

Araştırma Makalesi

Doi: [10.5281/zenodo.4590914](https://doi.org/10.5281/zenodo.4590914).

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kilit Denetim Konularıyla İlişkisi

Kaan Sert¹ , Doç.Dr.Ali Altuğ Biçer²

Başvuru Tarihi:20.01.2021

Kabul Tarihi:1.0.2021

Yayın Tarihi:15.03.2021

ÖZET

Bu çalışmada hedeflenen; ülkemizde faaliyet göstermekte ve halka açık olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının(GYO'ların) bağımsız denetim raporlarında ayrıca gösterilen kilit denetim konularının incelenmesi, ayrıca neden bağımsız denetçi raporunda ayrıca açıklanacak kadar önemlilik teşkil ettiğinin araştırılması ve kilit denetim konularının firma mali tablolarıyla olan ilişkisini ortaya koymaktır.Yapılan araştırma sonucuna göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının çoğunluğunun bağımsız denetçi raporunda belirtmiş olduğu kilit denetim konusu olan ‘yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü’nün firmanın mali tablolarıyla ilişkisi bulunmaktadır..Kilit denetim konuları,Borsa İstanbul’da işlem görmekte olan şirketlerin 01/01/2017 tarihinde ve sonrasındaki bağımsız denetimlerini kapsayacak olmasından ötürü halka açık 33 gayrimenkul yatırım ortaklığının 2017 yılına ait bağımsız denetim raporları incelenmiş olup bağımsız denetim raporunda en çok belirlenen kilit denetim konuları(Key Audit Matters) sırasıyla;Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları,kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi ve faaliyet kiralama anlaşmaları,stoklar,işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesi,hasılatın kaydedilmesi,stok değer düşüklüğü karşılığı,finansal borçlar.

Anahtar Kelimeler: yatırım amaçlı gayrimenkuller,kilit denetim konuları,gerçeğe uygun değer

THE RELATIONSHIP OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS TO KEY AUDIT MATTERS

ABSTRACT

This research aimed showing key audit matters in Turkey and independent audit reports of real estate investment trusts obligation to make a public disclosure, the further reason to investigate whether constitutes materiality to be disclosed also in the independent auditor's report and key audit issues the company is to reveal the relationship with the financial statements According to the results of the research, the key audit subject of the majority of real estate investment trusts in the independent auditor's report, " fair value measurement of investment properties ", is related to the firm's financial statements. Independent audit reports of 33 public real estate investment trusts for 2017 have been reviewed and the key audit issues identified in the independent audit report are in order. Valuation studies to determine the fair value of investment properties, accounting for rental income and operating lease agreements, inventories, accounting for business combinations, recording revenue, provision for inventory impairment, financial liabilities

Keywords: investment property,key audit matters,fair value,audit,real estate

¹ sert.kaan@ outlook.com.com, Istanbul Ticaret Üniversitesi,0000-0002-1424-5821

² Doç.Dr. abicer@ticaret.edu.tr, İstanbul Ticaret Üniversitesi, 0000-0002-5515-212X
Kaan Sert & Ali Altuğ Biçer

Giriş

İnşaat sektörü,Türkiye’de önemli bir paya sahiptir.Ülkemizdeki tasarruf anlayışının da gayrimenkul yatırımlarına dayanmış olması bu sektörün hacmini daha da büyütmektedir.Gayrimenkul,gayrimenkul projeleri,gayrimenkule dayandırılmış olan hak,sermaye piyasası aracı ve kurulca belirlenen varlıklar ve haklardan oluşmuş olan portföyü işletmek için kurulmuş olan halka açık anonim ortaklığa **‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’’** denilmektedir.Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının,kurumlar vergisi yönünden avantajı vardır.Ettiği kar miktarı fark etmeksizin hiçbir şekilde kurumlar vergisine tabi değildir ve %100 oranında istisnaya sahiptirler.Gayrimenkul yatırım ortaklıkları,bu alanda oluşmuş kardan,küçük yatırımcıların gelir elde etmesine ve bu yatırımcıların oluşturacağı geniş fon tutarlarının da bu sektöre yöneltilmesine olanak vermektedir.Ayrıca GYO’ların,her geçen gün artmakta olan nüfus için gerekli gayrimenkullerin inşalarının yapılması,kayıt dışı oluşan ekonominin azalmasına ve Sermaye Piyasası araçlarının kullanımının artması gibi amaçları da vardır.Borsa’ya kote olmuş gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal durum tablolarındaki varlıklarının büyük bir çoğunluğunu yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.Fakat bu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin ölçümü bir o kadar zordur.

Her ne kadar gerçeğe uygun değer,her zaman finansallarda görülmesi arzu edilse bile,tahmin içeren ve işletmelerden bağımsız piyasa bazlı ölçüm hesaplamasından ötürü güvenilir olması pek beklenemez. Kira gelirleri veya değer artış kazançları ya da her ikisine sahip olmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller **‘‘Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’’** olarak adlandırılırlar.Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit yaratabilme özelliği;en önemli özelliği olarak ifade edilebilir.Finansal tablolar;işletmelerin var olan finansal durumlarının ve performanslarının sunulmasıdır.Finansal tabloların temel amacı;finansal bilgi kullanıcılarının kararlar alabilmelerine olanak sağlayacak olan; şirketin var olan finansal durumu,performansı ve yarattığı nakit akışlar hakkında bilgiler sağlamaktır.Bu bilgilerin sağlanmasına vesile olan finansal tabloların doğru bir şekilde hazırlanıp sunulması da işletme yönetimine aittir.Hazırlanmış olan finansal tabloların önemli yanlışlıklar içermesi,finansal bilgi kullanıcılarının da yanlış kararlar almalarına ve zarara uğramalarına neden olabilir.

Bundan ötürü finansal tablolarda sunulmuş olan bilgiler;finansal bilgi kullanıcılarının karar alma ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde;güvenilir,tarafsız,anlaşılır,gerçeğe ve ihtiyaca uygun nitelikte olması gerekmektedir.Ve finansal tablolardaki bilgilerin **‘‘Finansal Tablolar Denetimi’’** altında bağımsız denetim şirketlerince denetlenip,sonuçlarının raporlanması finansal bilgi kullanıcıları için büyük önem arz etmekte olup ayrıca finansal tablolara olan güven seviyelerinin de artmasını sağlamaktadır.Yapılan finansal tablolar denetimlerinin nihai amacı da;finansal bilgi kullanıcılarının finansal tablolara olan güven seviyelerini arttırmaktır

Yapılan denetim çalışmaları sonucunda finansal tabloların ve denetim raporlarının içeriğinde ve esasında bazı değişiklikler olabilmektedir. Bağımsız denetçi raporunda yapılan önemli bir değişiklik ise, **‘‘BDS 701 Kilit Denetim Konularının Bağımsız Denetçi Raporunda Bildirilmesi Standardı’’**nın 09.03.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanıp,yürürlüğe girmesiyle olmuştur. Bu standardın yürürlüğe girmiş olmasının ışığında 01.01.2017 ve sonraki hesap dönemlerinin bağımsız denetiminde,bağımsız denetçi raporlarında kilit denetim konuları açıklanmış olmalıdır.Yapılmakta olan bağımsız denetimlerde daha fazla şeffaflık ortamı oluşturmak ve bağımsız denetçi raporunun iletişim değerini arttırmak amacıyla kilit denetim konuları her bağımsız denetim çalışmasında bağımsız denetçi raporunda açıklanmalıdır.Denetçinin mesleki muhakemesine istinaden belirlenen kilit denetim konularının bağımsız denetçi raporlarında bildirilmesi; cari dönemde denetimi yapılan finansal tablolardaki önemlilik teşkil eden konuların,finansal bilgi kullanıcılarınca anlaşılmasını ve detaylı bilgiler edinmelerini sağlamaktadır.

Bu çalışmanın amacı Türkiye’de faaliyet gösteren ve kamuya açıklama yapma zorunluluğu bulunan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bağımsız denetçi raporlarında ayrıca gösterilen kilit denetim konularının incelenmesi, ayrıca neden bağımsız denetçi raporunda ayrıca açıklanacak kadar önemlilik teşkil ettiğinin araştırılması ve kilit denetim konularının firma mali tablolarıyla olan ilişkisini incelemektir.

Literatürde kilit denetim konuları yeni bir konudur.Bağımsız Denetim Standardı **‘‘BDS 701 Kilit Denetim Konularının Bağımsız Denetçi Raporunda Bildirilmesi’’** ile 09/03/2017’de yürürlüğe girmiştir.Bu konudaki çalışmaların sayısı,literatürümüze yeni girdiği için için çok fazla değildir.Denetçinin ayağına takılan,aynı zamanda finansal tabloları da yakından ilgilendiren hususların ayrıca bağımsız denetim raporunda açıklanması ve nasıl ele alındığının belirtilmesi, aynı zamanda finansal tablo hedef kullanıcılarının da finansal tablolarla ilgili anlaşılır,güvenilir,gerçeğe uygun doğru bilgi alabilme ihtiyaçlarına cevap vermektedir.Çalışmamızda halka açık

gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bağımsız denetim raporlarında belirtilen kilit denetim konularının neden ayrıca belirtilecek kadar önemlilik teşkil ettiğinin araştırılması ve 33 halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığının 24 tanesinin bağımsız denetim raporunda belirtilmiş olan “yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü” kilit denetim konusunun, finansal tablolarla ilişkisini incelemektir.

Daha güvenilir, anlaşılır, gerçeğe uygun finansal tablolar hazırlanıp, hazırlanan finansal tabloların hedef kullanıcılarına doğru bilgiler aktarabilme ihtiyacını karşılama açısından kilit denetim konularıyla ilgili çalışmaların sayısının ilerideki zamanlarda daha da artacağı öngörülmektedir. Bu konuda ise şuana kadar, BİÇER, A. A., & EROL, S. (2017). Uds 701 Kapsamında Denetimde Tespit Edilen Kilit Bulguların Finansal Bilgi Kullanıcılarına Sunulması. *Journal of Marmara University Social Sciences*, DOĞAN, A. (2018). Bağımsız Denetimde Yeni Bir Yaklaşım: Kilit Denetim Konuları. *World of Accounting Science* gibi çalışmalar bulunmaktadır. Bu çalışmalarda kilit denetim konusunun tanımı, amaçları açıklanmış olup ve bunların finansal tablolarda gösterilmesi konusunda çalışmalar yapılmıştır. Ayrıca literatürde yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolara yansıtılmasıyla ilgili çalışmalar bulunmaktadır.

Bu çalışmalardan bazıları; Gönen, S., & Güryel, A. (n.d.). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi. *Journal of Accounting, Finance and Auditing Series*, DEMİRBAŞ, M. (2018). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Örnek Vakalarla İncelenmesi. *Journal of Accounting & Finance*.

1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, SPK Tebliğ III-48.1’de düzenlenmiş olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Gayrimenkul, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayandırılmış olan hak, sermaye piyasası aracı ve kurulca belirlenen varlıklar ve haklardan oluşmuş olan portföyü işletmek için kurulmuş olan halka açık anonim ortaklığa denilmektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, kurumlar vergisi yönünden avantajı vardır. Ettiği kar miktarı fark etmeksizin hiçbir şekilde kurumlar vergisine tabi değildir ve %100 oranında istisnaya sahiptir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, bu alanda oluşmuş kardan, küçük yatırımcıların gelir elde etmesine ve bu yatırımcıların oluşturacağı geniş fon tutarlarının da bu sektöre yöneltmesine olanak vermektedir.

Ortaklıklar; münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan bir portföyü veya 4 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen diğer varlık ve haklardan oluşan bir portföyü işletmek üzere kurulabileceği gibi belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım ve hizmetine yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla da kurulabilirler. (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları’nın üç önemli noktası vardır. Bunlar; halka açık olması, kayıtlı sermayeli anonim şirket olarak kurulmaları, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmalarıdır. Kısacası gayrimenkul yatırım ortaklıkları gelir elde edilen gayrimenkullerin sahibi olan, onları işleten veya finanse eden kuruluşlardır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının esas hedefi; getiri en fazla olabilecek olan gayrimenkul projelerine yatırım yaparak portföylerinde ki gayrimenkullerden kira geliri veya kazanç elde etmeyi amaçlarıdır. Aynı şekilde gayrimenkullere yatırım yapmayı hedefleyen küçük hacimli yatırımcıların mali güçleri buna yetmediği için kredi yoluna başvurmuşlardır, fakat bu da faiz yükü getirmektedir.

Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıkları, küçük hacimli yatırımcılara da gayrimenkullere yatırım yapabilme fırsatı verir. Böylece elinde hisse bulunduran yatırımcı temettülere ortak olmuş olup, borsadaki fiyat oynaklıklarından yararlanabilme şansına sahip olurlar.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurulmasıyla birlikte, gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesinin önü açılmış oldu. Bu sayede işlev olarak nakde çevrilmesi zor olan gayrimenkullerin nakde çevrilmesi daha da kolaylaşmıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, halka arz edilip borsada işlem gördükleri için, yatırımcılar bu ortaklıklara hisse senetleri yoluyla ortak olup, diledikleri zaman hisselerini nakde çevirme şansına sahiptirler.

GYO AVANTAJLARI

Avantajları:

- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının en büyük avantajı likit olmalarıdır. Taşınmazlar menkul kıymetleştirme yoluyla hisse senedi haline gelir. Bu sayede likit bir finansal araç haline gelerek borsada daha kolay alınıp satılabilir.
- Borsada işlem gören GYO'lar yatırımcıların fiyat dalgalanmalarından faydalanmasına olanak sağlamaktadırlar.
- GYO'lar enflasyona karşı güçlü bir koruma sağlamaktadırlar. Ve yatırımcı riski düşüktür. GYO'ların borsada işlem görmesi sermaye piyasalarının gelişmesini sağlar. Borsada işlem gören paylar yabancı yatırımcılara ulaştığında uluslararası piyasalardan sermaye girişi olur.
- GYO'lar halka açık şirketler oldukları için SPK tarafından sürekli denetim ve gözetim altındadırlar. Bu şeffaflık sayesinde halkın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan güveni artmaktadır.
- Uygulanan vergi teşvikleri
- Yatırımcısına sürekli nakit akışı olanağı sağlar.
- İstihdamın ve ekonomideki üretimin artmasına katkıda bulunması
- Şirketlerin büyük ölçekli gayrimenkul projelerini hayata geçirebilmesi için iki tür finansman yöntemiyle karşı karşıya kalırlar. Bunlardan biri özkaynakla finansmandır, şirketleri özkaynak maliyeti yükler. Özkaynağın yeterli olmadığı durumlarda kredi yoluyla finansman yöntemidir. Bu durum şirketlerin faiz yükü altına girmesine neden olur. GYO'larda paylar karşılığı toplanan paralarla büyük finansman projeleri finanse edilir. Böylece şirketin finansman yükü azalır (www.gyoder.org.tr).
- GYO'ların organize piyasalarda işlem görmesi yabancı yatırımcılar açısından daha ilgi çekici hale gelmektedir. Yatırımcılar, riskli davranıp yabancı ülkeden gayrimenkul almak yerine, gayrimenkul yatırım ortaklığı payı alarak doğabilecek risklere karşı kendilerini daha güvene almış olurlar.

2.KİLİT DENETİM KONULARI

BDS 701 no'lu standart, borsada işlem gören işletmelerin 01/01/2017 tarihi ve sonrasında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca bağımsız denetime tabi diğer şirketlerde 01/01/2018 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinin denetiminde uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Kilit denetim konularının bağımsız denetim raporunda bildirilmesinin amacı;

- Yürütülmekte olan bağımsız denetime ilişkin daha fazla şeffaflık sağlamaktır.
- Bilgi kullanıcılarına daha doğru, dürüst, bilgiler sağlayacak finansal tabloların var olmasını sağlamak,
- Denetçinin mesleki muhakemesine istinaden belirlenen kilit denetim konularının bağımsız denetçi raporlarında bildirilmesi; cari dönemde denetimi yapılan finansal tablolardaki önemlilik teşkil eden konuların, finansal bilgi kullanıcılarınca anlaşılmasını ve detaylı bilgiler edinmelerini sağlamaktadır.

Kilit Denetim Konularının Belirlenmesi:

Denetçi, bağımsız denetim çalışmasını yürüttüğü sırada mesleki yargısına göre minimum düzeyde dikkat çekilmesini düşündüğü konuları belirler. Denetçi bu konuları belirlerken, aşağıdaki husuları göz önünde bulundurur

- (a) “önemli yanlışlık” riski daha yüksek olan veya ciddi riskli olduğu belirlenmiş alanlar
- (b) Yüksek oranda tahmin belirsizliği içeren ve yönetimin önemli yargılarını kapsayan finansal tablo alanlarına ilişkin önemli denetçi muhakemeleri.
- (c) Dönemde gerçekleşmiş olan önemlilik teşkil eden olay veya işlemlerin bağımsız denetime olan etkileri

Denetçi,yukarıdaki hususlara göre belirlemiş olduğu kilit denetim konulardan hangilerinin cari döneme ait finansal tabloların denetiminde en çok önemlilik teşkil ettiğini belirler ve bu belirlenenler, kilit denetim konularını oluşturur.Fakat cari döneme ait finansal tablolarında denetiminde hangi konuların önemlilik arz ettiği,denetçinin mesleki muhakemesiyle alakalıdır.Bağımsız denetçi raporunda belirtilecek kilit denetim konularının sayısı, işletmenin büyüklüğü,işletmenin karmaşıklığı gibi faktörlerden etkilenebilir.

Kilit denetim konusunun bağımsız denetçi raporunda açıklanmasında; ilgili kilit denetim konusunun, neden kilit denetim konusu olarak ayrıca belirtilecek kadar önemlilik teşkil ettiği,sebebiyle birlikte denetçi tarafından açıklanması amaçlanmıştır.Örneğin belirli bir konunun, neden kilit denetim konusu olarak önemlilik teşkil ettiğinin açıklanması finansal tablo hedef kullanıcılarının yararına olabilir.Bir kilit denetim konusuna ilişkin açıklamada hangi bilgilerin yer alacağına karar verirken denetçi, bilgi kullanıcılar açısından söz konusu bilgilerin ihtiyaca uygunluğunu göz önünde bulundurur.Borsada işlem gören işletmelerin finansal tablolarına ilişkin denetimlerde,denetçinin, raporunda yer alacak en az bir tane kilit denetim konusunu belirlememesi çok istisnai bir durumdur. Ancak belirli istisnai durumlarda (örneğin, borsada işlem gören bir işletmenin çok sınırlı düzeyde faaliyette bulunması), denetçi denetimde, azami düzeyde dikkat etmesini gerektiren bir konu tespit etmemiş olabilir ve dolayısıyla kilit denetim konusunun bulunmadığına karar verebilir.

31.12.2017 itibariyle 33 Gayrimenkul Yatırım Ortakları'nın bağımsız denetim raporları incelenmiş olup,%64.86 gibi orandaki çoğunluk ortak belirtilen Kilit Denetim Konusu "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" olmuştur.

3.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fiziki olarak arazi ve üstüne yapılmış olan yapılar "gayrimenkul"olarak adlandırılırlar.Bu bağlamda arazi,arsalar,binaları da gayrimenkul olarak sınıflayabiliriz.Bir işletme bir binayı amaçlarına göre farklı gruplarda sınıflandırabilir. Kira gelirleri veya değer artış kazançları ya da her ikisine sahip olmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" olarak adlandırılırlar.Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit yaratabilme özelliği;en önemli özelliği olarak ifade edilebilir.Yatırım amaçlı gayrimenkuller,TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında düzenlenmiştir.Standarda göre;gayrimenkuller iki şekilde sınıflandırılmıştır.Yatırım amaçlı ve sahibi tarafından kullanılmakta olan gayrimenkuller olarak.İkisi arasındaki en temel fark; yatırım amaçlı gayrimenkullerin,işletmenin sahip olmuş olduğu varlıklardan bağımsız olarak nakit akış yaratmasıdır.Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkuller,gayrimenkulün bilanço tarihindeki piyasa koşullarını yansıtmaktadır.Yöntemin uygulanmasında gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişimlerden kaynaklanmış olan kazançlar veya kayıplar,oluştukların dönemin kar veya zararına dahil edilmektedir.Amortisman ayrılması söz konusu değildir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller,işletmeye doğrudan nakit girişi sağlarken;işletmenin sahibi tarafından kullanılmakta olan gayrimenkuller ise üretim,tedarik gibi süreçlerde kullanıldıktan ve çeşitli varlıklarla da ilişkilendirildikten sonra ancak dolaylı yoldan nakit girişi sağlamaktadır.Binaların kiralık olarak verilmesi doğrudan nakit girişine,ofis olarak kullanılması ise işletmelere dolaylı yoldan nakit girişi sağlamasına örnektir.

Bir gayrimenkul,işletmelerin esas faaliyet konularına katkı sağlamasından ziyade yatırım yapılmak amacıyla elde tutuluyorsa,finansal tablolarda "maddi duran varlık" yerine "yatırım amaçlı gayrimenkul" olarak sınıflandırılmaktadır.

Denetçiler,şirketin faaliyetleri kapsamında önemli bir yere sahip bu hesap kalemine ilişkin denetim sürecine özel önem vermişlerdir.Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin ölçülmesinde; bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılacak değerlendirme işleminin baz alınması koşuluyla ölçülmesi teşvik edilmektedir.

4.GERÇEĞE UYGUN DEĞER

Değer,belirli bir mal veya hizmet için ödenmesi gereken muhtemel fiyatın tahmin edilmesidir. Değerleme,belirli bir varlığın,belirli bir tarihte,belirli varsayımlar altında ulaşabileceği tutarın tahmin edilmesidir.Bu nedenle işlemin yapılma zamanı,yapılma nedeni,kimin tarafından ve hangi yöntemle yapıldığı gibi faktörler değerlendirme tutarını doğrudan etkilemektedir.

Finansal tabloların hazırlanmasında tarihi maliyet verilerinin kullanılması esastır.Fakat güncel değerleri yansıtmamaktadır.Bu nedenle "Gerçeğe Uygun Değer" yaklaşımı ortaya çıkmıştır.Çünkü daha güncel bilgiler içeren finansal tabloların olması yönünde de uğraşlar vardı.

Bu yeni yöntemle birlikte ekonomik değişiklerin de finansal tablolarda gösterilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca piyasa odaklı ölçüm olmasından ötürü, basit ve karşılaştırılabilir olması sebebiyle diğer mevcut yöntemlere göre daha iyi bir metod olarak kabul edilmektedir.

“Gerçeğe Uygun Değer Standardı (TFRS 13)”, 31.12.2012’den sonraki başlayacak hesap dönemlerinde uygulanmak üzere Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından hazırlanmış akabinde 30 Aralık 2012 tarihli Resmi Gazete ile ilan olmuştur.

Genel olarak yaklaşım; işletmelerin olağan faaliyeti kapsamında yaptıkları işlemlerin yapıldığı piyasa olarak adlandırılan “asıl piyasa”nın tercih edilmesi, bu piyasanın olmadığı zamanlarda da en avantajlı olan piyasanın kullanımının tercih edilmesi yönündedir. Fakat bu iki piyasa, işletmelerin bulunmuş oldukları bölgeler, sektörlerden dolayı farklılık göstermesinden dolayı aynı tip varlıkların çeşitli işletmeler tarafından hesaplanmış gerçeğe uygun değerlerinin de aynı olmaması durumuna rastlanabilir.

Aksi tespit edilmediği müddetçe; asıl piyasalar, işletmelerin normal koşulda varlıklarını satmak ya da borçlarını devretme işlemlerinin gerçekleştirildiği piyasa olarak adlandırılmaktadır. Bu piyasanın olmadığı zamanlarda da en avantajlı olan piyasanın kullanımının tercih edilmesi de “en avantajlı piyasa” olarak adlandırılmaktadır.

Varlık ya da borcun gerçeğe uygun değerini; her zaman piyasa katılımcılarının maksimum ekonomik fayda sağlamak amacıyla hareket ettiği varsayımı altında ilgili varlık ya da borcun fiyatlandırılırken kullanılmış olan varsayımları kullanılarak ölçümü yapılmaktadır.

Standart kullanılan değerlendirme teknikleri aşağıdaki gibidir:

- Piyasa Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı

İşletme, bu değerlendirme tekniklerinden hangisini seçmişse, o tekniği uygulamaya devam edip, bunu da bir muhasebe politikası olarak finansal tablolarının dipnotlarında açıklamalıdır. Gerçeğe uygun değeri tespit etmek için kullanılmış olan yöntemin değiştirilmesi “muhasebe politikası değişikliği”ne girer ve işletme, geçmişe yönelik olmak kaydıyla ilgili kalemleri finansal tablolarda düzeltilmiş nihai değerleriyle göstermelidir. Buna ek olarak; yeni seçilmiş olan değerlendirme tekniğinin finansal tablolarda ki etkisi ayrıca dipnotlarda belirtilmelidir.

a) Piyasa Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gerçeğe uygun değer belirlenmesinde ilgili varlıkların ya da yükümlüğün piyasa fiyatı baz alınmaktadır. Örneğin; borsa işlem gören hisse senetleri gibi. Piyasa yaklaşımı, gerçeğe uygun değer kavramını en iyi biçimde ifade eden yaklaşımdır. Değerleme yöntemleri:

- Fiyat/Kazanç Oranı,
- Piyasa Değeri/Defter Değeri Oranı,
- Fiyat/Nakit Akım Oranı,
- Marka Değeri

b) Maliyet Yaklaşımı

Bir varlığın hizmet kapasitesini yerine koymak veya yenilemek için yapılması gereken harcamaları yani cari yerine koyma maliyetlerini yansıtmaktadır. Varlık veya yükümlülüğe ilişkin piyasa fiyatlarının temin edilmemesi durumunda benzer kalemlerin piyasa fiyatları seviyesinden hesaplamalar yapılmaktadır.

c) Gelir Yaklaşımı

Gelecekte elde edilecek gelir ve harcamalar ile nakit akımları cari değere indirgenmektedir. Piyasa fiyatının güvenilir olmaması ve benzer durumlarda gerçeğe uygun değer opsiyon fiyatlaması ve benzer yöntemler ile belirlenebilmektedir. Bu yöntem özellikle maddi olmayan duran varlıkları ölçmek için kullanılmaktadır. Değerleme Yöntemleri:

- Firma Değeri (Standart Firma Değeri, Düzeltilmiş Firma Değeri),
- Özsermaye Değeri (İndirgenmiş Kar Payları Yöntemi)

“TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü” standartı uygulamalarda tutarlılık sağlamak için “gerçeğe uygun değer hiyerarşisi açıklamıştır. Buna göre : “Gerçeğe uygun değer ölçülürken; yapılan açıklamalardaki tutarlılık ve karşılaştırılabilirlik düzeyinin artması hedeflendiği için ilgili değerlendirme teknikleriyle ilgili girdilerin üç ayrı seviyede sınıflandırılmasına “gerçeğe uygun değer hiyerarşisi” denilmektedir.

Seviye 1 ulaşılabilecek en güvenilir fiyat girdileri, ilgili borç ya da varlığın aktif piyasada direkt olarak elde edilmesindeki alış ya da satış fiyatı var olduğu zaman söz konusudur. İlgili fiyat, en güvenilir fiyat olduğu için, işletme de değerlendirme yaparken hiçbir düzeltme yapmadan bu fiyatı finansal tablolarında gösterebilir.

Seviye 2 ise; değerlemeye konu edinmiş varlık ya da borçların ancak piyasa değerlerinin tespit edilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, piyasadaki emsal varlıklar ya da borçların değerlerini temel alan girdilerdir. Bu özelliği ile Seviye 1’den ayrılmaktadır. Ancak bu girdilerin kullanılacak istenmesi durumunda; ilgili varlıklar ya da borçların değerlendirilmesinde bazı düzeltmeler yapılması gerekebilir. Fakat ilgili varlıklar ya da borçların düzeltmeleri yapılırken de kullanılacak olan varsayımlar ve girdilerin gözlemlenebilir olup olmaması, gerçeğe uygun değerlerin hesaplanmasını ciddi oranda etkileyebilir ve böyle durumda ilgili düzeltme, gerçeğe uygun değer ölçüm sınıflandırılmasının 3. seviyeye düşmesine sebebiyet verebilir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünde kullanılacak olan girdiler içerisinde en güvenilir olmayana seviye 3 girdileridir. 1 ve 2. seviyenin girdilerinde bulunmuş olan piyasanın kotasyon tutarına direkt olarak ulaşılma imkanının olmaması ve gözlenme imkanı olmayan girdilerin; gerçeğe uygun değer tespit edilmesinde kullanılması gibi sebeplerden ötürü 3. seviye girdiler en güvenilir girdilerdir.

Kullanılan seviye girdileri (1.2.3.) işletmenin finansal tablosunda açıklanmalıdır. Hem ilgili girdinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında neden kullanıldığı ve geçmişe oranla çeşitli girdilerin kullanılması durumundaki ilgili girdinin değişiminin sebebi ve varsa ilgili hususlara da dikkat çekilmelidir.

5. ARAŞTIRMA

Gayrimenkul, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayandırılmış olan hak, sermaye piyasası aracı ve kurulca belirlenen varlıklar ve haklardan oluşmuş olan portföyü işletmek için kurulmuş olan halka açık anonim ortaklığa “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları” denilmektedir. . Kira gelirleri veya değer artış kazançları ya da her ikisine sahip olmak amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir.

Bu çalışmanın amacı Türkiye’de faaliyet gösteren ve kamuya açıklama yapma zorunluluğu bulunan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilk kez 2017 yılına ait bağımsız denetim raporlarında ayrıca gösterilen kilit denetim konularının incelenmesi, neden bağımsız denetim raporunda ayrıca açıklanacak kadar önemlilik teşkil ettiğinin araştırılması ve kilit denetim konularının firma mali tablolarıyla olan ilişkisini incelemektir.

Bu çalışmada Türkiye’de faaliyet gösteren ve Borsa İstanbul sektör endeksinde yer alan 33 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın 2017 yılına ait bağımsız denetim raporlarında belirtmiş oldukları ortak Kilit Denetim Konularının finansal tablolarıyla olan ilişkisi incelenmiştir. En çok Kilit Denetim Konusu olarak belirtilen konunun; net karlılık, özkaynak değişim tablosuyla ilişkisi incelenmiştir. İlgili bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformu’na yayınlanmış olan ilgili işletmelerin finansal tablo ve dipnotları aracılığıyla sunulmuştur.

6. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Araştırmada toplam 33 tane gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 2017 yılındaki bağımsız denetim raporları, finansal tablo ve dipnotlarından yararlanılmıştır. Araştırmaya dahil edilmiş olan şirketler aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 1.Borsa İstanbul 2018 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Listesi

Sıra	Kod	Şirket Unvanı
1	AKFGY	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	AKSGY	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	AKMGY	AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	ALGYO	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	ATAGY	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	AGYO	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
7	AVGYO	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	DZGYO	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
9	DGGYO	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	EKGYO	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11	HLGYO	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
12	IDGYO	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
13	ISGYO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
14	KLGYO	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
15	KRGYO	KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
16	MRGBY	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
17	MSGYO	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
18	NUGYO	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
19	OZKGY	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
20	OZGYO	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
21	PAGYO	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
22	PEKGY	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

23	PEGYO	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
24	RYGYO	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
25	SRVGY	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
26	SNGYO	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
27	TRGYO	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
28	TDGYO	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
29	TSGYO	TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30	VKGYO	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31	YKGYO	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
32	YGGYO	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
33	YGYO	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kaynak:kap.gov.tr

Araştırmada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 2017 yılına ait bağımsız denetim raporlarında çoğunun belirtmiş oldukları ortak kilit denetim konusunun, hangi sebeple ayrıca belirtilecek kadar önemlilik teşkil ettiği ve net karlılık, özkaynak değişim tablosuyla ilişkisi incelenmiştir. Söz konusu veriler Kamuyu Aydınlatma Platformu tarafından yayınlanan ilgili işletmelerin finansal tablo ve dipnotları aracılığıyla derlenmiştir.

7.BULGULAR

Çalışmada 2017 yılına ait bağımsız denetim raporları incelenen 33 gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, bağımsız denetim raporunda en çok belirlenen kilit denetim konuları sırasıyla; Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları, kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi ve faaliyet kiralama anlaşmaları, stoklar, işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesi, hasılatın kaydedilmesi, stok değer düşüklüğü karşılığı, finansal borçlar.

Tablo 2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 31.12.2017 İtibariyle Kilit Denetim Konuları

KİLİT DENETİM KONUSU	KİLİT DENETİM KONUSU SAYISI	YÜZDE
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü	24	64,86%
Kira Gelirlerinin Muhasebeleştirilmesi ve Faaliyet Kiralama Anlaşmaları	1	2,70%
Stoklar	8	21,62%
İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi	1	2,70%
Hasılatın Kaydedilmesi	2	5,41%
Finansal Borçlar	1	2,70%
Toplam	37	100,00%

	AKTİF TOPLAM	KİLİT DENETİM KON.	KDK HACMİ	ÖZKAYNAK
AKFEN GYO	1.763.195.286	1.564.721.144	88,74%	607.819.213
AKİŞ GYO	4.272.504.797	3.535.536.000	82,75%	2.499.622.315
AKMERKEZ GYO	240.541.899	197.232.350	82,00%	232.992.706
ALARKO GYO	926.964.533	517.115.000	55,79%	919.527.897
ATA GYO	96.717.405	66.300.000	68,55%	42.028.855
ATAKULE	384.983.099	331.408.722	86,08%	362.999.472
AVRASYA	175.460.856	122.468.065	69,80%	151.927.550
DENİZ	249.961.059	171.466.675	68,60%	212.936.808
DOĞUŞ	1.165.054.708	1.145.928.534	98,36%	880.585.987
HALK	2.376.933.740	1.813.320.839	76,29%	1.879.401.652
İŞ GYO	5.311.947.256	3.834.870.889	72,19%	3.280.576.987
MİSTRAL	254.120.907	134.935.202	53,10%	211.401.489
NUROL	1.841.010.507	786.845.000	42,74%	217.473.068
ÖZAK	2.403.713.837	1.299.280.000	54,05%	1.479.572.720
PANORA	928.574.062	879.555.000	94,72%	923.005.862
PERA	166.088.353	109.622.100	66,00%	99.230.674
SERVET	765.347.261	657.084.276	85,85%	425.378.154
SİNPAŞ	1.994.659.933	121.292.707	6,08%	893.180.910
TORUNLAR	11.335.817	8.282.529	73,07%	6.378.657
TSKB GYO	466.563.935	445.015.000	95,38%	170.243.177
VAKIF GYO	1.152.183.130	748.473.027	64,96%	940.320.708
YAPIKREDİ GYO	89.511.533	57.665.385	64,42%	70.060.000
YENİ GMAT	1.954.234.951	1.733.725.014	88,72%	1.934.536.673
YEŞİL GYO	2.185.597.587	212.684.211	9,73%	256.935.078

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının 2017 finansal tablolarına ait bazı sayısal verileri yukarıdaki gibidir. 33 gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 2017 yılına ait bağımsız denetim raporları incelendiğinde, 24 tanesinin ortak kilit denetim konusu “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü” olmuştur. Ve bu kilit denetim konusunun, işletme varlıklarının içindeki hacmi “KDK Hacmi” başlığı altında gösterilmiştir. “Kilit Denetim Konuları” altındaki yazan rakamlar ise; yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2017 itibarıyla gerçeğe uygun değerleridir. Ayrıca bu tutarların içerisinde, gerçeğe uygun değer ölçümlerinden kaynaklanan “gerçeğe uygun değer değişimi” rakamları da dahil edilmiştir. Bu konunun ayrıca kilit denetim konusu olarak gösterilmesinin ana sebepleri; tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle ve şirket varlıklarının büyük bir bölümünü oluşturması sebep olarak gösterilmiştir. Fakat Sinpaş ve Yeşil GYO’da ise; varlıklarının büyük bir kısmını oluşturduğu için değil de tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak gösterilmiştir. Kilit Denetim Konularının finansal tablolarla olan ilişkisi ise regresyon analizi yardımıyla açıklanmaya çalışılmıştır. Kilit denetim konularının; net karlılık, özkaynaklar ile ilişkisi olacak kadar önemlilik teşkil ettiği model yardımıyla açıklanmıştır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin amaçlarından birisi olan “kira geliri elde etme” ise finansal tablolarda net kar gösterilmeden önceki ilk adım olan “hasılat”larda gösterilmesinden dolayı Kilit Denetim Konularının net kar ile de ilişkili olduğunu düşünülmüştür. Net kar, Özkaynak Değişim Tablosu’nda da gösterildiği için bağımsız değişken olarak “Özkaynaklar” seçilmiştir. Ortak seçilen Kilit Denetim Konusunun, Özkaynaklar Değişim Tablosuyla olan ilişkisinin ele alınmasının sebepleri;

- 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 özkaynak yatırımcılarının işletmeye yaptığı yatırım tutarı ile yatırımcılara dağıtılan temettü ve benzerlerinin tutarını göstermesi.
- Yatırımcılar için önemli bilgiler bulunması. Ayrıca bu mali tablonun karşılaştırılmalı olarak hazırlanması; finansal bilgi kullanıcılarının daha güvenilir, önemli ve karşılaştırılabilir bilgi ihtiyaçlarına da cevap vermiş olacaktır.
- Özkaynaklar da raporlanmış olan; duran varlık değer artış kazanç veya kayıpları, satışa hazır menkul kıymet değerlendirme farkları, kur farkları gibi gelirler ve giderlerin olması
- Kredi veren işletmeler açısından da dikkatle incelenmesi gereken bir tablo olduğu için. Çünkü herhangi işletmenin özkaynakları ile bu özkaynaklardaki değişimler hem işletme, hem de işletmeyle ilişkide bulunan kişiler için önemlidir. Özkaynaklar işletme faaliyetinin yürütülmesi için gerekli olan mali imkanları sağlar. Ayrıca işletmenin özkaynaklarının yeterli seviyede olması, bu işletme ile ilişkide bulunan kişiler hatta borç veren için bir nevi güvencedir. Bu güvenceden ötürü işletme, yabancı kaynakları kullanıp, yararlanabilmektedir. Bu nedenlerle işletme öz kaynaklar ve bu kaynaklardaki değişimin izlenmesi hem işletme yöneticileri hem de işletmeyle ilişkide bulunanlar yönünden gerekli bulunmaktadır.
- Ayrıca Özkaynak değişim tablosu, özkaynaklarda meydana gelmiş ve dönem başı ve sonu arasında, ortakların yaptıkları (yani özkaynaktaki ortaklık değişimleri), dönemdeki net varlıklarda meydana gelen artış veya azalışı yansıtan işlemlerden kaynaklanan tüm değişiklikleri yansıtır.

Sonuç olarak bu tablo, işletmenin finansal durum tablosu ile kapsamlı gelir tablosu arasında bir bağlantı sağladığı için Özkaynak Değişim Tablosuyla olan ilişkisi ele alınmıştır. Bağımlı değişken ise 64,86% oranında ortak kilit denetim konusu olarak gösterilen “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü” olmuştur.

Model Summary

Model	R	R Square ^b	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,959 ^a	,920	,917	381488192,10000

a. Predictors: özkaynak

ANOVA^{a,b}

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3874380499999	1	3874380499999	266,220	,000 ^c
		9996000,000		9996000,000		
	Residual	3347264536000	23	1455332407000		
		000000,000		00000,000		
	Total	4209106954000	24			
		0000000,000 ^d				

- a. Dependent Variable: kilitdenetimkonusu
 b. Linear Regression through the Origin
 c. Predictors: ozkaynak

- a. Dependent Variable: kilitdenetimkonusu
 b. Linear Regression through the Origin

8.SONUÇ

Bu çalışmada 33 adet gayrimenkul yatırım ortaklığının 2017 yılındaki bağımsız denetim raporları incelenmiş olup, 24 gayrimenkul yatırım ortaklığının da aynı konuyu kilit denetim konusu (Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü) olarak açıklamasının sebepleri araştırılmış olup, varlıklar içindeki hacmi, net dönem kar/zararı, Özkaynaklar Değişim Tablosuyla ilişkisi incelenmiştir. Hesaplanan model de; R Square ,920 olup, 1'e yakın olduğu için modelin açıklayıcı gücü kuvvetlidir. Aynı şekilde "Sig" değerleri de 0.10'dan küçük olduğu için bağımsız değişkenin, bağımlı değişkeni anlamlı bir şekilde açıkladığı modelde görülmüştür. Regresyon analizi sonucuna göre; Kilit Denetim Konularıyla, net dönem kar/zararı, Özkaynak Değişim Tablosu arasında anlamlı bir ilişki vardır. Bağımsız değişkenimiz olan "Özkaynaklar" bağımlı değişken olan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" kilit denetim konusunu anlamlı bir şekilde açıklamaktadır.

Ayrıca, Borsa İstanbul'da faaliyet gösteren 33 gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hepsinin bağımsız denetçi raporlarında, önemlilik ve denetçinin ayağına takılan hususlar gösterdiği düşünülen, en az 1 tane kilit denetim konusu açıklanmıştır. Bu sonuçlara bakıldığında, Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ortak olarak denetçi raporlarında belirttikleri "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" kilit denetim konusunun, net kar/zarar, Özkaynaklar Değişim Tablosuyla ilişkisi olduğu tespit edilmiştir.

	B	Std. Error	Beta		
1 ozkaynak	1,107	,068	,959	16,316	,000

KAYNAKÇA

1. Biçer, A., & Erol, S. (2017). UDS 701 Kapsamında Denetimde Tespit Edilen Kilit Bulguların Finansal Bilgi Kullanıcılarına Sunulma. Marmara Üniversitesi Öneri Dergisi.
2. Chambers, N. (2009). Firma Değerlemesi . İstanbul: Beta Basım.
3. DEMİRBAŞ, M. (2018). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Örnek Vakalarla İncelenmesi. Journal of Accounting & Finance
4. DOĞAN, A. (2018). Bağımsız Denetimde Yeni Bir Yaklaşım: Kilit Denetim Konulari. World of Accounting Science
5. Gönen, S., & Güryel, A. (n.d.). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi. Journal of Accounting, Finance and Auditing Series.
6. Kamu Gözetimi Kurumu. (2006). TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.
7. Kamu Gözetimi Kurumu. (2012). TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü.
8. Kurulu, S. P. (2013). Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1).
9. Kamu Gözetimi Kurumu. (2017). Kilit Denetim Konularının Bağımsız Denetçi Raporunda Bildirilmesi Bağımsız Denetim Standardı 701.
10. Özerhan, Y., & Yanık, S. (2015). Açıklamalı Örnek Uygulamalı TMS TFRS 2015. Ankara: Türmob Yayınları.
11. Sermaye Piyasası Kurulu. (2013). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1).
12. Yalçın, D. (2014). Şirket Değerlemesi Teori ve Uygulama. Uygulama Yayıncılık.
13. www.reit.com.
14. www.kap.org.tr.
15. www.gyoder.org.tr.

