ihtiyaçlarına yönelik, nakit işlemlerin gerçekleştiği hesap olduğundan, ay sonu ve yıl sonlarında bakiye bırakılmamaktadır.

Yukarıda yer alan tablo itibarı ile şirketin yıl sonu kasa bakiyesi sıfırdır. Bu nedenle denetçi denetim sistemini küçük kasa hesabı adı altında nitelendirilen banka hesabı ekstresi ile kasa hesabının muhasebe kaydının karşılaştırmalı kontrolünü yapmış ve ileride deyineneğimiz alacak senetlerine ilişkin sayım esnasında kasa sayımını da yaparak “ Sayım Tutanağı” olarak genel bir tutanak düzenlemiştir. Bu tutanağın bir örneği EK E’de gösterilmiştir.

## **Bankalar**

Denetçiler banka hesabının denetimine, muhasebe departmanından temin etmiş oldukları yıl sonu itibarı ile 102 bankalar hesabı vadeli ve vadesiz mevduat hesaplarının dökümlerini inceleyerek başlamıştır. Denetim sırasında öncelikle yatay tablolar analizi dikkate alınarak bir önceki döneme göre hesaplardaki artış ve azalışlar analitik olarak sorgulanmıştır. Döviz bakiyeler yıl sonu TCMB döviz alış kuru kullanılarak TL’ye çevrilmiştir.

Ayrıca söz konusu hesapların bulunduğu bankadan bu bakiyelerin doğrulanmasına ilişkin, bağımsızlık ilkesi gözetilerek formatı denetim şirketince hazırlanan mutabakat mektupları talep edilmiştir. Bahsi geçen mektuplarda bankadan mutabakat formunda belirtilen hesap bakiyelerinin yazılıp denetçinin adresine göndermesi istenmiştir. İlgili mutabakat formunda yıl sonu itibarı ile; vadesiz TL ve döviz hesaplar, vadeli TL ve döviz hesaplar, banka tarafından, şirkete verilen TL kredi hesapları (kısa, orta, uzun vadeli hepsisi), döviz krediler, şirket adına banka kasalarında muhafaza edilen kıymetli evraklar, teminat mektupları, bankada tahsilata veya teminata verilen senetler ve para alım-satım ( swap, opsiyon, forward, futures) işlemleri için bakiyelere, ayrıca şirket hesaplarında bloke olup olmadığı hususunda da yer verilmiş, bu durumda da denetimin geneli için kullanılacak bir denetim kanıtı elde edememişlerdir.

Şirketin tüm vadeli-vadesiz hesaplarının şirket yönetiminin politikası gereği ana ortağı banka nezdinde tutulduğu ve başka bir banka ile çalışılmadığı denetçiler

tarafından tespit edilerek mutabakatlar ilgili bankanın çalışılan şubelerine gönderilmiştir. Elde ettikleri bu kanıtla muhasebeden almış oldukları mizan bakiyelerini karşılaştırarak tutarlılığını araştırmışlardır. Buna göre aşağıdaki tespitlerde bulunmuşlar, ancak kayıtlarda bir tutarsızlık tespit edilememiştir.

Banka vadeli döviz hesapları için değerlendirme işlemi, vadeli döviz hesabından kazanılan faizin dönemsellik ilkesi gereği doğru tahakkuk edip etmediğine dair inceleme yapılması ve oluşan kur farklarına ilişkin işlemlerin doğru hesaplanıp hesaplanmadığı ve doğru muhasebeleşip muhasebeleşmediğinin incelenmesini içermiştir. Buna göre denetim şirketi, GYO finansal yönetim departmanınca gerçekleştirilen TL ve Döviz mevduatların reeskont çalışmasını temin etmiş ve kendileride aynı çalışmayı kontrol amaçlı olarak yapmışlardır.

Burada belirtilmesi gereken önemli husus GYO'nun muhasebe kaydını inceleyen denetçi tarafından, muhasebe kaydına VUK çerçevesinde 181- Gelir tahakkuk hesabına faiz tahakkuku, 642- faiz gelirleri hesabına gelir yazıldığını tespit etmiştir. Amaç finansal tablo kalemlerinin TMS'ye uygunluğunu denetlemek olduğundan ilgili hesaba ilişkin muhasebe kaydının finansal tablolara yansımaları da ayrıca incelemiştir. Bu kapsamda ilgili şirketin finansal yönetim departmanınca gerçekleştirilen dönüştürme çalışmaları kapsamında ilgili faiz tutarının TMS-1'e göre ana para üzerine eklenerek finansal tablolara yansıtıldığını tespit etmişlerdir.

### **Diğer Hazır Değerler**

Çalışmamızda denetim sürecini incelediğimiz GYO'nun finansal tablolarında yer alan diğer hazır değerler kalemi 31.12.2014 tarihi itibarı ile TMS'ye uygun olarak yatırım fonu ve ters repo işlemlerinden oluşmaktadır. İlgili hesap kaleminin mizanı alındığında yatırım fonu' nun 113- yatırım fonu hesabı ve ters repo işlemlerinin ise 112 – Kamu kesimi tahvil, senet ve bonoları hesabı altında muhasebeleştirildiği görülmüştür. İlgili muhasebe kaydı interaktif bankacılık sisteminden alınan ekstre ve finansal yönetimin çalışmaları kapsamında incelenmiş ve ilgili tutarların UFRS kapsamında 108 – Hazır değerler hesabına çekildiği tespit edilmiştir.

Şirket bu dönemde yatırım tercihini portföyünde geliştirdiği yeni projelere ilişkin yüksek tutarlı hakediş ödemeleri gerçekleştirdiğinden kısa sürede nakde çevirilebilirliği nedeni ile yatırım fonundan yana kullanmış olduğu ve bu nedenle bir önceki döneme



göre yatırım fonu karının yükseldiği denetim şirketi tarafından tespit edilmiştir. Ayrıca bahsedilen yatırım fonları 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile ana ortağı Banka ve ilişkili taraf olarak şirketle ilişkisi olan yatırım kuruluşu ve portföy yönetim şirketi tarafından kurulmuş yatırım fonlarıdır.

Denetçi yatırım fonu hesaplarının denetiminde bakiyelerin belirlediği önemlilik sınırının altında kalması sebebi ile kapsama alanı metodu kullanarak ilgili hesapların denetimini gerçekleştirmiş, belli hesapları seçerek ilgili hesaplarda görünen fon ve yatırım satışlarının adet sayısını şirketten alınan nakit ekstrelerle kontrol etmiştir. Ancak ekstrelerdeki bakiyelerin toplam rakam olması sebebi ile denetçinin çalışması ile uyumlu olmadığını tespit etmiş bu tespitini çalışma kağıdı ile ilişkilendirmiştir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

#### **b)Finansal Yatırımlar**

Denetlenen GYO'nun faaliyeti gereği finansal yatırım hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetlerden oluşmaktadır. GYO'nun portföyünde 31.12.2014 tarihi itibarı ile satılmaya hazır finansal varlıklar ile vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklarının olmadığı tespit edilmiştir. Finansal yatırımlara ilişkin şirketten temin edilen veriler tablo Tablo 5.5'de gösterilmiştir.

#### **Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar**

GYO alım satım amaçlı menkul kıymetlerini gerçeğe uygun değerleri ile ölçmektedir. Gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile BİAŞ'da finansal araçlar değerlendirme bülteninde beklenen en iyi alış fiyatını, bunların bulunmaması durumunda son işlem takas fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

**Tablo 5.5 Finansal Yatırımlar**

	<u>31 Aralık 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	
<b>B - Finansal Yatırımlar</b>			
1- Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	<b>15.126.664</b>	<b>4.235.850</b>	
	<u>31 Aralık 2014</u>		
	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değer</u>
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	14.687.395	15.126.664	15.126.664
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Devlet Tahvili / Hazine Bonosu	13.448.963	13.842.845	13.842.845
Özel Sektör Tahvil ve Bonoları	1.238.432	1.283.819	1.283.819
	<u>31 Aralık 2013</u>		
	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değer</u>
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	4.355.693	4.235.850	4.235.850
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Devlet Tahvili / Hazine Bonosu	3.160.900	3.150.051	3.150.051
Özel Sektör Tahvil ve Bonoları	104.498	102.039	102.039
Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri	1.090.295	983.760	983.760

Buna göre şirket finansal yönetim departmanı tarafından gerçekleştirilen menkul kıymet değerlemesine ilişkin çalışma denetim ekibine sunulmuş, denetim ekibinden menkul kıymet döngüsünden sorumlu denetçi ilgili veriler ile menkul kıymet icmali ve şirketin SPK'nın Seri: X No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" gereği tüm menkul kıymetlerini imzalanacak bir saklama sözleşmesi çerçevesinde Takasbank'ta saklama zorunluluğu bulunduğundan dönem sonu itibarı ile Takasbank ekranlarından alınan mutabakat föylerini incelemiştir.

Denetçi öncelikle GYO'nun menkul kıymetlerinin Takasbank nezdinde saklandığının tespitini yapmış sonrasında menkul kıymet değerine ilişkin menkul kıymet alım-satım işlemlerinin yapıldığı tarihteki belgeler üzerinde yer alan fiyatların doğruluğunu araştırmıştır.

Yukarıdaki tespitleri sonucunda denetçi söz konusu alım satım amaçlı menkul kıymetleri değerlendirme işlemine başlamış ve bu amaçla;

Öncelikle portföydeki menkul kıymetlerin tanımlamasını yaparak ilgili kağıtların tanımı, nominal değeri, para birimi ve ISIN kodunu<sup>15</sup>) belirlemiştir. Daha sonra BİAŞ'ın internet sitesinden 31.12.2014 tarihi itibarı ile Kamu Menkul Kıymet endeksi olan “ KAS bülteni” ni alarak değerlendirme için gerekli ağırlıklı ortalama takas fiyatını kullanmışlardır. Denetçiler tarafından yapılan söz konusu çalışma Tablo 5.6 ve 5.7’de yer almaktadır.

Denetçi şirketten aldığı reeskont çalışmasını inceleyerek, şirket’in finansal yönetim departmanının BİAŞ'ın internet sitesinden 31.12.2014 tarihi itibarı ile Borçlanma araçları piyasası “Günlük Bülteni” olarak ağırlıklı ortalama takas fiyatını, eğer söz konusu tahvil fiyatı bu bülten içinde mevcut değil ise yine borçlanma araçları piyasası “Finansal Araçlar Değerleme Bülteni”ni alarak, VUK’a göre menkul kıymet değerlemesi işlemini gerçekleştirdiğini tespit etmiştir.

SPK mevzuatına uygun değerlendirme işleminde ise yine BİAŞ'ın internet sitesinden alınan borçlanma araçları piyasası finansal araçlar değerlendirme bülteni “Beklenen En İyi Alış Takas Fiyatını”nın kullandığını, bu fiyatın olmaması durumunda ise “son işlem takas fiyatını”nın kullanıldığını tespit etmişlerdir.

Şirketin portföyünde Hazine tarafından ihraç edilen 1 yıl ve daha uzun vadeli 7 adet devlet tahvili ile anonim şirketler tarafından 1 yıldan uzun vadeli olarak ihraç edilen 1 adet özel kesim tahvili yer almakta olup, bunlar sabit faizli ve iskontoludur.

Denetçi VUK’a göre tespit ettiği ağırlıklı ortalama takas fiyatı ile tahvilin nominal değerini çarpıp 100.000’e bölerek tahvilin gerçeğe uygun değerine ulaşmış. Daha sonra da maliyet değerinden hesaplamış olduğu gerçeğe uygun değeri çıkararak değer artış/azalışlarına ulaşmıştır. SPK mevzuatı çerçevesinde de yapılan işlem aynı olmakla birlikte tek fark değerlendirme sırasında beklenen en iyi alış takas fiyatının kullanılmasıdır.

Buna göre ayrıntıları Tablo 5.6 ve Tablo 5.7’de verilen her iki değerlendirme işlemi sonucu denetçi düzeltmeye ilişkin olumlu ve olumsuz farkları tespit etmiş ve finansal tablolara yansıyan rakamda bu yönde bir düzeltme işlemi için şirketten talepte

---

<sup>15</sup> ISIN Kodu: International securities identification numbers denilen ve dünya üzerinde ihraç edilen bütün menkul kıymetlerin her biri için üretilen tekil numara olan 12 haneli ve ülke kodu, menkul kıymet kodu, ihraççı kodu, ihraç sıra numarası veya itfa (vade) tarihi ve kontrol hanesinden oluşan kodlardır.

bulunmuştur. Söz konusu düzeltme Devlet tahvilleri için oluşmuş, özel sektör tahvilleri için herhangi bir düzeltme işlemi yapılmamıştır.

Denetçiler, şirketin menkul kıymet portföyünü, SPK'nın Seri: X No:48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ” hükümleri çerçevesinde oluşturulup oluşturulmadığını da ayrıca denetlemişler ve aşağıdaki tespitlerde bulunmuşlardır. Buna göre GYO;

- a) Portföyünde yer alan ve geliştirilmekte olan projelerin maliyetlerine ilişkin bedel ödemelerini belirli hakedişler karşılığında yapmakta ve bunlara karşılık gelen nakit fazlasını hemen nakde çevirilebilirliği nedeni ile yatırım fonuna yatırım yaparak değerlendirmektedir.
- b) İlgili tebliğ gereğince GYO'lar para ve sermaye piyasası araçlarına aktif toplamının %10'u aşacak şekilde yatırım yapamazlar. Denetçi bu kapsamda şirketin yatırım oranının araştırmış ve 31.12.2014 tarihi itibarı ile denetlenen GYO'nun para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım oranının % 7 seviyelerinde olduğunu tespit etmiştir.
- c) Tebliğ'de ayrıca GYO'ların yatırım amaçlı TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesaplarına, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat ve özel cari ve katılma hesaplarına aktif toplamının en fazla %10'u oranında yatırım yapabilecekleri hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda denetlenen GYO'nun yaptığı yatırımlar 31.12.2014 tarihi itibarı ile yaklaşık % 4 oranındadır.
- d) Sermaye piyasası araçlarına yatırımın bir yatırım kuruluşu aracılığı ile, menkul kıymetlerin alım-satım işlemlerinin ise bir portföy yönetim şirketi ile yapılan sözleşme çerçevesinde hizmet alınmak suretiyle gerçekleştirildiği tespit edilmiş, incelenen sözleşmelerden GYO'ların sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma sınırına uyulduğu ve bu işlemlerin BİAŞ nezdindeki piyasalarda gerçekleştirildiği anlaşılmıştır.
- e) Altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapılmamıştır.
- f) Sermaye piyasası araçlarını açığa satmadıkları, kredili menkul kıymet işlemi yapmadıkları ve sermaye piyasası araçlarını ödünç vermediklerini tespit etmişlerdir.

Menkul kıymetler hesabı denetimi sırasında denetçi menkul kıymet satış zararı ve menkul kıymet satış karları hesaplarını da incelemiş ve bir takım tespitlerde bulunarak bunları çalışma kağıtları ile ilişkilendirmiştir.

Buna göre piyasadaki volatilitenin<sup>16</sup> çok yüksek olması sebebi ile satış zararları bakiyesinin yüksek görüldüğü, fonlara yatırım yapılmasından dolayı fon karının yükselmiş olduğu ve bu dönemde hisse senedinin yatırım aracı olarak tercih edilmemesi sebebi ile satış karında azalış görüldüğünü tespit etmişlerdir.

---

<sup>16</sup> **Volatilité:** Bir menkul kıymetin fiyatının veya piyasanın genelinin kısa bir zaman aralığı içerisinde gösterdiği dalgalanma hareketidir

**Tablo 5.6 Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar VUK Değerlemesi**

Vergi Usul Kanunu Değerleme								
	TANIM	YP CİNSİ	TÜRÜ	NOMİNAL TL	31.12.2014 AĞIRLIKLİ ORT. FİYAT	PİYASA DEĞERİ TL	MALİYET TL	DEĞER ARTIŞI TL
Devlet Tahvili	TRT150715T17	TL	İskontolu	3.000.000,00	95.659	2.869.770,00	2.668.710,00	201.060,00
Devlet Tahvili	TRT240216T10	TL	Sabit Faizli	1.200.000,00	106.344	1.276.128,00	1.234.526,16	41.601,84
Devlet Tahvili	TRT270116T18	TL	Sabit Faizli	2.000.000,00	104.433	2.088.660,00	2.056.828,79	31.831,21
Devlet Tahvili	TRT071015T12	TL	Sabit Faizli	1.000.000,00	101.748	1.017.480,00	1.023.890,11	-6.410,11
Devlet Tahvili	TRT190815T12	TL	İskontolu	1.000.000,00	94.869	948.690,00	916.990,00	31.700,00
Devlet Tahvili	TRT130716T18	TL	Sabit Faizli	1.500.000,00	104.057	1.560.855,00	1.503.000,00	57.855,00
Devlet Tahvili	TRT181115T18	TL		4.400.000,00	93.136	4.097.984,00	4.045.018,00	52.966,00
<b>D.T. TOPLAM</b>				<b>14.100.000,00</b>		<b>13.859.567,00</b>	<b>13.448.963,06</b>	<b>410.603,94</b>

**HESAP AÇIKLAMA**

Devlet Tahvili Değer Azı	-6.410,11	
6.4.5.0.4		-6.410,11

Devlet Tahvili Değer Art	417.014,05	
6.4.5.0.4		417.014,05

**ÖZEL SEKTÖR TAHVİLLERİ**

	TANIM	CİNSİ		NOMİNAL TL	AĞIRLIKLİ ORT. DEĞERİ TL	MALİYET TL	DEĞER ARTIŞI TL
Ö.S Tahvili	TRQAKYB11528	TL		1.300.000,00	98.756	1.283.828,00	45.396,00
<b>Ö.S. TOPLAM</b>				<b>1.300.000,00</b>		<b>1.283.828,00</b>	<b>45.396,00</b>

Devlet Tahvili Değer Azalışları	-6.410,11	
657		-6.410,11

Devlet Tahvili Değer Artışları	417.014,05	
657		417.014,05

Ö.S. Tahvili Değer Artışları	45.396,00	
6.4.5.0.4		45.396,00

**Tablo 5.7 Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar SPK Değerlemesi**

Sermaye Piyasası Mevzuatına Göre Değerleme								
	TANIM	YP CİNSİ	TÜRÜ	NOMİNAL TL	31.12.2014 Beklenen En İyi Alış Takas Fiyatı	PİYASA DEĞERİ TL	MALİYET TL	DEĞER ARTIŞI TL
Devlet Tahvili	TRT150715T17	TL	İskontolu	3.000.000,00	95.561	2.866.830,00	2.668.710,00	198.120,00
Devlet Tahvili	TRT240216T10	TL	Sabit Faizli	1.200.000,00	106.104	1.273.248,00	1.234.526,16	38.721,84
Devlet Tahvili	TRT270116T18	TL	Sabit Faizli	2.000.000,00	104.398	2.087.960,00	2.056.828,79	31.131,21
Devlet Tahvili	TRT071015T12	TL	Sabit Faizli	1.000.000,00	101.740	1.017.400,00	1.023.890,11	-6.490,11
Devlet Tahvili	TRT190815T12	TL	İskontolu	1.000.000,00	94.867	948.670,00	916.990,00	31.680,00
Devlet Tahvili	TRT130716T18	TL	Sabit Faizli	1.500.000,00	103.935	1.559.025,00	1.503.000,00	56.025,00
Devlet Tahvili	TRT181115T18	TL		4.400.000,00	92.948	4.089.712,00	4.045.018,00	44.694,00
<b>D.T. TOPLAM</b>				<b>14.100.000,00</b>		<b>13.842.845,00</b>	<b>13.448.963,06</b>	<b>393.881,94</b>
ÖZEL SEKTÖR TAHVİLLERİ								
Ö.S Tahvili	TRQAKYB11528	TL	İskontolu	1.300.000,00	98.756	1.283.828,00	1.238.432,00	45.396,00
<b>Ö.S. TOPLAM</b>				<b>1.300.000,00</b>		<b>1.283.828,00</b>	<b>1.238.432,00</b>	<b>45.396,00</b>

**HESAP AÇIKLAMA**

Devlet Tahvili Değer Azalışları	-6.490,11	-6.490,11
Devlet Tahvili Değer Artışları	400.372,05	400.372,05
Ö.S. Tahvili Değer Artışları	45.396,00	45.396,00
<b>6.4.7.0.4</b>		<b>45.396,00</b>
SPK DÜZELTME OLUMSUZ FARK DT		-80,00
SPK DÜZELTME OLUMLU FARK DT		-16.642,00

### c) Ticari Alacaklar

Şirketin ticari alacaklar kalemi kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmış buna göre kısa vadeli ticari alacaklar dönen varlıklar kalemi altında, uzun vadeli ticari alacakları ise duran varlıklar kalemi altında sınıflandırmıştır. Tablo 5.8 'de ticari alacaklar hesabının kırılımı geçmiş yıllar karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

**Tablo 5. 8 Ticari Alacaklar**

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013
<b>C - Ticari Alacaklar</b>	<b>39.615.311</b>	<b>34.189.785</b>
<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>		
1- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	976.207	11.678
2- İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	38.639.104	34.178.107
Alacak Senetleri	27.257.085	27.796.592
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	-162.516	-120.849
Gelir tahakkukları	10.154.386	5.612.972
Müşterilerden alacaklar	1.376.154	745.299
Şüpheli ticari alacaklar	719.857	834.659
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-719.857	-834.659
Diğer	13.995	144.093
<b>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>7.401.911</b>	<b>22.730.613</b>
Alacak Senetleri	8.269.201	22.958.180
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	-867.290	-227.567

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeye kaydedilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Etkin faiz oranı yöntemi, TMS 39 (UFRS 9)' da açıklanmış, buna göre etkin faiz oranı yöntemi finansal varlık veya borcun itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz gelir veya giderlerinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı ise; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince yapılacak gelecekteki tahmini nakit ödeme ve tahsilatlarını tam olarak ilgili finansal varlık veya borcun net defter değerine indirgeyen orandır.

Şirketin ödenmesi gereken bir meblağı tahsil edemeyeceği bir durum tespit etmesi halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilemeyecek tutar için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilmektedir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri



ve tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Bu açıklamalar çerçevesinde finansal tablolara ilişkin dipnotlarda, şirket yöneticileri tarafından şirketin ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı hususunda görüş bildirdiği gözlenmiştir.

#### **i. İlişkili olmayan taraflardan alacak hesabı**

Bu hesap şirketin geliştirmekte olduğu iki adet projedeki dairelerin satış vaadi sözleşmesi yapılmak sureti ile vadeli satışları ile ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetleri ile şirket'in kira alacaklarına karşılık kabul ettiği ve UFRS kapsamında 121- Alacak senetleri hesabında izlediği vadeli çeklerden oluşmaktadır. İlgili çekler vade tarihinde tahsil edilmesi amacı ile şirketin çalışmış olduğu bankaya teslim edilmektedir. Banka ile gerçekleştirilen mutabakat çerçevesinde çeklerin bankada muhafazası da ayrıca teyit edilmiştir.

Denetçiler öncelikle şirket merkezinde mali ve idari işler birimi uzmanı ile birlikte senetlerin fiziki sayımını yapmış ve EK E 'te bir örneği yer alan sayım tutanağını düzenlemişlerdir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile ticari alacakların 719.857 TL tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Projelerle ilgili GYO tarafından teslim alınan senetler için TMS 39 (UFRS 9)- "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı kapsamında reeskont hesaplanmakta olup, bu hesaplama ilişkin çalışma şirket finansal yönetim departmanınca yapılarak denetim firmasına sunulmuş, denetim firması yapılan tablonun kontrolünü yapabilmek amacıyla yeni bir çalışma yaparak kayıtların kontrolü gerçekleştirilmiştir. Denetçi tarafından hazırlanan ve Tablo 9'da yer alan reeskont çalışma kağıdında değerlendirme işlemi yapılırken USD alacak senetleri için 31 Aralık 2014 tarihli 12 aylık USD libor<sup>17</sup>) oranı, TL senetler için ise TCMB tarafından açıklanan reeskont avans faiz oranı dikkate alınmıştır. İlgili reeskont çalışması sonucu kalan bakiyeler alış vaadi sözleşmeleri ve sayım tutanağına bağlanmıştır. Yapılan çalışma sonucu herhangi bir fark tespit edilememiştir.

---

<sup>17</sup> Libor (London Interbank Offered Rate), Londra bankalararası para piyasasında likiditesi yüksek bankaların birbirlerine ABD doları üzerinden borç verme işlemlerinde uyguladıkları faiz oranıdır.(<http://tr.wikipedia.org>)

Şirketin ticari alacaklar için ayırdığı şüpheli ticari alacak hesabı da ayrıca denetlenmiş ve bu kapsamda denetçiler tarafından muhasebe departmanından 128 – Şüpheli Ticari Alacaklar hesabı ile 120- Alıcılar hesabı, 644- Konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklar karşılığı, 645- Şüpheli alacak karşılık gideri hesaplarının mizanları talep edilmiş, ayrıca şirket hukuk müşavirliğinden denetim firmasına geri iletilmek üzere alınan avukat mektubu ile yasal takibe düşmüş alacaklara ilişkin davaların olup olmadığı incelenmiş, tüm hesapların karşılaştırmasını içeren bir çalışma yapılmış ve çalışma kağıdı ile ilişkilendirilmiştir.

Buna göre hakkında yasal işlem başlatılan kiracılara ilişkin 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarı ile karşılaştırmalı olarak incelenen hesaplara ilişkin bazı önemli tutar değişiklikleri tespit edilmiştir.

Bu tespitlere ilişkin avukat mektubu kapsamında yapılan incelemede;

Şirketin sahip olduğu bir oteli işletmekle yükümlü ve şirket ile aralarında kira akdi bulunan bir işletmeci şirketten kira alacaklarının tahsil edilemediği bu nedenle yasal işlem başlatıldığı, alacağın tahsili amacıyla şirketten kira alacaklarına karşılık alınan teminat mektubunun tazmin edildiği, kalan borçlarını ise ödeyip ödemeyecekleri konusunda bilgi olmadığından karşılık ayrıldığı,

Bir başka kiracıya ilişkin ise kira borcu bakiyesinin tahsil edilmesi nedeni ile bakiyenin konusu kalmayan karşılık hesabına atıldığı anlaşılmıştır.

Ayrıca diğer iki kiracıya ilişkin bir önceki bakiyede, herhangi bir tahsilat gerçekleşmediği için değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Bunun yanında genel anlamda incelenen şüpheli alacak karşılığı hesabının, Hukuk Müşavirliğinden alınan avukat mektubunda yer alan tutarlardan daha az ya da daha fazla bakiye gösterdiği tespit edilmiştir. Bu durum GYO'nun gelirlerinin anlık bir mal ve hizmet sunumundan oluşmaması ve kira tahsilatlarının bu süreçte de devam ediyor olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca yasal işlem sürecinde ödeme yapan kiracılar olabilmekte ve bu durum da mizandaki tutar azalabilmektedir. Avukat mektubunda yer almayıp mizan da mevcut olan bazı tutarlar ise 2012 yılı öncesi kira alacaklarından kaynaklanmakta olup, bu alacakların artık tahsili imkansız olduğundan avukat mektubunda yer almadığı tespit edilmiştir.

Denetçi bu hesaba ilişkin denetim çalışma sonuçlarını çalışma kağıdında yukarıdaki tespitleri not bölümüne (note rework done) yazarak mizana bağlamıştır.

## ii. İlişkili taraflardan alacaklar

Çalışmamızda incelediğimiz GYO'nun ilişkili taraflarından bu bölümde bahsetmek yerinde olacaktır. Buna göre şirketin ilişkili tarafı ana ortağı Banka ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ile GYO'nun bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerden oluşmaktadır.

Genel olarak şirketin ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalara aşağıda yer verilecek olup, genel hatları ile bu işlemlerin ticari faaliyetler kapsamında olağan faaliyetler olduğu belirlenmiştir. Bu açıklama kapsamında bazı işlemleri aşağıda belirtilmiştir.

- GYO'nun gerçekleştirdiği kiralama faaliyetleri ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları,
- Ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması ipotek ve teminat işlemleri,
- Sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile bankacılık hizmetleri,
- Diğer mal ve hizmet alımları,

Şirket ilişkili taraflar ile olan işlemlerinin açıklamasını finansal raporların dipnot bölümünde yapmakla birlikte, ayrıca 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı TTK'nın 199.maddesi kapsamında şirket "Bağlı Şirket Raporu" hazırlamaktadır.

Bu kapsamda şirketin ilişkili taraflardan olan ticari alacaklarının genellikle satış işlemlerinden kaynaklandığı ve vadelerinin yaklaşık 1 ay olduğu bilgisi edinilmiştir. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

Denetim sürecini incelediğimiz GYO'nun 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile ilişkili taraflar ile olan işlemleri gereği oluşan kısa vadeli ticari alacaklar bakiyesi 976.207 TL'dir. Bu tutarın, yine aynı tarih itibarı ile Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkları içerisindeki bakiyelerinin kısa vadeli ticari alacaklara isabet eden kısmı 11.678TL'dir.

**Tablo 5.9 Alacak Senetleri Reeskont Çalışma Kağıdı**

GYO  
31.12.2014

BD of 121 Alacak Senetleri

Çalışma  
Kağıdı Kodu: **L-20**

Denetçi  
**13.01.2015**

			TARİH 31.12.2014									
			KUR 2,3189									
			ORAN % : 0,62880									
Proje	AD SOYAD	MÜŞTERİ ADET	VADE TARİHİ	VKG	NOMİNAL TL	NOMİNAL USD	REESKONT	NET	✓	Kısa Vadeli Senetlerin Reeskontu	Nominali	
A Projesi	Müşteri	1	05.01.2015	5	70.000	0	6	69.994		-	0	
A Projesi	Müşteri	1	20.01.2015	20	84.000	0	29	83.971		-	0	
A Projesi	Müşteri	12	30.04.2015	120	1.647.693	0	3.446	1.644.247		-	0	
A Projesi	Müşteri	1	31.10.2015	304	42.143	0	223	41.920		-	0	
A Projesi	Müşteri	12	30.04.2016	486	1.714.893	0	14.435	1.700.458		14.435	1.714.893	
A Projesi	Müşteri	1	31.10.2016	670	42.143	0	487	41.656		487	42.143	
A Projesi	Müşteri	12	30.04.2017	851	1.365.035	0	19.993	1.345.042		19.993	1.365.035	
A Projesi	Müşteri	9	31.12.2017	1096	1.367.776	0	25.692	1.342.084		25.692	1.367.776	
B Projesi	Müşteri	1	01.12.2014	-30	179.019	77.200	-94	179.113		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	20.12.2014	-11	248.668	107.236	-48	248.716		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	30.12.2014	-1	424.822	183.200	-7	424.830		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	01.01.2015	1	53.177	22.922	1	53.176		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	15.01.2015	15	186.266	80.325	49	186.217		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	01.02.2015	32	53.177	22.932	30	53.147		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	01.03.2015	6	53.177	22.932	56	53.121		-	0	
B Projesi	Müşteri	2	01.04.2015	182	53.177	22.932	84	53.093		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	01.05.2015	121	53.177	22.932	112	53.065		-	0	
B Projesi	Müşteri	68	01.06.2015	152	10.485.342	4.521.688	27.764	10.457.578		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	15.06.2015	166	134.496	58.000	389	134.107		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	17.06.2015	168	140.873	60.750	412	140.461		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	30.06.2015	181	371.720	160.300	1.171	370.548		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	01.07.2015	182	53.177	22.932	169	53.009		-	0	
B Projesi	Müşteri	2	15.07.2015	196	513.289	221.350	1.751	511.537		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	01.08.2015	213	53.177	22.932	197	52.980		-	0	
B Projesi	Müşteri	1	01.09.2015	244	53.177	22.932	226	52.951		-	0	
			<b>TOPLAM</b>		<b>19.443.594</b>	<b>5.653.495</b>	<b>96.573</b>	<b>19.347.021</b>	<b>0</b>	<b>60.607</b>	<b>4.489.847</b>	

**Tablo 5.10 Alacak Senetleri Reeskont Çalışma Kağıdı Devamı**

Çalışma  
Kağıdı Kodu: **L-20**  
Denetçi  
**13.01.2015**

GYO  
31.12.2014  
BD of 121 Alacak Senetleri

			TARİH 31.12.2014								
			KUR 2,3189								
			ORAN % : 0,62880								
Proje	AD SOYAD	MÜŞTERİ ADET	VADE TARİHİ	VKG	NOMİNAL TL	NOMİNAL USD	REESKONT	NET	✓	Kısa Vadeli Senetlerin Reeskontu	Nominali
B Projesi	Müşteri	1	01.10.2015	274	53.177	22.932	253	52.924		-	0
B Projesi	Müşteri	1	01.11.2015	305	53.177	22.932	282	52.895		-	0
B Projesi	Müşteri	2	30.11.2015	334	791.672	341.400	4.592	787.081		-	0
B Projesi	Müşteri	71	01.12.2015	335	11.147.432	4.807.207	64.848	11.082.584		-	0
B Projesi	Müşteri	1	15.12.2015	349	134.496	58.000	815	133.681		-	0
B Projesi	Müşteri	1	17.12.2015	351	140.873	60.750	858	140.015		-	0
B Projesi	Müşteri	1	30.12.2015	364	371.720	160.300	2.348	369.371		2.348	371.720
B Projesi	Müşteri	1	01.01.2016	366	53.177	22.932	338	52.839		338	53.177
B Projesi	Müşteri	1	15.01.2016	380	159.656	68.850	1.053	158.604		1.053	159.656
B Projesi	Müşteri	1	01.02.2016	397	53.177	22.932	366	52.811		366	53.177
B Projesi	Müşteri	3	01.03.2016	426	318.305	137.265	2.351	315.954		2.351	318.305
B Projesi	Müşteri	1	15.03.2016	440	134.496	58.000	1.026	133.470		1.026	134.496
B Projesi	Müşteri	4	01.04.2016	457	796.384	343.432	6.307	790.078		6.307	796.384
B Projesi	Müşteri	1	01.05.2016	487	53.177	22.932	449	52.728		449	53.177
B Projesi	Müşteri	3	01.06.2016	518	318.305	137.265	2.854	315.450		2.854	318.305
B Projesi	Müşteri	1	15.03.2016	532	134.496	58.000	1.238	133.258		1.238	134.496
B Projesi	Müşteri	1	01.07.2016	548	53.177	22.932	504	52.673		504	53.177
B Projesi	Müşteri	4	01.08.2016	579	794.026	342.415	7.950	786.077		7.950	794.026
B Projesi	Müşteri	2	01.10.2016	640	475.414	205.017	5.256	470.158		5.256	475.414
A Taşınmaz	Kiracı	1	10.01.2015	10	20.000	0	3	19.997		3	20.000
			<b>TOPLAM</b>		<b>16.056.337</b>	<b>6.915.493</b>	<b>103.691</b>	<b>15.952.648</b>	<b>0</b>	<b>32.043</b>	<b>3.735.510</b>
			<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>35.499.931</b>	<b>12.568.988</b>	<b>200.264</b>	<b>35.299.669</b>	<b>0</b>	<b>92.650</b>	<b>8.225.357</b>

#### **d) Stoklar ve Ertelenmiş Gelirler**

Şirketin stokları geliştirdiği projeler ve tamamlanan projelere ilişkin işlemlerden oluşmaktadır. Buna göre bu işlemlere ilişkin tablo aşağıda Tablo 5.11’de yer almaktadır.

Şirketin stok kalemleri incelenirken ilişkili hesaplar denetçiler tarafından birlikte denetlendiğinden ilgili tablo da hem varlık hem de ilgili kaynak hesap kalemlerine yer verilmiştir.

**Tablo 5. 11 Stoklar ve Ertelenmiş Giderler**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>D - Stoklar</b>	<b>67.374.092</b>	<b>35.530.023</b>
1- Kısa Vadeli Stoklar	<b>4.245.222</b>	<b>4.090.123</b>
Tamamlanmamış konutlar	4.245.222	4.090.123
2- Uzun Vadeli Stoklar	<b>63.128.870</b>	<b>31.439.900</b>
Tamamlanmamış konutlar	63.128.870	31.439.900
	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>Kaynaklar</b>		
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Ertelenmiş gelirler	<b>124.125.448</b>	<b>98.291.356</b>
1- Alınan sipariş avansları	120.857.962	94.584.024
2- Gelecek yıllara ait gelirler	3.267.486	3.707.332

Şirket stoklarını, maliyet veya net gerçekleştirilir değerini düşük olanı ile değerlendirmektedir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyetleri TMS-2 “Stoklar” standardı kapsamında tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içermektedir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilir değerini düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stokların finansal tablolar dipnotlarında sınıflandırılması, konutların muhtemel bitiş tarihleri dikkate alınarak kısa ve uzun vadeli olarak yapılmıştır.

Kısa vadeli stok kaleminde şirketin 2011 yılının son çeyreğinde başladığı ve 2013 yılında tamamladığı bir projeye ilişkin, 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan satışı gerçekleştirilmemiş 30 adet dairenin, 31 Aralık 2014 tarihinde stoklarda sınıflandırılmasından kaynaklanan tutuarlar yer almaktadır

Ayrıca uzun vadeli stok kaleminde değerlendirilen tutar içerisinde; şirket'in 2012 yılının üçüncü çeyreğinde başladığı bir başka projenin, ön satışlarına ilişkin rakamlar yer almaktadır. Projeye ilişkin 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile satışı gerçekleşen daireler için alınan sipariş avansı miktarı 111.279.222 TL olmuştur.

Şirketin 2014 yılının Aralık ayında başladığı üçüncü bir projede uzun vadeli stoklar içinde yer almakta olup, 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile ilgili projede yer alan dairelerden satışı gerçekleşenlerine ilişkin alınan sipariş avansı tutarı 9.578.740 TL'dir.

İlgili sipariş avansları finansal raporlarda diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde ertelenmiş gelirler kalemi içerisinde yer almıştır.

Denetçi bu kapsamda satışı gerçekleşen dairelere ilişkin satış vaadi sözleşmelerini ve daire bedellerinin tahsilatına ilişkin şirketçe ana ortak bankada açtırılan projelere özel hesaplara ait banka ekstrelerini, ilgili hesaplara ilişkin mizanı ve satışı gerçekleşen dairelere ait tapu örnekleri dosyasını şirketten teminederek incelemiş ve daire adetlerine ilişkin tutarın kontrolünü gerçekleştirmiş ve bu denetime ilişkin çalışma ve görüşlerini çalışma kağıdı ile ilişkilendirmiştir.

Buna göre denetçi alınan sipariş avanslarına ilişkin muhasebe kaydının nasıl yapıldığını araştırmıştır. Ödemelerin bir kısmının nakit, bir kısmının senet, bir kısmının ise kredi kartı ile yapıldığını, projelerin henüz tamamlanmaması sebebi ile muhasebe kaydının 440 hesaba yapıldığını tespit etmişlerdir.

Şirket dairelerle ilgili yapılan ödemelerde sözleşmeye göre tahsil edilen nakit tutarların muhasebe kaydını aşağıdaki şekilde yapmaktadır.

_____	./.	_____
102 - Bankalar	X	
	440 - Alınan Sipariş Avansları	X
_____	./.	_____

Eğer bu tutar senede bağlanmış ise,

_____	. / .	_____
121- Alacak Senetleri	X	
	440 - Alınan Sipariş Avansları	X
_____	. / .	_____

Ödemelerin kredi kartı ile yapılması durumunda ise;

_____	. / .	_____
108 – Diğer Hazır Değerler	X	
	440 - Alınan Sipariş Avansları	X
_____	. / .	_____

Daire teslim süresi bir yıldan az olan daireler için ise alınan sipariş avanslarının muhasebe kaydı ise aşağıdaki şekilde yapılmaktadır.

_____	. / .	_____
440 - Alınan Sipariş Avansları	X	
	340 - Alınan Sipariş Avansları	X
_____	. / .	_____

Denetçi 440 hesabın testi aşamasında maddi doğruluk testi kullanmış ancak test aşamasında yeterli bakiyenin seçilmediğine kanaat getirerek yeni bakiyeleri manuel olarak test listesine eklemiş ve bu durumu çalışma kağıdının not bölümünde belirtmiştir.

Muhasebe sisteminden aldığı mizan ile satış vaadi sözleşmelerini karşılaştırması sonucunda bazı müşterilere ilişkin sözleşmelerin eksik olduğunu tespit ederek konuyu muhasebe departmanından soruşturarak bunun nedenine ilişkin satış işlemlerinin olduğu tarihlerde daireler teslim hazır olduğundan ve direkt tapuda devir işlemi yapıldığından dolayı bazı müşteriler ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmadığı şeklinde bilgi almıştır. Bu konuyu çalışma kağıdı ile ilişkilendirmiştir.

#### e) Peşin Ödenmiş Giderler

Şirketin peşin ödenmiş giderleri, geliştirmekte olduğu iki adet projenin anahtar teslim inşaat faaliyetlerini üstlenen iki ayrı yüklenici firmaya sözleşmeleri gereği ödediği iş avansları ile ilişkili taraflara olan peşin ödemiş sigorta giderlerinden oluşan gelecek aylara ait giderler kaleminden meydana gelmektedir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile



ilgili yüklenicilere ödenen avanslara ilişkin hakediş ödemeleri bazında mahsupları yapıldıktan sonra kalan bakiye tutarları 48.955.744 TL, gelecek aylara ait giderler kalemi bakiyesi ise 1.429.528 TL'dir.

Denetçi peşin ödenmiş giderler hesabının denetimi amacı ile şirketin yürüttüğü projelere ilişkin verdiği iş avanslarını takip ettiği 195- Avans Hs. mizanı ile her iki yüklenici içinde gelen hakediş faturalarını ve avans ödemesi karşılığı şirketin yüklenicilerden aldığı avans teminat mektuplarını şirket muhasebe departmanından temin etmiş, buna göre öncelikle sözleşmeleri inceleyerek, avans tutarını, her hakediş faturasından yapılacak mahsup oranını belirlemiş ve bu bilgileri içeren bir excel tablo hazırlamıştır.

Yaptığı inceleme neticesinde gelen hakediş faturalarından yapılan mahsup oranının sözleşme ile uyumlu olduğunu, hakediş bazında gerçekleştirilen mahsup tutarı ile 195 hesap ekstresi'nin tuttuğunu, ayrıca bu işlemler neticesinde kalan bakiye ile muhasebe kaydının tutarlı olduğunu tespit etmiştir.

GYO'lar SPK'nın Seri: X No:48.1 Sayılı" Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ" çerçevesinde portföylerinde yer alan taşınmazlarını sigorta ettirmekle yükümlüdürler. Bu kapsamda şirket taşınmazlarına ilişkin Yangın ve Terör, Kira Kaybı, İş Yeri, Üçüncü Kişilere Karşı Sorumluluk ve Makine Kırılması, İnşaat All Risk, Hırsızlık, Elektronik Cihaz sigortaları yaptırmaktadır. Şirket sigorta poliçeleri her yıl Ekim ayında yenilenmekte olup, her ay o aya isabet eden tutar 740-Hizmet Üretim Maliyetleri hesabına gider olarak aktarılmaktadır.

Denetçi bu hesaba ilişkin denetimi sırasında muhasebe departmanından 180 hesap mizanı ile ilgili sigorta poliçelerini temin etmiştir. Burada denetçiler özellikle taşınmazlara ilişkin yüksek tutarlı poliçeler olmaları sebebi ile yangın ve terör sigortası ile yangın sigortasına ilişkin veriler üzerinden yeni bir tablo hazırlamışlardır. İlgili tablo elde edilen sigorta poliçelerinden alınan sigorta tarih ve tutar bilgilerine göre hazırlanmıştır.

Sigorta poliçeleri aylık taksitler halinde ödendiğinden çalışmada denetçi kalan ay sayısına göre bakiyeyi tekrar hesaplamıştır. Hesaplama kullanılan kur poliçelerin yasal deftere kaydedildiği kur olduğundan, denetçide çalışmasında bu kuru kullanmış, yıl sonu kurunu dikkate almamıştır.

Buna göre denetçinin yapmış olduğu çalışma tablo 5.12’de yer almaktadır. Tabloya göre mizan bakiyesi ile denetçinin çalışması arasında 3.553 TL’lik bir fark oluşmuştur. İlgili fark şirketin mizan rakamına geliştirmiş olduğu bir projeye ait sigorta bedellerinin de dahil edilmesinden kaynaklandığı tespit edilmiştir. Denetçi denetimini şirketin iki büyük taşınmazı bazında değerlendirdiğinden ilgili projeye ilişkin rakamı çalışmasına dahil etmemiştir. İlgili farka ilişkin yukarıda belirttiğimiz nedenden dolayı herhangi bir düzeltme işlemi yapılmamış, fark dikkate alınmamıştır.

**Tablo 5.12 Sigorta Poliçeleri**

GYO

31.12.2014

180 Sigorta Poliçeleri

L-71

denetçi

14.01.2015

Açıklama	Poliçe No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Ref.	POLİÇE TUTARI	Giderleştirilen Ay sayısı	Gelecek aylara ait giderler (Ay)	GELECEK AYLARA AİT GİDERLER (TUTAR)	KUR	TL TUTARI
Yangın ve Terör Sigorta	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-72-1</b>	423.322	3	9	317.492	2,2771	722.961
Yangın ve Terör Sigorta	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-72-1</b>	65.848	3	9	49.386	2,2771	112.456
									<b>Genel Toplam</b>	835.417
									<b>Mizan</b>	835.417
									<b>Fark</b>	0

Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-2</b>	7.816	3	9	5.862	2,2771	13.348
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-3</b>	8.478	3	9	6.359	2,8761	18.288
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-4</b>	17.372	3	9	13.029	2,2771	29.668
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-5</b>	3.786	3	9	2.840	2,2771	6.466
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-6</b>	84.171	3	9	63.128	2,2771	143.749
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-7</b>	2.592	3	9	1.944	2,2771	4.426
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-8</b>	8.395	3	9	6.296	2,2771	14.338
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-9</b>	3.675	3	9	2.756	2,2771	6.276
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-10</b>	14.670	3	9	11.003	2,2771	25.054
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-11</b>	21.390	3	9	16.043	2,2771	36.531
Yangın Sigortası	-	06.10.2014	06.10.2015	<b>L-71-12</b>	11.536	3	9	8.652	2,2771	19.701
									<b>Genel Toplam</b>	317.844
									<b>Mizan</b>	321.397
									<b>Fark</b>	-3.553

## f) Diğer Dönen Varlıklar

Şirketin diğer dönen varlıklar kalemi için verilen kırılım aşağıda yer alan tablo 5.13'deki gibidir.

**Tablo 5.13 Diğer Dönen Varlıklar**

	<u>31 Aralık 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
<b>F - Diğer dönen varlıklar</b>	<b><u>16.381.898</u></b>	<b><u>9.804.221</u></b>
1- Devreden KDV	16.365.646	9.675.983
2- Peşin ödenen vergiler ve fonlar	<u>16.252</u>	<u>128.238</u>

Devreden KDV tutarı ve peşin ödenen vergiler ve fonlar hesabına ilişkin denetimi gerçekleştirebilmek adına kanıt olarak denetçiler şirket muhasebe departmanından 191-391 ve 193 Hs. mizanı ile 1 No'lu KDV, 2 No'lu KDV, Muhtasar ve damga vergisi beyannameleri ve tahakkuk fişlerini temin etmişler ve bu kapsamda Kasım ayı fatura dosyasını muhasebe departmanından alarak bu kanıtları birbirleri ile karşılaştırmışlardır. Şirket tarafından Aralık ayı beyannameleri 26 Ocakta ödenip, 23 Ocakta beyan edilmelerinden dolayı, alınan beyannameler Kasım ayına ait olup Kasım ayı mizanına bağlanmışlardır.

Denetçiler devreden KDV hesabındaki tutarı öncelikle bir önceki yıl verileri ile karşılaştırdıklarında %34'lük bir artış olduğunu tespit etmişler ve bu duruma ilişkin muhasebe departmanı ile görüşmüşler, görüşme sonucunda bu artışın şirketin proje yatırımlarındaki gelişmeden kaynaklandığını öğrenmişler bu bilginin teyidi amacı ile ilgili yatırımlara ilişkin sözleşmeler ve yapılan ödemelere ilişkin faturaları temin etmişlerdir.

Buna karşın peşin ödenen vergiler hesabında ise bir önceki yıla oranla bir düşüş tespit edilmiş, buna ilişkin şirketin çalıştığı bankadan alınan şirketin hesap bilgilerine ilişkin doküman incelenmiş ve şirketin mevduatlarının çoğunu yurt dışı hesaplarda tuttuğunu bu nedenle stopaj kesintisinin azaldığını tespit etmişlerdir.

Yapılan denetim çalışması sonucu denetçilerin ilgili hesap kalemine ilişkin herhangi bir düzeltme ve hata tespiti olmamıştır.

## **II. Duran Varlıklar**

Şirketin duran varlıkları maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, uzun vadeli ticari alacaklar, türev araçlar, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar ile uzun vadeli stok kalemlerinden oluşmaktadır.

GYO'nun faaliyetleri kapsamında önemli bir kalem olan duran varlıklar kalemine ilişkin denetçiler denetim sürecinde kullandıkları teknik ve kanıtlara ilişkin yeni yordamlar uygulamışlar ve hesabı ayrıntılı olarak incelemişlerdir.

### **a) Türev Araçlar**

Denetçiler türev araçlar kalemini incelerken öncelikle finansal yönetim departmanından bu yatırım aracının tercihine ilişkin bilgi almışlardır. Buna göre şirketin maruz kaldığı risklere karşı ana ortağı banka ile 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile faiz opsiyonlu türev işlemi gerçekleştirdiğini tespit etmişlerdir. Bu işleme ilişkin mizan ve banka mutabakatları çerçevesinde hesabı incelemişlerdir.

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmış, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmiştir. Denetçiler bu bilgiler çerçevesinde finansal yönetim departmanından aldıkları reeskont çalışmasını dikkate alarak kendileri ayrıca bir reeskont çalışması yapmışlardır. Çalışma sonucu, 41.674 TL tutarında finansal tablolarda türev reeskont işlemi ve kar veya zarar tablosuna yansıtılacak 258.721 TL'lik türev işlem zararı hesaplamışlardır. Bu tutarların finansal yönetimden aldıkları kayıtlarla uyumlu olduğunu tespit etmişlerdir.

### **b) Öz Kaynak Yöntemi İle Değerlenen Yatırımlar**

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar hesabına ilişkin açıklamalara yer verilmesi gerekliliği GYO'nun bir iştirakinin mevcut olması ve bu iştirake ait işlemlerin GYO ile imzalanan bağımsız denetim sözleşmesi kapsamında yer alarak GYO ile eş zamanlı ayrı bir ekip tarafından denetlenmesidir. İştirake ilişkin raporlama GYO'nun TMS-28 "İştiraklerdeki Yatırımlar" standardı kapsamında finansal raporlarında özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar hesabı içinde yer almakta ve TMS 39 kapsamında piyasa değeri veya elde etme maliyetlerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

VUK kapsamında iştirakler 242- iştirakler hesabında izlenmektedir. Finansal tabloların hazırlanması sürecinde ilgili tutar SPK'ya uygun olarak 244- Öz kaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar hesabına aktarılmaktadır.

Şirket iştiraki, 2004 tarihinde GYO'nun başka bir Anonim Şirket'in %50- %50 ortaklığı ile kurduğu bir limited şirkettir. Müşterek yönetime tabi olan bu ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletme faaliyetlerini yürüttüğü bazı kompleksler de projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

Bağımsız denetim firması GYO'nun denetimi esnasında özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar kalemini denetlerken, iştirakin mizanından yararlanmış buradan temin ettiği bilgilerle ayrı bir tablo oluşturmuştur. Buna göre iştirake ilişkin sermaye, yasal yedek, geçmiş yıl karları ve iştirakin dönem net karı tutarlarının yarısını (GYO'nun sahiplik oranı dikkate alınmıştır) hesaplayarak, ilgili hesap bakiyesine ulaşmıştır. İştirake ilişkin bir denetleme işlemi yapılmamış, GYO'nun finansal tablolarına yansıttığı tutarın doğruluğunu denetlemiştir.

### c) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacı ile elde tutulan gayrimenkuller olup, raporlama dönemi sonu itibarı ile finansal tablolarda elde etme maliyetlerinden, birikmiş amortisman ve var ise birikmiş değer düşüklüklerinden arındırılmış şekilleri ile değerlendirilmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detay, tablo 5.14'de yer almaktadır.

**Tablo 5.14 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

	<u>31 Aralık 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
<b>A - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b><u>1.534.963.085</u></b>	<b><u>1.378.609.041</u></b>
1- Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	729.998.117	738.449.838
2- Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	804.964.968	640.159.203

Şirketin finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi Mayıs 2008 tarihinde TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında yapılan ve ileriye dönük olarak uygulanması planlanan iyileştirmeler kapsamında gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere, inşa edilmekte olan gayrimenkuller de 1 Ocak 2009 sonrası başlayan dönemler itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

GYO'nun yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Şirket, bu tür gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değeri üzerinden muhasebeleşirmektedir.

Maliyet bedeli, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, varlığın kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesi ile doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini kapsamaktadır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerle doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme işlemi söz konusu varlık ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanımına hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Denetçiler, şirketin faaliyetleri kapsamında önemli bir yere sahip bu hesap kalemine ilişkin denetim sürecine özel önem vermişlerdir.

Bu amaçla devam etmekte olan projelere ilişkin öncelikle soruşturma tekniğini kullanarak bilgi toplamışlar, sonrasında projelerin geliştirilmesine yönelik inşaat işlerini yapan firmaların sözleşmeleri, yapılan ödemelere ilişkin faturalar, ödemelere ilişkin banka hesap özetleri ve ilgili hesaplara ilişkin mizanlar olmak üzere fiziki kanıtlar toplayarak belge incelemesi tekniği ile ilgili hesap kaleminin bir önceki yıl ile karşılaştırmalı ve ilişkili hesaplarla olan işlemleri dikkate alarak denetimlerini yürütmüşlerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap kalemine ilişkin, denetim şirketinin yaptığı en önemli inceleme, söz konusu hesapta izlenen gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin gerçek değerini yansıtmayı yansıtmadığı ve varsa değer düşüklüğü tutarlarının tespitidir.

Bu kapsamda, denetçi söz konusu gayrimenkuller ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin, yaptırılan ekspertiz raporlarını, ekspertiz değerinin tespitinde kullanılan metodolojiden, kullanılan iskonto oranları bilgisine kadar incelemiş ve bu bilgilerin bilanço dipnotlarında sunulmasını sağlamıştır.

Denetçiler denetimin ilk aşamasında SPK'nın Seri: X No:48.1 sayılı tebliği kapsamında GYO'nun;

- Yapılmakta olan gayrimenkullerine ilişkin inşaat işlerinin kendileri tarafından yapılmadığını ve bu amaçla personel ve ekipman edinmediklerini,
- Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, otel, satın aldığı ve sattığını,
- Mülkiyetlerini elde ettikleri arsa ve arazilerin yanında, hasılat paylaşımı sözleşmesi yaparak başka kişilere ait arsalar üzerinde proje geliştirdikleri veya projelere üst hakkı tesis ederek yatırım yaptıklarını,
- Gerçekleştirecekleri ve gerçekleştirmekte oldukları ya da yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat çerçevesinde gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlamaları için gerekli tüm yasal belgelerin tam olduğunun SPK tarafından yetkilendirilmiş dört farklı bağımsız değerlendirme şirketi tarafından değerlendirilmesinin yapıldığı,
- Şirketin gayrimenkul portföyünün %58'ini faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, % 42'sinin yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluştuğu,
- Portföylerine aldıkları her türlü bina ve benzeri yapıların mevzuat uyarınca yapı kullanım izinlerinin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olduğu, bu yapılardan yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amaçlı olarak kullanılacak olanlarının tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumu ile uyumlu olduğu,
- Şirketi raporlama dönemi sonu itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama vesatın alma, inşa etme yada geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerinin olmadığı,
- GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde ana ortağı banka lehine tesis edilmiş 1.derece ipotek bulunduğu,
- Bunların yanı sıra sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapmadığı,



hususlarını elde ettikleri fiziki kanıtlar ve ilgili personelle yaptıkları görüşmeler sonucunda tespit etmişlerdir.

Ayrıca şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin amortismanlar finansal tablolarında, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrıldığı tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin faydalı ömürleri aşağıdaki şekildedir;

Binalar 10-50 yıl

#### **d) Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi duran varlık denetimini denetçi daha önce diğer hesaplara ilişkin yaptığı denetimlerde olduğu gibi yapmış olduğu denetim programı çerçevesinde yürütmüştür. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar için denetçi yapmış olduğu iç kontrol testleri sonucu, iç kontrol sisteminin yeterli ve etkin olduğu sonucuna vardığından, bu hesap için gerekli gördüğü birkaç kalemin incelemesini gerçekleştirmiştir.

Maddi duran varlıklar dönem içerisinde çok fazla hareket görmediklerinden, denetçi üç temel amaca yönelik denetimlerini gerçekleştirmektedir. Bunlar;

- Şirketin kayıtlarında gösterilen duran varlıkların fiziken var olduklarının, var olanların eksiksiz bir biçimde kayıtlara geçirilmiş olduklarının ve bu varlıkların şirkette amacına uygun kullanıp kullanılmadığının saptanması,
- Maddi duran varlıkların gerçekten işletmenin sahipliğinde bulunduğu ve bunlar üzerinde haciz veya ipoteğin olup olmadığının saptanması,
- Şirkette duran varlıklar muhasebesinin genel kabul görmüş kuhasibe ilkeleri doğrultusunda devamlılık temeline göre yürütülmekte olduğunun araştırılmasıdır (Güredin, 2014).

Denetçi öncelikle muhasebe departmanından sabit kıymet listesi ile amortisman tablosunu alarak, ilgili listedeki başlangıç bakiyesi ile bir önceki yıl kapanış bakiyesinin aynı olup olmadığını kontrol etmiştir. Kontrolü sonucu hem maddi duran varlıklarda hem de maddi olmayan duran varlık hesaplarında 31 Aralık 2014 yılı açılış bakiyelerinde her hangi bir değişim olmadığını tespit etmişlerdir.

Bu tespitlerinin sonucunda denetim çalışmalarına bir önceki yıl ile 31 Aralık 2014 yılı kapanış bakiyelerindeki artışa ilişkin dönem içerisinde gerçekleşen alımları araştırarak devam etmiştir. Bu amaçla, denetçi şirketten maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile birikmiş amortismanlara ilişkin bir çalışma yapmasını talep etmiştir. Şirket

finansal yönetim departmanı Tablo 5.15’de yer alan çalışmayı yaparak denetçilere iletmiştir. Söz konusu çalışma VUK 313üncü madde çerçevesinde kayıt işlemleri gerçekleştirilerek oluşan mizan bakiyelerinin TMS 16- “Maddi Duran Varlıklar” standardı kapsamında yeniden sınıflandırılarak finansal tablolara yansıtılması sonucu oluşan rakamlar dikkate alınarak hazırlanmıştır.

**Tablo 5.15 Sabit Kıymetler**

<b>MALİYET</b>					
<b>Tanım</b>	<b>31.12.2013 Kapanış Bakiyesi</b>	<b>Alımlar</b>	<b>Transferler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2014 Açılış Bakiyesi</b>
Makine ve Ekipman	85.950				85.950
Taşıtlar	269.977				269.977
Demirbaşlar	2.219.596	109.813			2.329.409
Bilgisayar Programları	1.742.015	162.502			1.904.517
<b>BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR</b>					
<b>Tanım</b>	<b>31.12.2014 Açılış Bakiyesi</b>	<b>Alımlar</b>	<b>Transferler</b>	<b>Dönem Gideri</b>	<b>31.12.2014 Kapanış Bakiyesi</b>
Makine ve Ekipman	85.950				85.950
Taşıtlar	206.847			36.868	169.979
Demirbaşlar	1.054.590			347.684	706.906
Bilgisayar Programları	1.629.383			130.106	1.499.277

Denetçiler bu çalışma kapsamındaki kalemleri çeşitli teknikler takip ederek incelemiştir. Buna göre öncelikle varlık alımlarına ilişkin karar ve onay mekanizmasını incelemiş ve söz konusu işlemlerin alınan yönetim kurulu kararı çerçevesinde bir alım işlemi olduğunu tespit etmiştir. Daha sonra alım işlemine ilişkin alım faturaları, varlığın işletmeye girdiğini kanıtlayıcı diğer belgeleri, arsa ya da binalara yapılmış olan ilaveler için sahipliği kanıtlayıcı tapu senedi gibi belgeler ile ilgili varlık hesabına ve birikmiş amortisman hesabına uygun tutarda alacak ve borç kayıtlarının yapılmış olduğu araştırmış, birikmiş amortisman hesaplarına ilişkin olarak ise uygulanan amortisman yöntemlerinin uygunluğunu, sürekliliğini ve bu yöntemlere dayanarak hesap tutarlarını incelemiş, bunları çalışma kağıdı ve mizan ile ilişkilendirmişlerdir.

Maddi duran varlıkların maliyetleri satın alma ile doğrudan ilişkili harcamaları ile eğer varsa aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Şirket amortismanlarını, Maliye Bakanlığı'nın açıkladığı tebliğlerde belirlenen faydalı ömürleri dikkate alarak normal amortisman yöntemini kullanarak yasal defterlerine kaydetmektedir. Bu yöntemle göre ayrılan amortisman tutarı her yıl aynıdır. Amortisman süresinin sonunda amortisman tutarı, iktisadi kıymetin maliyet bedeline eşit hale gelir.

Şirketin maddi ve maddi olmayan duran varlıkları ile amortismanlarına ilişkin işlemlerinin finansal tablolara yansımaları, maddi duran varlıklar için TMS-16 Maddi Duran Varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ile amortismanlar için ise TMS-38 "Maddi Olmayan Duran Varlıklar", TMS-40 " Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", TFRS 5 – "Satış Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller" standartlarında yapılan düzenlemeler çerçevesinde ele alınmaktadır.

Buna göre denetçi şirketin finansal tablolarında, maddi duran varlıklarına ilişkin amortismanları, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanarak ayırdığını tespit etmiştir. Buna göre maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir.

Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl

Maddi duran varlıklarda başlıca alımlar demirbaşlarda meydana gelmiş buna göre, şirkete yeni alınan personellere ilişkin notebook ve telefon alımı söz konusu olmuştur. Maddi olmayan duran varlıklar kaleminde gerçekleşen alımların ise kullanılan bazı bilgisayarlara ilişkin lisans yenileme ve program bedellerini kapsamıştır. Denetçi bu tutarları alım faturalarını kontrol ederek incelemiş, tutarlar önemlilik tutarının altında kalması nedeni ile yapılan kontroller yeterli bulunmuş, ek denetim prosedürlerine ihtiyaç duyulmamıştır.

### **III. Kısa Vadeli Yükümlülükler**

Çalışmamız kapsamında şirketin kısa vadeli yükümlülükler hesabına ilişkin önemlilik düzeyi üzerinde kalan ve önem arz eden hesapların denetimi incelenmiştir. buna göre kısa vadeli yükümlülükler, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

#### **a) Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları**

GYO'nun ilgili hesabı ana ortağı bankadan, arsa alımı amacıyla kullanmış olduğu TL kredinin, 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile geri ödenmiş bedel düşüldükten sonra, yeni dönem itibarı ile kalan bakiyesinin aynı dönem içine isabet eden kısmını ifade etmektedir.

Denetçi bu hesaba ilişkin kontrollerini gerçekleştirmek amacı ile 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile bakiye kredi rakamı, faiz oranı, vade bilgisi ve geri ödeme rakamlarını içeren banka mutabakatı ile birlikte söz konusu kredi sözleşmesinin bir örneğini ana ortak bankadan talep etmiş ve ayrıca ilgili kredinin muhasebe kaydının yapılışını test etmek amacı ile mizanı, ödemelere ilişkin şirket interaktif hesaplarından alınan hesap özetlerini ve finansal tablolara yansıyan şekli ile bir çalışmayı finansal yönetim departmanından temin etmiştir.

Bu verileri dikkate alarak öncelikle ilgili kredi tutarının Seri: X No:48.1 sayılı Tebliğ'in borçlanma sınırının açıklandığı 31inci maddesinin 1inci fıkrasına göre şirketin konsolide olmayan öz sermayesinin beş katını aşmadığını tespit etmiş, daha sonra diğer kanıtları dikkate alarak hesabın denetim sürecine geçerek, öncelikle ayrı bir çalışma yapmıştır.

Buna göre ilgili kalemde gösterilen tutarın teyidi amacı ile denetçi kredinin kredi sözleşmesinde belirtilen vade tarihi olan 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2015 tarihlerine isabet eden taksit ödemelerini hesaplamıştır. Denetçi tarafından hesaplanan tutarın finansal tablolara yansıtılan tutarla uyumlu olduğunu, ayrıca bir önceki yıl taksit tutar karşılaştırmasında artış olduğunu ancak bunun kredi ödendikçe daha önce tahakkuk edilen faizlerin girişinin yapılmasından kaynaklandığını tespit ederek, bu tespitini ve çalışmasını çalışma kağıdı ile ilişkilendirmiştir. Hesaba ilişkin denetçi ek denetim kanıtı ve prosedürü uygulamayı gerekli görmemiştir.

#### **b) Ticari Borçlar**

Ticari Borçlar kalemi, Şirket'in SPK'nın Seri: X No.48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ" ile yapamayacakları işler kapsamında yer alan geliştirdikleri projelere ilişkin inşaat işlerini üstlenen yükleniciler ile hizmet alınan denetim, değerlendirme, danışmanlık, işletmecisi şirket ve diğer hizmet şirketleri ile, genel yönetim giderleri kapsamında mal ve hizmet alınan satıcılara olan borçlar ve ilişkili

kuruluşlara borçlar alt hesaplarından oluşmaktadır. Burada önemi nedeni ile satıcılar hesabının denetimine ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

Şirketin faaliyetleri içerisinde önemli bir yer tutan satıcılar hesabına ilişkin denetçi, içeriği kendisi tarafından belirlenen 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile şirket muhasebe departmanı'nınca satıcılara gönderilen mutabakat mektuplarını temin ederek denetim çalışmasına başlamıştır. Satıcı mutabakatları ile mizan kontrollerini gerçekleştirmiş, mizan içerisinde öncelikle bir önceki yıl ile yüksek tutarda fark gösteren satıcılar ile önemlilik düzeyi dikkate alınarak seçilen satıcılar için denetim prosedürü uygulamıştır.

Denetçi mizandan aldığı bakiyeleri dikkate alarak satıcılara ait hesap, bakiye bilgilerinin yer aldığı bir tablo oluşturmuş ve mutabakat mektuplarından aldığı tutarları ek bir kolon açarak karşılaştırmak amacı ile burada belirtmiştir. Ayrıca tüm bu işlemler ile satıcı mutabakatlarını çalışma kağıdı ile ilişkilendirmiştir.

İlgili hesabın denetiminde denetçiler hazırladıkları çalışma kapsamında, mizandan alınan kayıtları ilişkili diğer hesaplar olan banka ve stok hesabından izlemiş, borç hesaplarına düşülmüş borç kayıtlarını, ödemelerine ilişkin banka hesabından tekrar kontrol etmişlerdir. Örnek olarak seçtikleri satıcılara ilişkin fatura ve mutabakat gibi kaynak belgelerden söz konusu borçların kayıtlara geçirilip geçirilmediğini test etmişlerdir. Dönem sonunda ödemesi gerçekleşmemiş faturaların varlığını, ödenmeme nedenleri ile tahakkuk kaydının varlığını araştırmışlardır.

Buna göre, ilgili 320 satıcılar hesabı bakiyesinin bir önceki yıl ile farkının nedeninin şirketin geliştirmekte olduğu iki önemli projenin inşaat işleri ana yüklenicilerine ait ödemelerin hakediş sistemi ile gerçekleştirilmesi ve bu hakediş faturalarının tarihlerinin 2013 yılına ait olup tahakkuklarının da bu tarihte gerçekleşmesidir. İlgili hakediş faturalarının ödemeleri, faturaların onay sürecinin uzunluğu ve şirkete geç ulaştırılması sebebi ile 2014 yılı başında gerçekleşmiştir.

İlgili ödemeler banka talimatları ve hesap ekstreleri ile kontrol edilmiş, ayrıca hakedişlerin onay sürecine ilişkin iç kontrol sisteminde gerçekleştirilen testler hesap kalemi denetimi sırasında tekrar incelenmiş ve tekrar kontrol edilmiştir.

İlgili satıcı hesabı denetimi için son olarak denetçiler, hesap bakiyesinin finansal tablolarda genel kabul görmüş raporlama ve açıklama standartlarına uygunluğunu da denetleyerek bu hesaba ilişkin denetim çalışmalarını tamamlamışlardır.

### c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Şirketin diğer borçlar kalemi nakit olarak tahsil edilen alınan depozito ve teminatların yer aldığı bir hesap kalemidir. Buna göre ilgili hesap bakiyesi şirketin ana gelir kaynağı olan kira gelirlerine ilişkin yaptığı kira sözleşmeleri kapsamında alınan şirket hesaplarına nakden yatırılan ve 326- Alınan depozito ve teminatlar hesabında izlenen teminatlardan oluşmaktadır.

İlgili hesap bakiyesi önemlilik düzeyinin altında olmasına karşın, ana kira hesabının denetimi esnasında kira alacaklarının temini hususunun denetlenmesi gerekliliği açısından denetimi gerçekleştirilmiştir.

Buna göre denetçi ilgili hesabın mizanını ve tutarların şirket hesaplarına yatırıldığına tespiti için banka hesap ekrelerini muhasebe departmanından temin etmiş, kira sözleşmeleri ile karşılaştırarak hem sözleşme gereği alınan tutarın doğruluğunu hemde mevcudiyetini denetlemiştir. Bu çalışmalarını çalışma kağıdı ile ilişkilendirmiş ve kira sözleşmelerinde nakit depozito olarak mevcut olan teminatların kira sözleşmelerinde belirtilen tutarla aynı olduğu ve tahsilatının gerçekleştiği tespitinde bulunmuştur.

Söz konusu tutarın finansal tablolara doğru bir şekilde yansıtıldığı da ayrıca kontrol edilmiştir.

### d) Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

İlgili hesaba ilişkin alt kırılım Tablo 5.16'de yer almaktadır.

**Tablo 5.16 Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>2.068.167</b>	<b>2.953.343</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	1.953.993	1.960.114
Ödenecek SGK kesintileri	114.174	-
Konutlara İlişkin harç ve tapu gider tahakkuku	-	993.229

Bağımsız denetimin kapsamı şirketlerin vergi gelirlerinin tespiti ve vergi yükümlülüklerinin yerine getirilmesine ilişkin ayrıntılı bir denetimi içermesede finansal

tablo denetiminin tüm hesapları içeren bir denetim olması ve bağımsız bir yaklaşıma sahip olması açısından devletin vergi gelirlerinin tahsiline ilişkin önemli katkıları olduğu görülmektedir. Bu itibarla denetimden geçen GYO'nun ilgili yükümlülüklerinin önceki yıl ve ilişkili hesaplar ile karşılaştırılması yapılmıştır.

Şirket, 91 Seri No'lu KDV Tebliğ kapsamında gerek hisse senetleri BİAŞ'a kote bir şirket statüsünde olması, gerekse yarıdan fazla hissesinin BİAŞ'a kote olan şirketlere ve bir bankaya ait olması dolayısıyla tebliğ kapsamında sayılan hizmetlerden sorumlu olarak katma değer vergisi tevkifatı yapması gereken kuruluşlar arasında yer almaktadır. Bu nedenle şirketin faaliyetleri kapsamında hizmet aldığı firmalar tarafından düzenlenen faturalarda KDV tevkifatı uygulanmaktadır.

Denetçi öncelikle daha önce temin etmiş olduğu muhtasar beyanname, 1 No'lu KDV beyannamesi, 2 No'lu KDV beyannamesi ve damga vergisi beyannamesi ile indirilecek KDV, hesaplanan KDV, finansal yatırımları için kesilen stopaj kesintilerinin takip edildiği hesapların mizanlarını alarak, beyannameler ile karşılaştırmışlardır. Bir önceki yıl ile tespit edilen farklar araştırılmıştır.

Buna göre beyanname verme sürelerine göre şirket Aralık beyannamelerini 23 Ocakta beyan edip 26 Ocakta ödemiş, bu durumda finansal tablolarda yer alan bakiyeler Aralık ayında beyan edilip ödenen Kasım vergi tutarlarını yansıtmaktadır. Denetçi Kasım ayı beyannamelerini alarak Kasım ayı mizanına bağlamıştır.

Buna göre ilgili hesaba ilişkin bir önceki yıl ile fark gösteren hesaplara ilişkin tespitler yapılarak çalışma kağıdı ile ilişkilendirilmiştir. Mevduat ve repo faiz geliri stopaj tutarında ki azalışın, yurtiçi mevduatta düşüş olmasından, görülen bakiye'nin ise yurtiçi hesaplarda tutulan mevduatlardan kaynaklandığını tespit etmişlerdir.

Soruşturma tekniği kullanarak denetçiler, sorumlu sıfatı ile ödenen KDV tutarındaki artışın, projelere ilişkin hakediş ödemelerinden kaynaklandığını öğrenmişlerdir. Ödenecek diğer vergi kesintileri hesabındaki artışın büyük bir bölümünün ise projelerin yapımına ilişkin inşaat işlerinin yıllara yaygın inşaat işi kapsamında olması nedeni ile %3 oranında kesilen stopajdan kaynaklandığını, ödenecek sosyal güvenlik kurumu primlerindeki artışın ise işe yeni alımlar ve ücret artışları nedeni ile gerçekleştiğini tespit etmişlerdir.

#### IV. Uzun Vadeli Yükümlülükler

Bu başlık altında önemleri gereği uzun vadeli borçlanmalar, diğer borçlar ve çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıkların denetimine yer verilmiştir.

##### a) Uzun Vadeli Borçlanmalar

Söz konusu hesap önemlilik sınırının üzerinde yüksek bir bakiyeye sahip olması sebebi ile denetçi tarafından daha ayrıntılı denetim teknikleri ve kanıtları toplanmasını gerektirmiştir. Bu hesaba ilişkin detay Tablo 5.17’de verilmiştir.

**Tablo 5.17 Uzun Vadeli Borçlanmalar**

	<u>31 Aralık 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>420.372.647</b>	<b>215.530.226</b>
Uzun Vadeli Banka Kredileri	215.116.120	215.530.226
Çıkarılmış Tahviller	205.256.527	-

Kısa vadeli yükümlülükler bölümünde bahsetmiş olduğumuz şirketin ana ortağı bankadan aldığı kredilerin uzun vadeli ana para taksitleri uzun vadeli banka kredileri içinde finansal tablolara yansıtılmıştır. Denetçi yapmış olduğu banka kredisi çalışmasını uzun vadeli kısımda kapsayacak şekilde yaptığından denetim eş zamanlı gerçekleşmiştir. Denetime ilişkin aynı prosedür ve kanıtlar kullanılmıştır.

Burada çıkarılmış tahviller kalemi içerisinde yer alan tutar şirketin aralarında var olan aracılık sözleşmesi kapsamında yatırım kuruluşu aracılığıyla, nitelikli yatırımcılara 2 yıl vadeli, değişken faizli 3 ayda bir kupon ödemeli tahvil ihracı gerçekleştirmesi sonucu oluşan bakiyedir. Değişken faizli olan tahvilin fiyatına baz teşkil edecek “gösterge yıllık bileşik faiz” oranı, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilmiş “gösterge iç borçlanma senedi”nin son üç iş gününde BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası’da oluşan ağırlıklı ortalama yıllık bileşik faizlerinin ortalaması alınarak hesaplanmıştır. Şirket tahvil ihracını planlanan bir projesini finanse etmek amacı ile gerçekleştirmiştir.



Denetçi bu hesaba ilişkin denetimine öncelikle GYO'nun tahvil ihracı yapabilmek için alması gerekli yönetim kurulu kararının varlığını araştırarak başlamıştır. Sonrasında yatırım kuruluşu ile olan aracılık sözleşmesi ile tahvil ihracına ilişkin ek protokolü ve söz konusu tahvil işlemlerine ilişkin GYO'nun SPK Seri: X No: 48.1 sayılı tebliğ gereği kamuyu aydınlatma yükümlülüğü kapsamında SPK ve BİAŞ ile yapılan yazışmaların birer örneklerini temin edip incelemiştir. Ayrıca şirketin internet sitesi ve KAP üzerinden gerekli bildirimlerin yapılıp yapılmadığı hususunu araştırmıştır.

Hesabın maddi doğruluk testlerini gerçekleştirebilmek adına, yatırımcı kuruluştan tahvil ihracı özet verileri formunu temin ederek yapacağı çalışma için bilgiler elde etmiş, şirket finansal yönetim departmanından ihraca ilişkin kayıtları alarak bir çalışma yapmış ve ilgili çalışmayı çalışma kağıdına bağlamıştır.

Söz konusu çalışma toplanan fiziki kanıtlar ile karşılaştırılarak gerek işlemin doğruluğu gerekse muhasebe kayıtları ile uygunluğu araştırılmış, sonrasında finansal tablolar ve dipnotlarda açıklanış şekli incelenmiştir.

## **V. Öz Kaynaklar**

Bir finansal tabloda öz kaynaklar, firmanın faaliyetinin finansmanında kullandığı kaynakların ne kadarının kendisine ait olduğunu göstermektedir. Şirketin öz kaynaklarının denetimi yapılırken ödenmiş sermayesi incelenmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile şirketin ödenmiş sermayesinde 50.400.000 TL bir artış gözlenmiştir. Bu artışa ilişkin öncelikle şirketin Finansal yönetim departmanı ile görüşülmüş ve şirketin sermayesinde 2013 yılı karından karşılanmak üzere artış yapıldığı, ilgili sermaye artırımına ilişkin kararın, 5 Haziran 2014 tarihinde SPK tarafından onaylanarak, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edildiği bilgisi alınmıştır.

Bu bilgilerin teyidi amacıyla denetçi öncelikle şirketin ana sözleşmesi ve ana sözleşme tadil tasarısını, sermaye artırımına ilişkin SPK'nın onay yazısını, TTSG, borsa ihraç belgesini, konuya ilişkin yönetim kurulu karar defteri ile artışa ilişkin banka dekontlarını incelemiştir. Dönem içindeki sermaye hesaplarında meydana gelen tüm değişiklikleri içeren aşağıdaki tabloyu hazırlamışlardır.

**Tablo 5.18 Öz Sermaye Hareket Tablosu**

	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Pay İhraç Primleri	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Net Dönem Karı	Toplam
<b>31.12.2013 Kapanış</b>	<b>630.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>19.712.142</b>	<b>149.600.689</b>	<b>4.090</b>	<b>423.981</b>	<b>42.164</b>	<b>116.156.720</b>	<b>1.156.085.876</b>
Sermaye Arttırımı	50.400.000								<b>50.400.000</b>
Sermaye Düzeltme Farkları		-							-
Yasal Yedekler			4.965.713						<b>4.965.713</b>
Net Dönem Karı / (Zararı)								-29.384.953	<b>-29.384.953</b>
Kar Dağıtımı									<b>0</b>
Transferler				29.291.007					<b>29.291.007</b>
Yabancı Para Çevrim Farkları					-4.090				<b>-4.090</b>
Pay İhraç Primleri						-			-
Diğer Kazanç ve Kayıplar							137.086		<b>137.086</b>
<b>31.12.2014 Kapanış</b>	<b>680.400.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>24.677.855</b>	<b>178.891.696</b>	<b>-</b>	<b>423.981</b>	<b>179.250</b>	<b>86.771.767</b>	<b>1.211.490.639</b>

Şirketin sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farktır.

2013 yılı net dağıtılabilir dönem karından birinci ve ikinci tertip yasal akçeler düşüldükten sonra kalan 31.500.000 TL nakit temettü olarak dağıtılmıştır. Yasal akçeler, TTK'nın 466.maddesinin 1 ve 2 paragraflarında açıklanmıştır.

Buna göre birinci tertip yasal yedek akçeler Şirket sermayesinin % 20'sine ulaşmaya kadar dönem karının % 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler ise, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının % 10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar. Kar dağıtımına ilişkin SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı gereğince hareket eden şirket, genel kurulda aldığı karar doğrultusunda kar dağıtım politikasını belirlemektedir.

Denetçi, söz konusu sermaye artırım ve kar dağıtımına ilişkin olarak, yukarıda bahsettiğimiz belgeler yanında SPK'nın 22 Haziran 2013 tarih 28685 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri: VII No: 28-1 sayılı "Pay Tebliği" ile 23 Ocak 2014 tarih 28891 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Kar Payı Tebliği" hükümleri ve TTK'nın halka açık anonim ortaklıklar için yaptığı düzenlemeleri inceleyerek şirketçe yapılan işlemlerin uygunluğunu denetlemiştir.

Denetçi şirkete ilişkin teknik bir iflas göstergesi olmaması ve sermayenin hesaplanan sermayeden fazla olması sebebi ile ek bir denetim çalışması gerçekleştirilmemiştir.

### **5.2.3.9.2 Kar veya Zarar Tablosu**

Şirketin faaliyetleri kapsamında gerçekleştirdiği tüm gelir ve giderlerinin yansıtıldığı tablodur. Denetçiler şirketin faaliyet alanı ve önemlilik düzeyini dikkate alarak tabloya ilişkin aşağıda belirtilen bazı kalemleri incelemişlerdir. Ayrıca hesaplar birbirleri ile ilişkileri dikkate alınarak grup bazında değerlendirilmiştir.

#### **I. Hasılat ve Satışların Maliyeti**

Hasılat, satış gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Bu hesap kalemi içerisinde en büyük payı şirketin esas faaliyet konusu olan gayrimenkul kiralamalarından elde ettiği kira gelirleri oluşturmaktadır. Söz konusu gelirler tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşmektedir. Alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ise ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Şirketin gayrimenkul satışından elde ettiği gelirler, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve gayrimenkullerin üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirlerinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi şartıyla (özetle varlık olma kriterlerine sahip olması şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Bu bilgiler çerçevesinde şirketin hasılat ve satışların maliyeti tablosu aşağıda yer almaktadır.

**Tablo 5.19 Hasılat ve Satışların Maliyeti**

	<b>01 Ocak- 31 Aralık 2014</b>	<b>01 Ocak- 31 Aralık 2013</b>
Kira Gelirleri	105.488.187	106.650.982
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	93.669.391	130.770.237
Konut satış gelirleri	13.184.050	116.538.900
Üst hakkı gelirleri	10.871.897	9.463.443
Aidat ve hizmet gelirleri	888.125	826.712
Diğer gelirleri	114.917	174.160
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>224.216.567</b>	<b>364.424.434</b>
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.748.794	4.430.178
Menkul kıymet alım-satım karı	3.247.061	1.767.400
Devlet tahvili ve hazine bonosu özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	1.841.523	517.658
Ters repo faiz gelirleri	24.585	24.480
<b>Toplam boçlanma araçları gelirleri</b>	<b>9.861.963</b>	<b>6.739.716</b>
<b>Toplam hasılat</b>	<b>234.078.530</b>	<b>371.164.150</b>
<b>Satışların Maliyeti</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(89.506.013)	(92.290.964)
Amortisman giderleri	(17.249.940)	(19.258.601)
İşletme giderleri	(13.401.834)	(11.124.614)
Konut satış maliyeti	(9.060.987)	(107.374.468)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.522.236)	(4.141.655)
Sigorta giderleri	(1.973.837)	(1.812.797)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	16.800.687	12.116.327
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	(1.082.940)
Diğer	(871.157)	(106.428)
	<b>(119.785.317)</b>	<b>(225.076.140)</b>

Şirketin aylık kira gelirlerinin kaydedildiği hesabın mizanı ile kesilen Aralık ayı satış faturaları muhasebe departmanından alınmış, bir önceki yıl çalışma kağıdı ile ilişkilendirilerek artış ve azalışlar tespit edilmiştir. Buna göre önemlilik sınırı üzerinde ya da bir önceki yıl ile önemli düzeyde değişiklik arz eden hesaplar incelemeye alınmıştır. Farklılıklara ilişkin soruşturma tekniği ile elde edilen bilgiler doğrultusunda ek denetim kanıtları talep edilmiştir.

Buna göre; Şirketin sahibi olduğu iki adet otelin 2013 yılında satışı nedeni ile buradan elde edilen kira geliri 2014 yılında bakiye vermemiş bu nedenle satışların maliyeti hesabı içinde amortisman giderlerinde de bir düşüşe neden olmuştur.

Kira geliri elde ettiği bir ofis binasının kiracı sayısındaki artış nedeni ile bu taşınmaza ilişkin kira gelirlerinde artış olmuştur.

Ayrıca şirketin mülkiyetindeki bir otele ilişkin kira bedelleri yıl sonu itibarı ile otelin elde ettiği net kardan hasılatın %3'ü çıkarıldıktan sonra hesaplanan tutar yıllık kira bedeli olarak belirlenmiştir. Aralık ayında kesilen faturalardan dolayı bakiyede artış görülmektedir. Hesabın alt kırılımı incelendiğinde tespit edilen bu bulgular yanında yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi hesap kaleminin genelinde otel satışlarının yüksek bakiyesinin sıfırlanması nedeni ile düşüş görülmektedir. Bu bilgilere ilişkin denetçi şirketten söz konusu yeni kiralamalara ilişkin ek kanıt olarak kira sözleşmelerini temin etmiştir.

Konut satışları hesap bakiyesindeki düşüş, ilgili projeye ilişkin tüm toplu satış ve teslim işlemlerinin 2013 yılında gerçekleşmiş olması ve kalan az sayıdaki daireye ilişkin toplu satış işlemi olmamasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca bu durum maliyetlerde de azalışa neden olmuştur.

Şirketin finansal durum tablosu denetimi sırasında yatırım araçlarına ilişkin tespit edilen tahakkuk tutarları ile kar veya zarar tablosunun toplam borçlanma gelirleri kalemindeki tutarla karşılaştırılması yapılarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu dönemde yatırım aracı olarak vadeli mevduatın daha aza tercih edilmesi sebebi ile faiz gelirinin genelinde bir azalış söz konusu olmuştur.

Satışların maliyeti hesabında görülen amortisman daki düşüş de yine satılan oteller nedeni ile gerçekleşmiştir.

Kira gelirlerindeki artışa paralel işletme giderlerinde de artış gözlenmiştir. Bu durum hizmet üretim maliyeti hesabını yükseltmiştir. Bu paralelliğin denetçiler tarafından incelenen bazı kira sözleşmeleri gereği işletme giderlerinin GYO tarafından karşılanmasından kaynaklandığı tespit edilmiştir.

## **II. Genel Yönetim Giderleri**

Şirket'in genel yönetim giderlerinin denetimi esnasında denetçi ilgili hesap bakiyelerinin ADPT'nin altında kalması nedeni ile bir önceki dönem ile yüksek oranda farklılık gösteren hesapları dikkate alarak incelemiştir.

Bu hesaplar personel ücret ve giderleri ile dışardan sağlanan fayda ve hizmetler hesaplarıdır. Buna göre denetçi personel ücret ve giderlerine ilişkin artışın, şirketin insan kaynakları ve eğitim müdürlüğü ilgili personeli ile yapmış olduğu görüşme sonucu yeni personel alımından kaynaklandığını tespit etmiştir. Bu durum ilgili maaş giderleri, ikramiye giderleri ile yemek giderlerinde de artışa neden olmuştur.

Ayrıca denetçi personele sağlanan yemek bedeline ilişkin hesap dökümleri ile ödenen faturaları temin ederek, bir faturanın mükerrer işlendiğini ve yemek ücretlerine yasalarda belirlenen tutarların üzerinde bir artış yapıldığını tespit etmiş ve bu durumu çalışma kağıdı ile ilişkilendirmiştir.

Şirketin dışardan sağlanan fayda ve hizmetleri hesabı içerisinde yer alan danışmanlık, ofis işletme, reklam ve tanıtım ve ferdi sigorta giderleri denetçi tarafından incelemeye tabi tutulmuştur. İlgili hesap dökümleri ve ödenen faturalar ile bir önceki dönem hesap bakiyeleri karşılaştırılarak bir takım tespitler yapılmış ve bu tespitler çalışma kağıdının not bölümüne kaydedilmiştir. Buna göre; Hukuk Müşavirliği tarafından alınan hukuki mütalaa bedellerinin artması nedeni ile danışmanlık giderlerinde artış gözlenmiş, yurtdışı fuar katılımları ve stand kurulumları nedeni ile reklam ve tanıtım giderleri artmıştır.

Denetçi ferdi sigorta giderlerine ilişkin incelemesinde insan kaynakları müdürlüğünden mail yolu ile tahakkuklara ilişkin belgeler talep etmiş, ancak yine mail yolu ile almış olduğu yanıtta tahakkuklara ilişkin bir belge olmadığı, ilgili işlemlerin ödeme planlarına göre yapıldığı bilgisini almıştır. Alınan hesap dökümleri ile ödeme planları karşılaştırılmış ve herhangi bir olumsuz tespit bulunulmamıştır.

## **5.2.4 Denetimin Tamamlanması ve Denetim Raporunun Yazılması**

Denetimin bu kısmında denetçiler; çeşitli döngülerin test edilme çalışmalarının tamamlanması, sonuçlarının ortaya konması ve değerlendirilmesi işlemlerini gerçekleştirerek bir denetim görüşüne ulaşmışlar ve bu görüşü içerir denetim raporunun yazılması aşamasına gelmişlerdir. Bu aşamada denetçiler raporu yazmadan önce denetimin tamamlanması faaliyetleri kapsamında;

- Şarta bağlı borçların gözden geçirilmesi,
- Bilanço tarihinden sonraki olayların gözden geçirilmesi,
- Sonuçların gözden geçirilmesi,

faaliyetleri'ni gerçekleştirerek denetim raporunu yazmışlardır.

### **5.2.4.1 Şarta Bağlı Borçların Gözden Geçirilmesi**

GYO'nun şarta bağlı borçlarının olup olmadığını tespit etmek için denetçiler aşağıda yer alan bir takım yöntemleri uygulamışlardır:

- Kaydedilmemiş şarta bağlı borçların olup olmadığı hususunda yönetime yazılı ve sözlü soru sorma,
- Yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul toplantı tutanaklarını tekrar gözden geçirme ve 31.12.2014 tarihinden sonra alınan yönetim kurulu kararlarını inceleme,
- Devlet kurumları ile olan ve süren anlaşmazlıklar ile özellikle vergi uyuşmazlıklarının varlığına ilişkin incelemelerde bulunma,
- Şarta bağlı borçların ve zararların varlığına ilişkin bir gösterge olarak avukatlara ödenen vekalet ücretleri ile hukuk departmanınca alınan danışmanlık hizmetlerine ilişkin ödemelerin gözden geçirilmesi ve şirket lehine açılmış davaların mevcudiyetine ilişkin incelemelerin gerçekleştirilmesi,

Denetçiler yaptıkları araştırmalar sonucunda GYO'nun geliştirmekte olduğu projeler kapsamında devlet kurumlarına vermiş oldukları teminat mektupları kapsamında belirli bir yükümlülük altına girdiklerini ancak bu durumun zarar meydana getirme olasılığının düşük olduğu görüşüne ulaşmışlar ve finansal tabloların dipnotlarında yer almasının gerekli olmadığı sonucuna varmışlardır.



#### **5.2.4.2 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Denetçiler, raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun denetimi sonrası yayınlanması için yetkilendirme tarihi arasında, GYO lehine veya aleyhine ortaya çıkan ve denetçi görüşünü etkileyebilecek boyuttaki olayların olup olmadığını araştırmışlardır.

Şirketin raporlama tarihi sonrasında finansal raporları etkileyecek ve ya dipnotlarda yer verilmesine karar verilen herhangi bir olay bulunmamaktadır.

#### **5.2.4.3 Sonuçların Gözden Geçirilmesi**

Denetçiler yaptıkları denetime ilişkin sonuçların gözden geçirilmesi çalışmaları kapsamın da aşağıda verilen konulara ilişkin değerlendirmelerde bulunmuşlardır.

- Denetim esnasında toplanan kanıtların yeterliliğini değerlendirme,
- Önemlilik riski ve denetim riskinin son değerlendirmesini yapma,
- Çalışma esnasında bulunan hataları değerlendirme ve düzeltilmesini sağlama,
- Denetim esnasında üretilen çalışma kağıtları'nın gözden geçirilmesi,

Denetçiler tarafından bu aşamada öncelikle toplanan kanıtların yeterliliği konusunda fikir birliğine varılmış. Söz konusu kanıtların önem teşkil eden hesaplarda yoğunlaştığı görülmüştür. Önemlilik düzeyi ve denetim riski düzeyi başlangıçtaki şekli ile bırakılmış, denetim sırasında SMT altında kalan hesaplarında genel bir denetim görüşü içerecek şekilde incelenmesi nedeni ile daha küçük bakiyeli hesapların incelenmesine gerek kalmamıştır.

Denetçi denetim esnasında az sayıda tespit edilen hataların düzeltilmesini talep etmiş ve bunun takibini yapmıştır.

Denetim sırasında hazırlanan çalışma kağıtlarının kıdemli denetçiden sonra baş denetçi tarafından da son kontrolü yapılmıştır. Ortaya çıkan muhasebe, raporlama ve denetim sorunlarının giderildiğine emin olunduktan sonra raporun yazılması aşamasına geçilmiştir.

#### **5.2.4.4 Denetim Raporunun Yazılması ve Yayınlanması**

Bağımsız denetim kuruluşunun GYO'da denetim yapmak amacı ile görevlendirdiği denetim ekibi yapmış olduğu denetim çalışması sonucunda bir denetim görüşüne ulaşmış ve bu görüş doğrultusunda şirkete "olumlu görüş" içeren bir denetim raporu yazılmasına karar verilmiştir.

Yazılan olumlu görüş içeren rapor sorumlu ortak başa denetçi imzası olmadan şirkete incelenmesi için gönderilmiştir. Şirkette ilgili kişilerce raporun incelenmesi ve mutabık kalındığına dair görüş beklenmiştir. Rapor şirket ilgililerince incelenerek rapor içerisinde yer alan herhangi bir konu hakkında farklı bir görüşe sahip olmadıklarını beyan etmişlerdir.

Bunun sonucunda rapor sorumlu ortak baş denetçi tarafından imzalanarak kesinleşmiş ve üç örnek olarak şirkete ulaştırılmıştır. Şirket tarafından ilgili rapor şirkete ulaştırıldığı tarih olan 29 Ocak 2015 tarihinde KAP'ta açıklanarak kamuoyuna duyurulmuştur. Bağımsız denetim kuruluşu, şirkete teslim ettiği şekli ile raporun kamuoyuna duyurulup duyurulmadığını izlemiş ve bu tarihten sonra görevi sona ermiştir.

## SONUÇ

Gelişim sürecinin ilk aşamaları ABD’de başlayan, esas itibarı ile finansman kaynağı konusundaki sorunları aşmak ve gayrimenkul yatırımlarını hızlandırmak amacı ile yapılan çözüm arayışları sonucunda ortaya çıkan GYO’lar, halka açılmak suretiyle toplanan fonların gayrimenkul sektörüne yönlendirilmesinin yanı sıra kısıtlı birikimleri ile verimli bir gayrimenkul yatırımı yapamayan tasarruf sahiplerinin yaratılan değer artışından faydalanmaları açısından önem arz etmektedir.

Bu noktada her ne kadar sermaye piyasalarında sermayenin tabana yayılması ve yatırımcının tasarruflarını GYO hisse senetlerine yönlendirerek gayrimenkullere yatırım yapmaları sağlanarak, uygulamanın yatırımcı açısından fayda sağlaması amaçlanmış gibi görünse de zaman içerisinde GYO’ların sağladığı yararların ülke ekonomisi açısından ve devletin ana gelir kaynağı olarak nitelendirebileceğimiz vergi gelirlerinin elde edilmesinde de etkili olduğu gözlenmiştir.

Devletin vergi gelirlerinde kayba neden olan en büyük etkenin kayıt dışı işlemler olduğu düşünüldüğünde, ekonomi de önemli bir yer teşkil eden gayrimenkul sektörü ve alt sektörleri olarak ifade edebileceğimiz inşaat sektörüne ilişkin işlemlerin GYO’lar vasıtasıyla takip edilebilme imkanının olması kayıt dışılığı engellemede önemli bir etkidir.

Bu hususa etki eden iki önemli faktörden biri, GYO’ların SPK Seri: III No:48.1 Sayılı “ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ ”in 34.maddesi ile gayrimenkul alım, satım ve kiralama işlemlerini resmi ekspertiz değeri üzerinde gerçekleştirmekle yükümlü olmalarıdır. Aynı Tebliğ’in 35. maddesinde ise değerlendirme işlemlerinin uluslararası standartlarda gayrimenkul değerlendirme yapan uzman kişi ve kurumlar tarafından yapılıyor olması gerekliliği vurgulanmıştır.

Kurumsal piyasa açısından olması gereken önemli bir faktör olan değerlendirme işlemine ilişkin, gerek işlemin tarafı olan GYO’lar gerekse değerlemeyi yapan şirketler SPK gözetimi altında faaliyet göstermektedir. Söz konusu durum, bir yandan gayrimenkul sektöründe süregelen kayıt dışılığın önüne geçmekte diğer yandan ise sermaye

piyasaının amacına yönelik tarafların hak ve yükümlülüklerini koruyacak sağlıklı bir hukuki alt yapının sağlanmasına katkıda bulunarak yerli ve yabancı yatırımcı ilgisini GYO sektörüne çekmektedir.

Sektörde kayıt dışılığın önlenmesinde bir diğer etken olarak GYO'lara sağlanan vergi avantajlarından bahsetmek mümkündür. Bu avantajların sağlanmasındaki temel gerekçenin, sayıları binlerle ifade edilebilecek alt sektöre sahip inşaat ve gayrimenkul sektöründe belli bir dinamizmi sağlamak, kayıt düzeninin yerleşmesini temin etmek, bu şekilde gelişecek inşaat sektöründen daha fazla vergi geliri elde etmek (tapu harçları, KDV, gelir vergisi stopajı gibi) şeklinde bir yorum yapılabilmektedir.

Günümüzde ekonomik ve sosyal alanda hızlı değişimler, bir çok halka açık şirkette olduğu gibi GYO'ların faaliyet alanlarının karmaşıklaşmasına neden olmaktadır. Bu durum doğal olarak muhasebe sistemlerinin de karmaşıklaşmasına neden olmakta, muhasebe verileri ile düzenlenen finansal tabloların güvenilirliğinin sorgulanmasını gerektirmektedir.

Ancak GYO'ların kurumsal yapı içerisinde halka açık bir anonim ortaklık olarak kurulmaları, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme esaslarının SPK tarafından düzenleniyor olması, kuruluş ve halka arz dönemlerinin yanısıra faaliyet dönemlerinde de bağımsız denetim şirketleri ve SPK tarafından denetlenmesi, yatırımcılar açısından GYO'lara duyulan güveni artırıcı unsurlar olmuştur.

GYO'ların kurumsal piyasalarda varlığının sürekliliği ve gelişmelerinin Dünya standartların da devamlılığı açısından, başarılı bir kurumsal yönetime sahip olmaları ve finansal tablolarının güvenilirliğini teminen bağımsız denetime tabi olması ve finansal raporların kurumsal yönetim ilkelerine uyum çerçevesinde kamuya açıklanmasının 6362 Sayılı SPKn. ile yasal bir temele oturtulduğu görülmektedir.

Bütün yapılan yasal düzenlemelere karşın ülkemizde GYO'ların gelişiminin, ortaya çıkışından günümüze kadar geçen 20 yıllık süreçte, sermaye piyasaları ve esasında ülke ekonomisine katkıları açısından istenilen seviyeye ulaşmadığı görülmektedir.

GYO'ların beklenen düzeyde gelişmemelerinin birçok nedenini sıralamak mümkündür. Ancak, bu husus ayrı bir çalışma konusu olabileceğinden burada sadece uygulamamızda denetim sürecini incelediğimiz GYO'nun bir banka iştiraki olmasından

yola çıkararak, Banka iştiraki olmalarının gelişmelerine etkisinden bahsetmekte yarar vardır.

Bu konuda özellikle finans kesiminin önde gelen temsilcilerinden biri olan bankaların, GYO'larını, bilançolarının aktifinde bulunan yüksek değerdeki gayrimenkulleri bilançolarının dışına çıkarabilecekleri, aynı zamanda gelirlerinin büyük bir bölümünü ve yönetimini kaybetmeyecekleri bir araç olarak görmelerinin etkisinin yadsınamaz olduğu görülmektedir.

Bankalar GYO portföyündeki bu gayrimenkulleri kiralayarak kullanmaya devam etmekte, gayrimenkulü satan banka, alan GYO ve kiralayan banka aynı sermaye grubu içinde kalmakta ve bu durum GYO düzenlemeleri ile hedeflenen ekonomik faydaya ulaşılmasını engellemektedir.

Bu noktada GYO'ların gelişmişliğinin ülke ekonomisi açısından önemini vurgulamak gerektiği görüşüyle, GYO'ların gayrimenkul yatırımları ile menkul yatırımların en iyi özelliklerini bir araya getiren mükemmel bir yatırım enstrümanı olduğunu belirtmek gerekmektedir. GYO'ların bu özelliklerine bağımsız denetim sürecinin varlığı, etkinliğinin katkısı ve gayrimenkul yatırımlarına duyulan güveninde eklenmesi ile GYO'ların potansiyelinin büyüklüğü tahmin edilebilecektir.

GYO'lar gerçekleştirdikleri tüm yasal kayıtların, faaliyetleri gereği yaptıkları işlemlerin doğru ve güvenilir olup olmadığını anlamak ve bu çalışmaların mevzuata uygun bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacı ile iç kontrollerini yapmaktadır. Kendi iç sistemlerinin yanı sıra, SPK tarafından Seri: X No:22 Sayılı” Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Tebliğ” kapsamında bağımsız denetim hizmeti almak suretiyle, faaliyetlerinin sonucunu yansıtan finansal tablolarının doğruluğunun ve güvenilirliğinin bağımsız denetim kurumlarınca teyit edilmesini sağlamaktadır.

Çalışmamızda bağımsız denetim sürecini incelediğimiz GYO aracılığı ile görülmüştür ki aslında 6362 Sayılı SPKn. ve 6102 Sayılı TTK ve 660 Sayılı KHK ile tanımlanan KGK tarafından yapılan yasal düzenlemeler ile birçok açıdan denetim ve yükümlülükler altında bırakılan GYO'ların SPK tarafından yayınlanan Seri: II No: 17.1 Sayılı “ Kurumsal Yönetim Tebliğ” çerçevesinde açık, şeffaf hesap verilebilir bir yönetim yapısına sahip olmalarının, yine SPK'nın Seri: X No:22 sayılı “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Tebliğ” gereği gerçekleştirilen bağımsız

denetim sürecinin daha etkin ve standartlar kapsamında uygulanmasının yerli ve yabancı yatırımcı üzerinde güven yarattığıdır.

Bağımsız denetim müessesesinin varlığı ise, Ülke ekonomisine büyük katkılar yapma potansiyeli olan GYO'ların bu katkı sürecinde daha etkin rol alması açısından önemli bir yere sahiptir. Gayrimenkul piyasasında oluşabilecek bilgi kaynaklı riskleri minimuma indirmek, piyasada güven sağlamak ve itibarı arttırmak amacı ile GYO'ların denetlenmesi gerekmektedir.

Yapılan denetim uygulamasında, denetim işinin kabulünden başlayarak, denetim sözleşmesinin imzalanması, denetim zamanı, veri akışı planlanması ve denetim ekibinin kurulup koordinasyonunun yapılması, müşteri işletmenin tanınması ve faaliyet alanının incelenmesi, iç kontrol sisteminin değerlendirilmesi, hesap kalanlarının test edilmesi, şarta bağlı borçların ve bilanço tarihi sonraki olayların incelenmesi ve son olarak da sonuçların gözden geçirilip denetim görüşünün oluşturularak denetim raporunun yazılmasına kadar olan süreç ayrıntılı ve açıklayıcı bir şekilde anlatılmaya çalışılmıştır.

Bağımsız denetim sürecinde GYO'ların faaliyet konusu kapsamında önem arz eden ve sağlıklı gelişimleri açısından gösterge niteliğinde olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, menkul kıymetler, iştirakler ve sermaye hesapları gibi hesapların denetimine öncelik verilmiş ilgili hesap grupları, ayrıntılı olarak, detay testler gerçekleştirilerek incelenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerek GYO bilançosundaki nisbi önemi gerekse toplam gayrimenkul sektöründeki yatırımları içindeki nisbi önemi dikkate alındığında, denetçi tarafından yapılan inceleme ve sunulan bilgilerin değeri ön plana çıkmaktadır. İncelemeye konu GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap kaleminin şirketin toplam aktifine oranı yaklaşık % 83'dür. GYO olarak faaliyet gösteren şirketlerin mevcut şirket değerinin tespitinde, söz konusu hesap kaleminde sunulan bilgiler yatırım camiası için değerli bilgiler olup, yatırımcıya şirketin fiili yatırım portföyünün değerine ilişkin önemli bakış açısı kazandırmakta ve bu bilgiler ışığında gerek bireysel gerekse kurumsal yatırımcının doğru kararları vermesine katkıda bulunmaktadır.

Bağımsız denetim süreci incelenen GYO vasıtasıyla GYO'ların denetim süreçlerinin denetim konusunun gerekleri açısından diğer anonim şirketlerden bazı farklılıklar arz ettiği görülmüştür.

Buna göre faaliyetlerinin portföy işletmeciliği ile sınırlandırılmış olması, halka açıklık oranı sınırına sahip olmaları ve portföy sınırlamaları gibi hususların 6362 Sayılı SPKn. ve SPK'nın Seri: III No:48.1 Sayılı “ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ” ile çerçevesinin çizilmiş olması bu farkın temel sebebidir.

Buna göre, ilgili tebliğ ile GYO'ların portföy sınırlarına uyum raporlarını finansal raporların dipnotlarında ek dipnot olarak göstermeleri zorunluluğu getirildiğinden, denetçiler GYO'nun yatırım sınırlamalarını dikkate alarak, toplam aktif değeri üzerinden portföy sınırlamalarının kontrollerini gerçekleştirmişlerdir. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu şirketin tüm portföy ve yatırım faaliyet içeriğini kapsadığından yatırımcı açısından şirkete ilişkin genel bir resim göstermektedir.

Çalışmamızda yer verdiğimiz GYO 'nun, muhasebe kayıtlarını TDHP göre tutması buna karşın finansal raporlarını SPK'nın Seri: II No: 14.1 Sayılı “Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğ” kapsamında TMS / TFRS'ye uygun düzenliyor olması da bağımsız denetim sürecine TDHP'na göre düzenlenmiş muhasebe kayıtlarının TMS/TFRS'ye uygun finansal raporlara dönüştürülmesi gibi ayrı bir misyon yüklenilmesine neden olmuştur.

GYO'nun bu özelliği denetim esnasında kullanılan kanıtlardan, tekniklere ve denetçilerin özelliklerine kadar birçok noktaya etki etmiştir.

Buna göre GYO'da denetim görevi üstlenen denetçilerin öncelikle gayrimenkul piyasasına vakıf, GYO'lara ilişkin başta 6362 Sayılı SPKn., 6102 TTK ve SPK Seri: III No:48.1 sayılı “ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ” gibi yasal düzenlemelere ve bunun yanında 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında bankacılık düzenlemelerine hakim olmalarını gerektirmiştir.

Denetçilerin, söz konusu bağımsız denetimin etkinliği açısından topladıkları kanıtların ikna edici olması önem arz etmektedir. Denetçiler, şirket yönetiminin faaliyetlerinin sonucunu yansıtan finansal tabloların gerçeği yansıttığı kanaatine varabilmeleri amacıyla bağımsız denetim standartlarında tanımlanan kanıtların yeterliliği ve uygunluğu hususunda mesleki yeterlilik ve bağımsızlık niteliklerinin varlığı ile bağlantılı olarak bir değerlendirme yaparak kanıtların niteliği konusunda karar vermek durumundadırlar.

Çalışmamızda denetçi, kanıtlarının yeterliliğine ve uygunluğuna ilişkin kararına; denetlenen GYO'nun yapısını, elde edilen kanıtın niteliğini, denetim konusunun önemliliğini, denetim risklerini ve denetim faaliyeti boyunca ortaya çıkan işletmenin bilgi sisteminin kalitesi, iç kontrol sisteminin etkinliği, yöneticilerin dürüstlüğü gibi diğer etmenleri değerlendirerek varmıştır.

Denetim esnasında incelenen finansal durum tablosu ve kar zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu kalemleri içerisinde hesap kalanlarının ve işlemlerinin test edilmesi amacı ile maddi doğruluk testlerini kullanılmıştır. Şirkete ait varlıklarda değişiklik meydana getiren işlemlerin, gerçeğe ve amacına uygunluğu ile defter, hesap ve değerlendirme ölçüleri ışığında doğru olarak kaydedilip kaydedilmediğini test etmişlerdir. Böylece finansal tablo ile sunduğu parasal değerlerin doğruluğunu yansıtmadığı hususunda bir kanaate varmaya çalışmışlardır.

Bu testleri gerçekleştirebilmek amacı ile belge inceleme ve doğrulama teknikleri kullanarak parasal tutarları yansıtıcı fatura, sözleşme, mutabakat mektupları gibi kanıtlardan yararlanmışlardır. Denetim esnasında hesap mizanları muhasebe biriminden temin edilerek bir önceki dönem ile karşılaştırması yapılarak analitik testler uygulanmış ve tutarların kontrolü gerçekleştirilmiştir.

Hesap gruplarının test aşamasında özellikle denetçiler tarafından yeniden hesaplama yöntemi kullanılarak gerçekleştirilen testlerde incelenen sigorta hesaplarından küçük farklar tespit edilmiş ancak bunlar denetçinin hesaplaması sırasında kullandığı örneklem genişliği ile ilişkili ortaya çıkan farklar olduğundan dikkate alınmamıştır.

Sonuç olarak uygulamalı olarak ele aldığımız bu çalışmada GYO'ların, sermaye piyasalarında bilgi yetersizlikleri nedeni ile güvenilir bilgi açısından karşılaşılabilecekleri sorunları, itibarlarını zedeleyici durumları önlemek adına, denetçilerin yapması gerekenler ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

Uygulama ile Türkiye'de beş banka iştirakinden biri olan bir GYO'da bağımsız denetim uygulamasının nasıl gerçekleştirildiği, şirketin finansal tablolarının ve bu tablolarda yer alan bilgilerin gerçek durumu yansıttığı ortaya konmuştur. Ayrıca şirketin finansal tablolarının genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri ve standartları çerçevesinde doğruluğu, dürüstlüğü ve gerçekliği olumlu bağımsız denetim raporunda gösterilmiştir.



## KAYNAKÇA

### **Kitaplar:**

- [1] Akdoğan, N., Tenker, N., (1998), “ *Finansal Tablolar ve Mali Analiz Teknikleri*”, Gazi Kitabevi, Ankara, Türkiye, 507-508.
- [2] Akpınar, G., Köstem, O., Özdemir, H., (2010), “*Sermaye Piyasalarına Açılan Pencere*”, Rota Yayıncılık, İstanbul, Türkiye, 17-19.
- [3] Aktuğlu, A.A., (1996), “ *Denetleme ve Revizyon*”, Barış Yayınları, İstanbul, Türkiye, 11-12.
- [4] Altıntaş, T.,(2011), “*Halka Açık Şirketlerin Bağımsız Denetiminin Kalitesi*”, Türkmen Kitabevi, İstanbul, Türkiye, 7-8.
- [5] Arhtur, W.H., Wayne, S.O., (1975), “ *Muhasebe Denetimi Standartları ve Yöntemleri*”, (O. Göktürk, Çev.), Bilimsel Yayınlar Derneği, Cilt No:1,Türkiye. 2.
- [6] Ataman, Ü., Hacırüstemoğlu, R., Bozkurt, N., (2001), “*Muhasebe Denetimi Uygulamaları*”, AlfaYayınları, İstanbul, Türkiye, 54-55.
- [7] Ataman,Ü., (2007), “ *Genel Muhasebe*” , Türkmen Kitabevi, İstanbul, Türkiye,212.
- [8] Belen, H., (2002), “*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Medeni Hukuk Açısından Değerlendirilmesi*”, Beta Basım, Kırklareli, Türkiye, 33-34.
- [9] Bozkurt, N., (2010), “*Muhasebe Denetimi*”, Alfa Yayınları, İstanbul, Türkiye, 34-149.
- [10] Büker, S., (1997), “*Finansal Yönetim*”, Anadolu Üniversitesi Basımevi, Eskişehir, Türkiye, 420-421.
- [11] Canbaş, S., Doğukanlı, H., (2001), “*Finansal Pazarlar Finansal Kurumlar ve Sermaye Pazarı Analizleri*”, Beta Yayınları, İstanbul, Türkiye, 1-3.
- [12] Çağıl, G., (2013), “*Finansal Sistem, Sermaye Piyasaları ve Sermaye Piyasası Mevzuatı*”, Marmara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi Yayını, İstanbul, Türkiye, 1-2.

- [13] Çatıkkaş,Ö., Okur, M., Balkan, İ., (2012), “ *Bankalarda Denetim Komitesi Uygulaması*”, Türkiye Bankalar Birliği Yayını,287, 1-3.
- [14] Ceylan, A., Korkmaz, T.,(2010), “*İşletmelerde Finansal Yönetim*”, Ekin Kitabevi, İstanbul, Türkiye, 9-10.
- [15] Gürbüz, H., (1995), “ *Muhasebe Denetimi*”, Bilim ve Teknik Yayınları, İstanbul, Türkiye
- [16] Güredin, E. , (2014), “*Denetim ve Güvence Hizmetleri SMMM ve YMM'lere Yönelik İlkeler ve Teknikler*”, Türkmen Kitabevi, İstanbul, Türkiye, 175-223.
- [17] Kahya, M., (2001), “*Sigorta Sektörünün Ekonomik Kalkınmadaki Yeri ve Önemi ile Fon Yaratma İşlevi ve Sermaye Piyasalarındaki Etkinliği*”, Reasürör, 22.
- [18] Kepekçi, C., (2004), “*Bağımsız Denetim*”, Avcıol Basım Yayım, İstanbul, Türkiye, 31- 33.
- [19] Konuralp, G.,(2005), “*Sermaye Piyasaları, Analizler, Kurumlar ve Portföy Yönetimi*, Alfa Basım Yayım, İstanbul, Türkiye, 15-16.
- [20] Nomer, F., (2003), “*Yatırım Ortaklıkları*”, Beta Basım, İstanbul, Türkiye, 47-52.
- [21] Oy, O., Güngüler, G, (2010), “*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)*”, Herkes İçin Hukuk 14, Beta Yayınevi, İstanbul, Türkiye,72-77.
- [22] Parasız, İ., (2012), “*Finansal Kurumlar ve Piyasalar*”, Ezgi Kitabevi, İstanbul, Türkiye, 96-97.
- [23] Sayar, A.R.Z., (2005), “*Sermaye Piyasası Kurulunun Bağımsız Denetime İlişkin Mevzuatı Kapsamında Bağımsız Denetçilerden Beklentiler*”, Ankara, Türkiye, 2.
- [24] Susar, Ö.(2004), “*Tüm Yönleriyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*”, Adalet Yayınevi, Ankara, Türkiye, 10-23.
- [25] Uludağ, İ., (1997), “*Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri*, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, 48, 226.
- [26] Yavaşoğlu, M., (2001), “*Sermaye Piyasası Mevzuatında Bağımsız Denetim*”, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Türkiye, 63-68.

#### **Makaleler:**

- [1] Akdemir, S., (2008), “*Uluslararası Enformasyon Akışı: Kavramsal Bir Çözümleme*”, Galatasaray Üniversitesi İletişim Dergisi, 9, 104.

- [2] Akdoğan, H., Yazar, B.B.,(2012), *Yeni Türk Ticaret Kanununun Denetim Alanında Getirdiği Yenilikler*,2, 22-29.
- [3] Akışık, O., (2005), *İç Kontrol sistemi ve Bağımsız Denetim İçindeki Yeri*, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, 14, 90-91.
- [4] Altaş, S., (2013), *Anonim Şirketler Bilanço ve Gelir Tablolarını İlan Etmek Zorunda Mıdır?*, Mali Hukuk Dergisi, 107,4-9.
- [5] Altaş, S.,(2015), *Bağımsız Denetçinin Denetimi Ve İdari Yaptırım Uygulanacak Fiilleri*, Mali Hukuk Dergisi, 122,45-59.
- [6] Ataman, B.,(2010), *Türkiye’de Kamu Denetimi*,Maliye Finans Yazıları,87, 19-20.
- [7] Bahtiyar, M., (2008), *Makaleler, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Önemi ve Bağlı Oldukları Hükümler*, Beta Yayınevi, İstanbul, Türkiye 154-162.
- [8] Bayrak, S.,(2007), “*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Konusunda Vergi ve SPK Mevzuatı Boyutuyla Düzenlemeler Gerekliyor*”, Vergi Sorunları Dergisi, 231,1-6.
- [9] Dal, S., Çalış, Y, (2013), *Anonim Şirketlerde Bağımsız Denetim ve Bağımsız Denetçi*, Mali Çözüm Dergisi,
- [10] Dönmez, A., Ersoy, A.,(2006), *Bağımsız Denetim Sürecinde Analitik İnceleme Prosedürleri: Türkiye’de SPK’dan Yetki Almış Denetim Firmaları Üzerine Bir Araştırma*, Türk Dünyası Sosyal Bilimler Dergisi, 56, 121-142.
- [11] Erdoğan, M., (2002), *Muhasebe, Denetim ve Bağımsız Denetimin Gerekliliği*, Doğu Üniversitesi Dergisi, 5, 51-63.
- [12] Erkuş, H., Ünal, A.C., (2014), *Yeni Vergi Denetimine Genel Bir Bakış:Uyulması Gereken İlkeler ve İşleyişi*, Akademik Yaklaşımlar Dergisi, 1, 82-83.
- [13] Ertan, N.F., (2013), “*6362 Sayılı SermayePiyasası Kanunu’nda Kolektif Yatırım Kuruluşları ve Özellikle Değişken Sermayeli Yatırım Ortaklığı*” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C.LXXI, 2, 131-144.
- [14] İşleyen, İ.Ş., (2012), “*Finansal Kiralama İşlemlerinde KDV Uygulaması*” Mali Çözüm Dergisi, 213-214.
- [15] Kandemir, T., Akbulut, H., (2013), *Bağımsız Denetimin Etkinliğinde Denetimden Sorumlu Komitenin Rolü: Türkiye’de BağımsızDenetim Firmalarına Yönelik Bir Araştırma*, Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi, 20, 37-56.

- [16] Kaval, H., (2011), *TMS Kapsamında Çeşit Esasına Göre Kar Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu*, Yaklaşım Dergisi, 228, 1-19.
- [17] Kuzu, D.A, (2012), *Uluslararası Uygulamalar Işığında Türkiye Muhasebe ve Bağımsız Denetim Standartlarında Yeni Dönem*, Vergi Dünyası, 372, 209.
- [18] Oktay, S., (2013), “*Bağımsız Denetimin Etkinliğinin Arttırılmasında, Denetim Hizmetinde Kalite ve Kalite Kontrol: ABD Düzenlemeleri*”, Maliye Finans Yazıları, 100, 58-59.
- [19] Şarkaya, C.,(2007), *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Üzerine Bir İnceleme Ve Sektör Analizi*, Sosyal Bilimler Dergisi,1, 175-190.
- [20] Türel, A., (1996), *Konut Üreticileri*, Konut Araştırmaları Dizisi,14, 1.
- [21] Ulusoy, Y., (2005), “*Halka Açık Anonim Ortaklıklarda Bağımsız Dış Denetimin Fonksiyonları ve Denetçi Bağımsızlığı*”, Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, 2, 265-300.
- [22] Uyar, S., Çelik, M., (2009), *Uluslararası Denetim Standartları ve Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemelerine Göre Denetim Raporları: İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında Bir Araştırma*, Muhasebe ve Finansman,41,5-6.
- [23] Üstündağ, S., (2000), *Muhasebe Standartları Oluşturulma Süreçleri*, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, 1, 31-32.

#### **Bir Kuruluş ya da Grubun Çalışması:**

- [1] Akduğan, U. (2012), *Sermaye Piyasaları ve Finansal Kurumlar*, Trakya Üniversitesi Ders Notu,Türkiye.
- [2] Akis Bağımsız Denetim ve SMM A.Ş (KPMG), (2012), *Yeni Türk Ticaret Kanunu Ve İşletmelere Getirdiği Sorumluluklar*, Türkiye.
- [3] Aksoy, M., (2012), “*Sermaye Piyasası Kurumları*”,Sakarya Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi Yayınları, Sakarya, Türkiye, 9-10.
- [4] Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (PWC),(2014), “*UFRS 9: Finansal Araçlar*”, UFRS Bülten, 2-4.
- [5] Çelik, O., (2014), *Muhasebe ve Finansal Raporlama*, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Türkiye.

- [6] Hepşen, A., (2014), *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Türkiye.
- [7] IFRS Vakfı, (2010), *IFRS for SMEs Eğitim Materyali*, Türkiye.
- [8] Kiracı, M., (2014), *Denetim Planlaması*, Balıkesir Üniversitesi Ders Notu, Türkiye.
- [9] Kışalı, Y., Güner, F., Pehlivanlı, D., (2013), *Denetim Standartları*”, Beykent Üniversitesi Ders Notu, Türkiye.
- [10] Sermaye Piyasası Kurulu, (2014), *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tanıtım Kitapçığı-5*, Türkiye.
- [11] Seval, B., (2014), *Kredi Derecelendirmesi*, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil Ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Türkiye.
- [12] Şirin, M., (2012), “*Uluslararası Denetim Standartları Çerçevesinde Denetim Kanıtları, Kanıt Toplama Teknikleri ve İstatistikî Örneklem Yöntemleri*”, Hizmete Özel Çalışma, Hazine Müsteşarlığı, Ankara, Türkiye.
- [13] Türk Sanayicileri ve İş Adamları Derneği, (2012), *TUSIAD 40 Raporu*, Türkiye.
- [14] Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı, (2014), *Faaliyet Raporu 2013*, Mali Hukuk Dergisi, 114,69-70.

#### **Bildiriler:**

- [1] Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, (2011), *Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Olmak Konferansı Sonuç Bildirgesi*, 15 Aralık (2011), İstanbul, Türkiye.
- [2] Sakarya, Ş., Uçar, S.,(2008), *Enerji Yatırımlarının Finansmanında Alternatif Model Önerisi: Enerji Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı*”, 12.Uluslararası Finans Sempozyumu, Kayseri, Türkiye.
- [3] Türker, M., Pekdemir, R., (2002) “*Uluslararası Denetim Standartları, Türkiye Uygulaması ve Beklentiler*”, XVII. Türkiye Muhasebe Kongresi, 10–12 Ekim 2002, İstanbul, Türkiye, 1-2.

#### **Elektronik Yayınlar/ İnternet:**

- [1] WEB\_1, (2010), Ahmet Derdiyok, Ahmet Ötünç, Dt-Audit Web Sitesi, <https://www.dt-audit.com>, 04/03/2015.

- [2] WEB\_2, (2013) Alparslan Budak, Ekin Fikirkoca, Türkiye Sermaye Piyasası Birliği Web Sitesi, <http://www.tspb.gov.tr>, 14/02/2015.
- [3] WEB\_3, (2010), Altar Çalışaneller, Özdoğrular Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Web Sitesi, <https://www.ozdogrular.com>, 14/11/2014.
- [4] WEB\_4, (2014), Borsa İstanbul Anonim Şirketi Web Sitesi, <https://www.borsaistanbul.com> , 04/03/2015.
- [5] WEB\_5, (2014), Borsa İstanbul Anonim Şirketi Web Sitesi, <https://www.borsaistanbul.com> , 14/02/2015.
- [6] WEB\_6, (2010), Cafer Tezsezen, ISMMMO Web Sitesi, <http://www.archive.ismmmo.org.tr>, 23/03/2015.
- [7] WEB\_7, (2013), Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği Web Sitesi, <https://gyoder.org.tr>, 19/02/2015.
- [8] WEB\_8, (2008), Hakan Güçlü, Hakan Güçlü Web Sitesi, <http://www.hakanguclu.com>., 19/10/2014.
- [9] WEB\_9, (2014), Mehmet Bingöl, Finans Gündem Web Sitesi, <http://www.finansgundem.com>., 10/11/2014.
- [10] WEB\_10, (2014), Mehmet Körpi, Mehmet Körpi Web Sitesi, [mehmetkorpi.com](http://mehmetkorpi.com), 16/12/2014
- [11] WEB\_11, (2014), Öcal Dörtgöz, Tapu Kadastro Müdürlüğü Web Sitesi, <http://www.tapukadastro.net/index.php/makaleler-2>, 11/03/2015.
- [12] WEB\_12, (2011), Özcan Çikot, Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği Web Sitesi, <http://tspakb.org.tr>, 19/02/2015.
- [13] WEB\_13, (2013), Prof.Dr. Ümit Gücenme Gençoğlu, Prof.Dr. Yıldız Özerhan, Prof. Dr. Selahattin Karabınar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Web Sitesi, <http://www.kgk.gov.tr/contents/files/pdf/egitim/sakarya/TFRS.pdf>, 22/03/2015.
- [14] WEB\_14, (2013), Sanem Eker, İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. Web Sitesi, <http://turkrating.com>, 23/02/2015.
- [15] WEB\_15, (2014), Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Tutma Eğitim Kuruluşu Web Sitesi, <http://www.spl.com.tr>, 03/03/2015.

- [16] WEB\_16, (2013), Süleyman Önür, Ekonomi, Politika Dünya Web Sitesi, <https://dunya.com>, 13/01/2015.
- [17] WEB\_17, (2001), Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı Web Sitesi, <http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/OzelIhtisasKomisyonuRaporlari.aspx>, 20/11/2014.
- [18] WEB\_18, (2015), Türkiye Ekonomi Bankası Web Sitesi, <https://www.teb.com.tr>, 22/03/2015.
- [19] WEB\_19, (2014), Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası Web Sitesi, <http://www.intes.org.tr>, 08/04/2014.
- [20] WEB\_20, (2008), Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği Web Sitesi, <http://www.tobb.gov.tr>, 14/02/2015.
- [21] WEB\_21, (2015), TürkiyeSermaye Piyasası Birliği Web Sitesi, <https://www.tspb.com.tr>, 05/03/2015.
- [22] WEB\_22, (2011), YaseminYalta, Türkiye Bilimler Akademisi Web Sitesi, [www.acikders.org.tr/pluginfile.php/.../bolum04-finansalpiyasa.pdf](http://www.acikders.org.tr/pluginfile.php/.../bolum04-finansalpiyasa.pdf), 08/09/2014
- [23] WEB\_23, (2012), Umut Akduğan, Trakya Üniversitesi Web Sitesi, <https://www.trakya.edu.tr>, 14/02/2015
- [24] WEB\_24, (2014), N.İnağ, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Web Sitesi, <http://www.tcmb.gov.tr>, 06/09/2014.
- [25] Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Web Sitesi, <http://kgk.gov.tr>, 28/02/2015.
- [26] T.C.resmi Gazete Web Sitesi, <http://resmigazete.gov.tr>, 28/02/2015.

### **Tezler/Projeler:**

- [1] Bacacı, M., (2006), “*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Bağımsızdenetim ve Bir Uygulama*”, Yüksek Lisans Tezi, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kütahya, Türkiye, 106-11.
- [2] Çatıkkaş, Ö., (2005), “*Bankalarda İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Fonksiyonunun Etkililiği*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, 11-12.

- [3] Daştı, İ., (2007), “ *Türk Sermaye Piyasasının Yapısı ve İşleyişi*”, Yüksek Lisans Projesi, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kahramanmaraş, Türkiye, 4-5.
- [4] Kudret, B., (1998), *Sermaye Piyasası Kanunu’na Göre Sürekli Denetime Tabi Olan Şirketlerin Dönem Sonlarında Düzenlemekle Yükümlü Olduğu Tablolar ve Bağımsız Dış Denetimi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, 61.
- [5] Uzun, F.B.,(2010), “ *Hayat Sigorta Şirketlerinde Bağımsız Denetim ve Bir Uygulama*”, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, 78-79.

**Kanunlar, Bakanlar Kurulu Kararları, Kanun Hükmünde Kararnameler:**

- [1] 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- [2] 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
- [3] 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu
- [4] 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- [5] 3568 Sayılı Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu
- [6] 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
- [7] 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
- [8] 5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu
- [9] 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu
- [10] 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
- [11] 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
- [12] 6335 Sayılı Türk Ticaret Kanunu ile Türk Ticaret Kanunu Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- [13] 14.01.1982 Tarih, 35 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname
- [14] 27.10.2008 Tarih, 14272 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- [15] 29.06.2011 Tarih, 660 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname
- [16] 07.07.2011 Tarih, 646 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname
- [17] 02.04.2014 Tarih, 5933 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- [18] 02.04.2014 Tarih, 5934 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı



[19] 29.12.2014 Tarih, 7149 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

**Genel Tebliğler/ Yönetmelikler;**

- [1] Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, “ Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik”.
- [2] Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, “Bankaların Sermaye Yeterliliği'nin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik”.
- [3] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Borsacılık Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Yönetmeliği”.
- [4] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Elektronik Ürün Senetleri Yönetmeliği”
- [5] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”(Seri: III No:48.1)
- [6] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”(Seri: III No:48.1a)
- [7] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ” (Seri: III No: 52.4).
- [8] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Kira Sertifikaları Tebliğ” ( Seri: III No: 61.1).
- [9] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Kurumsal Yönetim Tebliğ” ( Seri: II No: 17.1).
- [10] Sermaye Piyasası Kurulu, “Menkul Kıymet yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ” (Seri: III, No: 48.2).
- [11] Sermaye Piyasası Kurulu, ” Merkezi Kayıt Kuruluşunun Kuruluş, Faaliyet, Çalışma ve Denetim Esasları Hakkında Yönetmelik”
- [12] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Merkezi Takas Kuruluşlarının Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Genel Yönetmelik”
- [13] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Özel Durumlar Tebliğ” (Seri: II No: 15.1).
- [14] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Özel Durumlar Tebliğ” (Seri: VII No: 28.1).
- [15] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliğ” (Seri: III No: 55.1).
- [16] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliği” (Seri: X No: 22).
- [17] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliği” (Seri: X No: 25).

- [18] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliği” (Seri: X No: 28).
- [19] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyeti ve Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği” (Seri: VIII No: 51).
- [20] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyeti ve Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği’inde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” (Seri: VIII No: 76).
- [21] Sermaye Piyasası Kurulu, “ Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (Seri: II No: 14.1).

## **EKLER**

**EK A. 31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIKLARININ ÖZ KAYNAK VE AKTİF  
BÜYÜKLÜKLERİ**

	31.12.2014 Aktif Büyüklüğü	31.12.2014 Özkaynak Büyüklüğü
<b>Akfen</b>	1.445.949.859	823.809.895
<b>Akmerkez</b>	217.637.601	211.062.016
<b>Alarko</b>	463.942.210	460.325.920
<b>Ata</b>	33.359.398	28.205.414
<b>Atakule</b>	252.817.243	250.613.381
<b>Akiş</b>	1.351.959.334	828.675.190
<b>Avrasya</b>	98.976.255	90.476.991
<b>Doğuş</b>	756.620.015	656.340.414
<b>Deniz GYO</b>	175.286.593	174.521.078
<b>Emlak Konut</b>	14.953.485.000	8.751.284.000
<b>Halk</b>	928.406.666	827.793.895
<b>İdealist</b>	8.531.290	8.510.009
<b>İş</b>	1.859.866.857	1.211.490.639
<b>Kiler</b>	583.008.732	296.030.194
<b>Körfez</b>	83.047.791	49.471.590
<b>Martı</b>	246.701.133	115.266.015
<b>Nurol</b>	1.138.343.145	20.956.042
<b>Özak</b>	1.511.501.328	707.257.991
<b>Özderici</b>	264.368.246	155.964.750
<b>Panora</b>	713.072.098	708.295.387
<b>Pera</b>	197.811.868	155.172.304
<b>Reysaş</b>	681.258.175	347.985.355
<b>Saf</b>	1.797.289.460	1.185.724.987
<b>Sinpaş</b>	1.979.481.563	1.153.527.810
<b>Servet</b>	353.517.663	194.880.630
<b>Torunlar</b>	6.635.567.000	3.112.962.000
<b>Tskb</b>	366.792.215	210.512.988
<b>Vakıf</b>	553.866.019	552.300.231
<b>Yeşil</b>	1.248.566.092	230.907.010
<b>Yeni Gimat</b>	1.523.789.187	1.509.137.427
<b>Yapı Kredi Koray</b>	184.608.611	66.469.805

## EK B. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)		
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)		
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)		
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)		
	<b>Diğer varlıklar</b>			
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)		
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31		
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31		
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31		
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)		
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31		
	<b>Diğer kaynaklar</b>			
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)		

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)		
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)		
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)		
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)		
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / I(a)		
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31		
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)		
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)		

## EK B.1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	K/D	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	(B+A1)/D	(B+A1)/D	51%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, İştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	(A3+B1+C1)/D	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	B2/D	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	C2/D	C2/D	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	(A2-A1)/D	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	L/D	L/D	≤ %10

## EK C. FİNANSAL TABLO İDDİALARI VE DENETİM HEDEFLERİ

Finansal Tablo İddiaları	Örnek Denetim Hedefleri	Örnek Denetim Prosedürü
Var olma ve Oluşma	Bilançoda yer alan stokların varlığının tespiti (Gerçeklik)	Stok sayımının denetçi tarafından gözlemlenmesi
Bütünlük	Satış gelirlerinin müşterilere sağlanan hizmetleri kapsayıp kapsamadığının tespiti (Tamlık)	Örnek satış faturaları ile sözleşmelerin kontrolü
Haklar ve Yükümlülükler	İşletmede yer alan gayrimenkullerin işletmeye ait olup olmadığını tespiti (Sahiplik)	Satın alma sözleşmeleri, tapu kayıtları ve sigorta poliçelerinin incelenmesi
Değerleme ve Dağıtım	Alacakların değerlendirme işlemlerinin uygunluğunun tespiti (Değerleme)	Alacakların yaşlandırılması ile ilgili çalışmaların incelenerek müşterinin ayırmış olduğu şüpheli alacak karşılıklarının yıl sonu bakiyesinin doğruluğunu saptamak
	Mizandaki alacak tutarları ile ana hesap ve muavin hesaplardaki tutarların aynı olup olmadığını tespiti (Maddi Doğruluk)	Örnek seçilen alacak hesaplarının mizandan ana hesaba kadar izlenmesi
Sunuş ve Açıklama	Sayılan stokların kayıtlarda uygun biçimde sınıflandırılıp sınıflandırılmadığının incelenmesi (Sınıflandırma)	Fiili olarak bulunan ticari mallar ile kayıtlardaki tanımlamalarının karşılaştırılması
	Alacak hesapları ile bilgilerin uygun bir biçimde finansal tablo dipnotlarında sunulup sunulmadığının tespiti (Açıklama)	Yönetim kurulu kararlarından ve yönetimden alacaklar üzerinde ipotek işleminin olup olmadığını araştırılması

# EK D. ÖDEMELER DENETİM PROGRAMI

## HAKEDİŞ ÖDEME DENETİM PROGRAMI

### Amac:

1. Tüm hakediş faturalarının anında ve doğrulukla kaydedildiğini doğrulama

### Dikkate Alınacaklar

1. Sadece yetkili personelin veri dosyalarına ve ilgili kayıtlara giriş yetkisi olduğuna dair kontrol yapılması
2. Hakedişlerin bir sözleşmeye bağlanıp bağlanmadığının ve Yönetim Kurulu kararı alınıp alınmadığının araştırılması
3. Tüm hakediş ödemelerinin yevmiye kayıtları ile banka dekontları banka kanalı ile yapılıp yapılmadığının kontrolü
4. Hakediş faturalarının cari muhasebe döneminde kayıtlara alınmasının kontrolü
5. Ödeme ve tediye fişlerinin sıra ve seri numarası taşıyıp, yetkili imzasının bulunduğu kontrol edilmesi
6. Sözleşmelerde teminat maddesi olup olmadığının kontrol edilmesi

Denetim Prosedürü / Test	Paraf	Tarih	Referans
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Nakit döngüsünü dökümanete et veya şemalandır ve denetim zamanında kontrollerin yerinde olduğunu göster</li><li>2. Doğrulama tarihi itibarı ile ticari borçların listesini al</li><li>3. Hakediş ödemelerini temsil eden bir örneklem seç ve:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Örnek olarak seçilmiş hesaplar için doğrulama mektupları gönder</li><li>b. Doğrulama yanıtlarını incele ve farkları araştır.</li><li>c. Borç hesaplarını destekleyen hakediş faturalarını incele</li><li>b. Ödemelerin zamanında tahakkuk edilip edilmediğini incele</li><li>c. Banka dekontları ile ödeme talimatlarını karşılaştır.</li><li>d. Satıcılar yardımcı defteri ile yevmiye defterini karşılaştır.</li><li>e. Teminat alınıp alınmadığını kontrol et, sözleşme ve muhasebe kaydı ile karşılaştır.</li></ol></li></ol>			

(Müdür veya Yönetmen İmzası)



## EK E. SAYIM TUTANAĞI

### SAYIM TUTANAĞI

X Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 31.12.2014 tarihinde,.....adresinde, saat : ..... İtibarı ile yapılan kasa sayımı Y Bağımsız Denetim SMMM A.Ş. Denetçisi gözetiminde aşağıda dökümü belirtilen tutarlarda sayım yapılarak mutabık kalınmıştır.

	<b>KASA TOPLAM BAKİYE</b>
TL	0 TL
USD	0 EUR
EUR	0 USD
GBP	0 GBP

	<b>ADET</b>	<b>TUTAR</b>
SENET USD	185	\$12.568.997,66
SENET TL	49	6.397.527,28 TL

Sayımla ilgili adet ve tutar bazında detay dökümler ektedir.

İmza  
Mali ve İdari  
İşler Yönetmen

İmza  
Mali ve İdari İşler Uzman

İmza  
Denetçi

## **ÖZGEÇMİŞ**

İlkay Ekiz Kavak 1979 yılında İstanbul Kadıköy’de doğdu. Lise öğrenimini sosyal bilimler dalında İstanbul’da tamamlayan Kavak, 2000 yılında İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesinden mezun oldu. 2001 yılından itibaren bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığında görev alan Kavak, halen Mali ve İdari İşler birimi Yönetmeni olarak görevine devam etmektedir. Evli ve üç erkek çocuk annesidir.