

İÇİNDEKİLER

TAKDİM	7
ÖNSÖZ	9
İÇİNDEKİLER.....	11
KISALTMALAR.....	27
Giriş	31
I. KONUNUN TAKDİMİ.....	31
II. KONUNUN ELE ALINIŞI VE SINIRLANDIRILMASI	36

BİRİNCİ BÖLÜM

SERMAYE PİYASASI HUKUKUNA GENEL BAKIŞ, GYO'LARIN TARİHİ GELİŞİMİ, İŞLEVLERİ VE HUKUKİ ALT YAPISI

§1. SERMAYE PİYASASI HUKUKUNA GENEL BAKIŞ	39
I. PİYASA KAVRAMI	40
II. FİNANSAL PİYASALAR	41
A. Para Piyasası.....	42
B. Sermaye Piyasası	43
1. Sermaye Piyasası Kavramı.....	43
2. Sermaye Piyasası Araçları.....	45
a. Menkul Kıymet.....	47
b. Türev Araçlar	49
c. Yatırım Sözleşmeleri (Investment Contract)	51
d. Diğer Sermaye Piyasası Araçları.....	54
3. Sermaye Piyasası Faaliyetleri.....	54
a. Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri.....	55
b. Yan Hizmetler.....	56
4. Sermaye Piyasası Kurumları	57
a. Yatırım Kuruluşları	58

b. Kolektif Yatırım Kuruluşları	61
aa. Yatırım Fonları	61
bb. Yatırım Ortaklıkları	65
c. Bağımsız Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Kuruluşları.....	68
d. Portföy Yönetim Şirketleri.....	72
e. İpotek Finansmanı Kuruluşları	74
f. Konut Finansmanı ve Varlık Finansmanı Fonları.....	74
g. Varlık Kiralama Şirketleri.....	74
h. Merkezî Takas Kuruluşları.....	75
ı. Merkezî Saklama Kuruluşları.....	75
i. Veri Depolama Kuruluşları.....	75
j. Kripto Varlık Hizmet Sağlayıcıları	76
k. Kuruluş ve Faaliyet Esasları Kurulca Belirlenen Diğer Sermaye Piyasası Kurumları	78
§2. GYO'LARIN TARİHİ GELİŞİMİ VE BUGÜNKÜ UYGULAMA TARZ VE SİSTEMLERİ	79
I. AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ'NDE GYO (REITs)	79
A. Tarihî Gelişimi	79
B. ABD Mevzuatı.....	83
C. GYO Türleri	84
1. Özvarlığa Dayalı REITs'ler (Equity REITs).....	84
2. İpotekli REITs'ler (Mortgage REITs)	86
3. Karma REITs'ler (Hybrid REITs).....	87
II. DİĞER YABANCI HUKUKLARDA GYO'LARIN GELİŞİMİ VE BUGÜNKÜ UYGULAMA TARZ VE SİSTEMLERİ	88
A. Avrupa.....	89
1. Avrupa Birliği Hukuku (European Union Law)	89
2. Almanya (REIT AG)	92
3. İngiltere (UK-REIT)	96
4. Hollanda (FBI)	97
5. İspanya (SOCIMI).....	99
6. İtalya (SIIQ)	102
7. Fransa (SIIC)	104
8. Diğer Avrupa Ülkeleri.....	105
B. Asya-Pasifik.....	105
1. Japonya (J-REIT)	105

2. Hong Kong (HK-REIT)	106
3. Avustralya	108
4. Tayland	108
5. Singapur	109
6. Diğer Asya-Pasifik Ülkeleri	109
C. Afrika – Ortadoğu	109
1. Güney Afrika (SAREIT)	109
2. Diğer Afrika-Ortadoğu Ülkeleri	111
D. Amerika	112
1. Brezilya (FII)	112
2. Kanada (MFT)	113
3. Meksika (FIBRAS)	113
4. Diğer Amerika Ülkeleri	114
IV. TÜRKİYE'DE GYO'LARIN TARİHSEL GELİŞİMİ	114
V. GYO BİRLİKLERİ, KURULUŞLAR VE BİLGİ KAYNAKLARI	116
A. NAREIT (Ulusal Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Birliği)	116
B. EPRA (Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği)	117
C. Türkiye	118
D. Diğer Birlik, Kuruluş ve Sektörel Bilgi Kaynakları	118
§ 3. GYO'LARIN AMAÇLARI VE İŞLEVLERİ	122
I. GYO'LARIN AMAÇLARI	122
II. GYO'LARIN İŞLEVLERİ	124
III. UYGULAMAYA YÖNELİK DEĞERLENDİRMEMİZ	130
§ 4. GYO'LARIN, FAALİYET KONUSU GAYRİMENKUL YATIRIMI OLAN DİĞER ORTAKLIKLARDAN AYIRT EDİCİ KRİTERLERİ	136
I. GENEL OLARAK	136
II. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ (REAL ESTATE VALUATION)	138
III. BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİ (INDEPENDENT DIRECTORS)	138
IV. YÖNETİM TECRÜBESİ (MANAGEMENT EXPERINCE)	142
V. PORTFÖY YÖNETİM İLKELERİ	143
VI. LİKİTİDE (LIQUID ASSET)	144
VII. GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ RISK UNSURLARI	144
VIII. VERGİ İSTİSNASI (TAX EXEMPTION)	147

§ 5. GYO MEVZUATI	150
I. MEVZUAT	152
A. Sermaye Piyasası Mevzuatı	152
1. Sermaye Piyasası Kanunu	152
2. İkincil Mevzuat.....	152
B. Genel Hükümler	161
1. TTK Hükümleri.....	161
2. Diğer Kanun Hükümleri	162
II. GYO'LARA UYGULANACAK OLAN HÜKÜMLERİN SIRASI	163
A. Emredici Hükümler	163
B. Esas Sözleşme Hükümleri.....	164
C. Sermaye Piyasası Mevzuatı	165
D. Genel Hükümler	165
§ 6. GYO'LARIN TANIMI, UNSURLARI VE TÜRLERİ	166
I. TANIMI.....	166
II. UNSURLARI.....	167
A. Ağırlıklı Olarak Gayrimenkule İlişkin Bir Portföye Sahip Olması.....	168
B. Portföyün Bizzat GYO Tarafından İşletilmesi	169
C. Kayıtlı Sermayeli Halka Açık Anonim Ortaklık Olması	171
III. TÜRLERİ.....	174
A. Genel Olarak.....	174
B. Genel Amaçlı GYO	178
C. Belirli Alanda Faaliyet Amaçlı GYO	180
D. Belirli Bir Proje ya da Gayrimenkule Yatırım Amaçlı GYO	182
E. Organize Sanayi Bölgeleri GYO	184
F. Altyapı Yatırım ve Hizmet GYO.....	199

İKİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ KURULUŞ VE DÖNÜŞÜM ESASLARI

§ 7. GYO'LARIN KURULUŞUNUN VEYA DÖNÜŞÜMÜNÜN TEMEL KOŞULLARI	203
I. GENEL OLARAK	203
II. KAYITLI SERMAYELİ HALKA AÇIK ANONİM ORTAKLIK.....	207
III. PAY SENETLERİNİN HALKA ARZ ZORUNLULUĞU.....	212

IV. SERMAYE MİKTARI VE NİTELİĞİ	216
A. Sermaye Miktarı	217
B. Sermaye Niteliği	221
1. Nakdi Sermaye	221
2. Ayni Sermaye	226
a. Genel Olarak Ayni Sermaye	226
b. Ayni Sermeye Olarak Konulabilecek Değerler	229
c. Ayni Sermaye Koyma Usûlü	234
d. Ayni Sermaye Konulmasında Taahhüt ve Tasarruf İşlemlerinin Şekli	240
aa. Taahhüt Aşaması	240
bb. Tasarruf İşlemi Aşaması	240
V. PORTFÖY OLUŞTURULMASI	244
VI. TİCARET UNVANI	247
VII. KURUCULARIN NİTELİKLERİ	250
A. Kurucu Kavramı	250
B. Genel Şartlar	252
1. Mali Şartlar	252
2. Cezai Şartlar	253
3. İşin Gerektirdiği Dürüstlük ve İtibara Sahip Olma	255
B. Özel Durumlar	257
1. Dönüşüm Hâlinde	257
2. Yönetim Kontrolü	258
3. Banka	259
4. Kamu Kurum ve Kuruluşları	259
a. Genel Olarak	259
b. Belediye Kanunu	261
5. Yabancı Kişiler	265
§ 8. KURULUŞ AŞAMALARI	269
I. ANİ KURULUŞ	270
A. Esas Sözleşmenin Hazırlanması	271
1. Esas Sözleşmede Bulunması Zorunlu Kayıtlar	276
a. Kurucular	278
b. Ticaret Unvanı ve Merkezi	279

aa. Ticaret Unvanı	279
bb. Merkezi	283
c. Ortaklığın Amaç ve Konusu	283
d. Başlangıç ve Kayıtlı Sermaye Miktarı, Payların Sayısı, İtibari Değeri, Türü, Ödenme Şekli ve Şartları	287
aa. Ortaklığın Başlangıç ve Kayıtlı Sermaye Miktarı	289
bb. Her Payın İtibari Değeri ve Pay Sayısı.....	290
cc. Payların Türü.....	291
dd. Pay Bedellerinin Ödenme Şekli ve Şartları.....	295
e. Yönetim Kurulu Üye Sayısı, Bunlardan İmzaya Yetkili Olanlar ile İlk Yönetim Kurulu Üyeleri	295
f. Genel Kurulların Toplantıya Nasıl Çağrılacakları, Oy Hakları.....	300
g. Şirkete İlişkin İlanların Nasıl Yapılacağı.....	305
h. Şirketin Hesap Dönemi	305
2. Öngörömleri Şartı İle Esas sözleşmede Yer Alması Zorunlu Olan Kayıtlar.....	306
a. Nitelikli Kuruluşa İlişkin Kayıtlar	306
b. Diğer Kayıtlar	308
aa. Ortaklığın Süresi	308
bb. Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Süreleri.....	309
cc. Kâr Payı Avansı	309
dd. İmtiyazlı Pay Senedi Çıkarılması.....	310
ee. İmtiyazlı Pay Senedi Sahiplerinin Haklarını Kısıtlama.....	314
ff. Yeni Pay Alma (Rüçhan) Haklarını Sınırlandırma.....	314
gg. Primli (Agiolu) Pay Senedi Çıkarabilme.....	315
hh. Pay Senediyle Değiştirilebilir Tahvil	317
ıı. Bağış Yapılması	318
ii. Kâr Payı ve Bedelsiz Pay Dağıtımı	318
jj. Kurucularla Yönetim Kurulu Üyelerine ve Diğer Kimselere Şirket Kârından Sağlanacak Menfaatler	322
3. İhtiyari Kayıtlar	322
C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Uygun Görüşü	323
D. Ticaret Bakanlığı'nın İzni.....	324
E. Tescil ve İlan.....	327

II. DÖNÜŞÜM	330
A. Esas Sözleşme Değişikliği Metninin Hazırlanması	330
B. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Uygun Görüşü.....	331
C. Ticaret Bakanlığı İzni	331
D. Genel Kurulların Kararları	332
1. Genel Kurul Kararı	332
2. İmtiyazlı Pay Sahipleri Kurulu Kararı	333
E. Tescil ve İlan	334
III. KURULUŞTAN KAYNAKLANAN SORUMLULUK.....	335
A. Kuruluş İşlemlerindeki Kanuna Aykırılık ve Eksikliklere Dayalı Fesih Davası	335
B. Kuruluş Sırasında Yapılan İşlemlerden Ortaklığın Sorumluluğu.....	336
C. Kuruluş İşlemlerinden Kaynaklanan Hukukî Sorumluluk Halleri	336
1. Belgelerin ve Beyanların Kanuna Aykırı Olması.....	336
2. Sermaye Hakkında Yanlış Beyanlar ve Ödeme Yetersizliğinin Bilinmesi	336
3. Değer Biçilmesinde Yolsuzluk.....	337
§ 9. TÜZEL KİŞİLİĞİN KAZANILMASI SONRASINDA YAPILMASI GEREKLİ İŞLEMLER	338
I. GEREKLİ MEKÂN, DONANIM, PERSONEL TEMİNİ, ORGANİZASYON KURMA VE PORTFÖYÜ OLUŞTURMA	339
II. PAY SENETLERİNİN HALKA ARZI.....	341
A. Halka Arz Kavramı.....	341
B. Halka Arz Sürecinin Aşamaları	343
1. Halka Arza Hazırlık Süreci.....	343
2. Halka Açık Olmayan Ortaklıkların Paylarının İlk Halka Arzı Öncesi Uyulacak Ön Şartlar	346
a. Sermayeye İlişkin Şartlar	346
b. Yüklenim Sözleşmesi.....	347
c. İlişkili Taraf İşlemleri	348
3. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimden Geçirilmesi	349
4. Halka Arzda Aracı Kurum Kullanılması	350
a. Genel Olarak.....	350
b. Halka Arza Aracılık Faaliyetinde Bulunabilecek Yatırım Kuruluşları	353

c. Halka Arza Aracılık Sözleşmesi.....	354
d. Konsorsiyum Sözleşmesi.....	354
5. Esas Sözleşme Değişikliği.....	355
6. Pay Fiyatının Belirlenmesi	355
7. Halka Arz Yöntemleri	360
a. Mevcut Payların Halka Arzı.....	360
b. Sermaye Artırımı Yoluyla Oluşturulan Payların Halka Arzı	361
8. Halka Arz Süreci Giderleri.....	362
9. Halka Arz Oranı	364
10. Halka Arz Başvuru Süresi ve Yaptırımı.....	364
a. Başvuru Süresi	364
b. Yaptırım	365
c. Ortaklıktan Ayrılma Hakkı	366
11. İzahnamenin Hazırlanması.....	368
a. İzahname Kavramı.....	368
b. İzahname Hazırlama Yükümlülüğü	370
aa. Genel Kural.....	370
bb. İzahname Hazırlama Yükümlülüğünden Muafiyet	371
cc. İzahname Hazırlanmasını Gerektirmeyen Durumlar	372
c. İzahnamenin Şekli ve İçeriği.....	374
aa. İzahnamenin Şekli	374
bb. İzahnamede Bilgiye Yer Verilmemesinin Koşulları.....	379
cc. Atıfta Bulunmak Suretiyle İzahnameye Dâhil Edilen Bilgiler.....	380
dd. Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler.....	381
d. İzahnamenin Onaylanması İçin SPK'ya Başvuru.....	383
e. Kurul Onay Ücreti	386
f. İzahnamenin Tescili ve İlanı.....	387
g. İzahnamenin Tanıtımı ve Reklamlar	389
h. Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ve İlanı.....	391
1. İzahnamedeki Değişiklikler ve Yeni Hususların İzahnameye Eklenmesi	392
i. İzahnamenin Geçerlilik Süresi	393
j. İzahnameden Doğan Sorumluluk	394

12. Payların Satış Süreci	396
a. Satış ve Dağıtım Esaslarını Belirlemeye Yetkili Olanlar	397
b. Satış Yöntemleri	397
aa. Halka Arz Yoluyla Satış	398
aaa. Talep Toplama Yöntemi	398
aaaa. Sabit Fiyatla Talep Toplama	399
bbbb. Fiyat Teklifi Alarak Talep Toplama	399
cccc. Fiyat Aralığı İle Talep Toplama	400
bbb. Talep Toplanmaksızın Satış Yöntemi	400
ccc. Borsada Satış Yöntemi	401
bb. Halka Arz Edilmeksizin Gerçekleştirilen Satış Yöntemleri	402
aaa. Tahsisli Satış	402
bbb. Nitelikli Yatırımcıya Satış	404
c. Payların Belirli Alıcılara Özgülenmesi	409
d. Pay Senetlerinin Satış Süreleri	411
aa. Halka Arz Yoluyla Gerçekleştirilen Satışın Süresi	411
bb. Halka Arz Edilmeksizin Gerçekleştirilen Satışın Süresi	413
e. Pay Senetlerinin Satışında Özel Durumlar	414
aa. Yeni Pay Alma Hakkı	414
bb. İmtiyazlı Pay İhracı	416
f. Pay Bedellerinin Ödenmesi	417
g. Payların Teslimi	419
h. Pay Senetlerinin Tamamının Satılamaması Hali	420
ı. Ticaret Siciline Tescil, TTSG'de İlân ve SPK'ye Bildirim	420
i. BİAŞ Kotasyonu	421
aa. Kotasyon Başvurusu	422
bb. Başvurunun İncelenmesi	423
cc. Kotasyon Başvurusundan Doğan Sorumluluk	424
C. Halka Arz Sonrasına İlişkin Kurallar	424
1. Pay Satışına İlişkin Kısıtlama	424
2. Satışa Hazır Bekletilen Paylar	426
3. Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler	430
4. Ek Satış Hakkı	432

§ 10. GYO'LARIN PAYLARINA İLİŞKİN ÖZELLİKLER	436
I. PAY KAVRAMI.....	436
II. PAY TÜRLERİ.....	438
A. Nakit Karşılığı Pay/ Ayın Karşılığı Pay	438
B. Oy Hakkı Bulunan Pay/ Oydan Yoksun Pay.....	439
C. Nama Yazılı Pay/ Hamiline Yazılı Pay	440
D. Bedelli Pay/ Bedelsiz Pay.....	440
E. İmtiyazlı Pay/ Âdi Pay.....	441
F. İtibarı Değeri Olan Pay/ İtibarı Değeri Olmayan Pay	442
III. PAYLARIN DEVRİ	443
IV. GYO'LARIN KENDİ PAYLARINI EDİNMESİ.....	445
§ 11. GYO'LARIN SONA ERMESİ.....	447
I. GENEL OLARAK	447
II. ÖZEL HÜKÜMLER	448
A. GYO Statüsünden Çıkma	448
B. GYO Olarak Faaliyette Bulunma Hakkının Ortadan Kalkması.....	451
III. SORUMLULUK	452
A. Hukukî Sorumluluk.....	452
B. Cezai Sorumluluk	453

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yönetim ve Faaliyet Esasları

§ 12. YÖNETİM KURULU, GENEL MÜDÜR, DİĞER PERSONELE İLİŞKİN ÖZELLİKLER VE ETİK KURALLAR.....	455
I. YÖNETİM KURULU.....	456
A. Yönetim Kurulunun Oluşumu.....	456
1. Üye Sayısı	456
2. Görev Süresi.....	457
3. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri	458
a. Ehliyet	459
b. Seçilme Engelinin Bulunmaması.....	459
c. Esas Sözleşmede Belirlenen Nitelikler	461
d. Gerçek veya Tüzel Kişi Olmak.....	461
e. Eğitim ve Mesleki Tücrebe Şartı.....	463

4. Yönetim Kurulu Üyeliğinin Kazanılması	465
5. Yönetim Kurulu Üyeliğinin Tescil ve İlanı	467
6. Yönetim Kurulu Üyeliğinin İnternet Sitesinde Yayımlanması.....	467
B. Yönetim Kuruluna İlişkin Kurumsal Yönetim İlkeleri	468
1. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Bağlayıcılığı.....	468
2. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Zorunluluğuna Aykırılık Hâlinde Uygulanacak Tedbirler.....	471
3. Yönetim Kurulunun İşlevi.....	472
4. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	472
5. Yönetim Kurulunun Yapısı	473
a. Üye Sayısı.....	473
b. İcrada Görevli Olmayan YK Üyesi.....	473
c. Bağımsız YK Üyesi.....	475
d. YK Yapısında Pozitif Ayırmacılık.....	481
e. Denetim Komitesi Üye Seçimi Özel Koşulu.....	482
6. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli.....	482
7. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	483
a. Denetimden Sorumlu Komite (Audit Committees)	485
b. Kurumsal Yönetim Komitesi (Governance Committee)	487
c. Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)	487
d. Riskin Erken Saptanması Komitesi (Risk Management Committee)	488
e. Ücret Komitesi (Compensation Committee).....	489
8. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	490
C. Yönetim Kurulunun Özellik Arz Eden Kararları	491
II. GENEL MÜDÜR.....	496
A. Genel Olarak.....	496
B. GYO Tebliği'ndeki Özel Hükümler	498
III. DİĞER PERSONEL	503
IV. GYO'LARDA ETİK KURALLAR	505
A. Etik Kavramı	505
B. Kurumsal Yönetim İlkelerinde Etik	508
C. Sosyal Sorumlu Gayrimenkul Yatırımı	512
1. Enerji Tasarrufu	515

2. Çevre Koruması	517
3. Sosyal Sorumlu Gayrimenkul Yatırımı Kapsamında Değerlendirilebilecek Diğer Hususlar	519
§ 13. GYO'LARIN FAALİYET ESASLARI	520
I. YATIRIM FAALİYETLERİ.....	520
A. Yatırım Faaliyetinin Kapsamı.....	520
1. Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Genel Esaslar.....	520
2. Altyapı Yatırım ve Hizmet GYO'larına İlişkin Özel Şartlar	526
B. Yatırım Yapamayacağı İşler	528
II. İŞLETMECİ ŞİRKET VE DANIŞMAN ŞİRKET	531
A. İşletmecî Şirket.....	531
B. Danışman Şirket.....	532
III. SİGORTA MECBURİYETİ	532
IV. TEMİNAT VEREBİLME.....	532
V. BORÇLANMA ARACI İHRACI VE BORÇLANMA SINIRI.....	535
A. Borçlanma Aracı İhracı.....	535
1. İhraç Edilebilecek Borçlanma Araçları.....	535
2. Borçlanma Araçlarının İhraç Limitleri	538
B. Borçlanma Sınırı	538
C. GYO'ların Borçlanma Araçlarından Yararlanma Zamanı	540
D. Borçlanma Araçlarının İhracında Yetkili Organ.....	541
VI. İNŞAAT HİZMETLERİ.....	542
VII. ÂDİ ORTAKLIK KURABİLME VE DİĞER ŞİRKETLERE İŞTİRAK	543
A. Âdi Ortaklık Kurabilme	543
B. Diğer Şirketlere İştirak.....	544
C. Şirketler Topluluğu Oluşturma	546
§ 14. GYO'LARIN FAALİYET KONUSU: PORTFÖY İŞLETMECİLİĞİ	547
I. PORTFÖY KAVRAMI	547
II. PORTFÖY İŞLETMECİLİĞİ.....	549
III. PORTFÖYÜN İÇERİĞİ	550
A. Gayrimenkul.....	551
B. Gayrimenkul Projeleri	554
C. Gayrimenkule Dayalı Haklar.....	555
D. Sermaye Piyasası ve Para Piyasası Araçları.....	557

IV. PORTFÖY SINIRLAMALARI	558
A. Genel Olarak.....	558
B. Portföy Sınırlamalarına Aykırılığın Yaptırımı	561
V. PORTFÖY YÖNETİMİ.....	562
A. Ortaklık Portföyünün İdaresi	562
B. Portföy Yönetim İlkeleri.....	564
1. Portföy Çeşitlendirilmesi	564
2. Uzun Vadeli Yönetim.....	569
3. Uzman Kişilerce Yönetim	570
4. Portföyün Bizzat GYO Tarafından Yönetilmesi.....	570
5. Birden Fazla Portföy İşletilip İşletilmeyeceği Sorunu	571
§ 15. GYO'LARDA PORTFÖY DEĞERLEME	572
I. PORTFÖY DEĞERLEMESİNİN ÖNEMİ.....	572
II. GAYRİMENKUL DIŞI VARLIKLAR İLE GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ	574
A. Gayrimenkul Dışı Varlıkların Değerlemesi	575
1. Gayrimenkul Dışı Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar	576
2. Değerlemede Uyulacak Genel Esaslar	577
B. Gayrimenkul Değerlemesi	581
1. Değerleme Gerektiren İşlemler	583
2. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi	584
3. Değerleme Raporlarında Uyulacak Hususlar.....	589
4. Değerleme Raporundaki Değerin Kullanılması	594
III. DEĞERLERME RAPORUNDAN KAYNAKLANAN HUKUKİ SORUMLULUK.....	596
§ 16. GYO'LARIN KAMUYU AYDINLATMAYA İLİŞKİN ÖZELLİKLERİ	598
I. GENEL OLARAK KAMUYU AYDINLATMA	598
II. GYO'LARDA KAMUYU AYDINLATMAYA İLİŞKİN ÖZELLİKLER.....	604
A. Finansal Raporlar.....	604
1. Finansal Tablolar	606
2. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu.....	609
B. Özel Durum Açıklamaları	615
1. Genel Olarak Özel Durum Açıklamaları.....	615
2. GYO'lara Özgü Özel Durum Açıklamaları.....	616
a. Değerleme Raporları	616
b. Ortaklık Değer Tespit Raporu	617

c. İştirak Yatırımlarına İlişkin Alış ve Satış İşlemleri.....	617
d. Açıklanması Gereken Diğer Bilgiler.....	618
C. İnternet Sitesi	619
D. Tanıtım ve Reklam Amaçlı İlanlar.....	620
E. Bildirim Yükümlülükleri.....	621
III. KAMUYU AYDINLATMADAN KAYNAKLANAN HUKUKİ SORUMLULUK.....	623
§ 17. GYO'LARIN VERGİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ	626
I. VERGİ İSTİSNASI TANINMASININ SEBEPLERİ	627
II. VERGİ MEVZUATI.....	628
A. Kurumlar Vergisi Kanunu.....	628
B. Katma Değer Vergisi Kanunu	631
C. Gelir Vergisi Kanunu	633
D. Emlak Vergisi Kanunu.....	634
E. Damga Vergisi Kanunu	635
F. Harçlar Kanunu.....	638
G. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	638
§ 18. GYO'LARIN SPK TARAFINDAN DENETLENMESİ	640
I. GENEL OLARAK	640
II. DENETİMİN KAPSAMI	642
A. Denetim Faaliyeti	642
B. Denetim Yetkilileri.....	643
C. Denetim Faaliyetinin İcrası	643
D. Gizlilik ve Sır Saklama Yükümlülüğü.....	644
E. Bildirim Yükümlülüğü	645
III. TEDBİRLER	646
A. Kanuna Aykırı İhraç	646
B. İzahnamede Yer Alan Bilgi ve Açıklamalara Aykırılık.....	647
C. Sermayeyi veya Malvarlığını Azaltıcı İşlemler	648
D. Kayıtlı Sermaye Sistemine Aykırılık.....	649
E. Örtülü Kazanç Aktarımı	649
F. Sermaye Piyasası Kurumlarının Hukuka Aykırı Faaliyet veya İşlemleri	651
G. Malî Durumun Bozulması Hâli.....	651
H. Tedrici Tasfiye ve İflas Durumları.....	654

I. İzinsiz Sermaye Piyasası Faaliyeti.....	654
İ. Kanuna Aykırı İlan, Reklam ve Açıklamalar	656
J. Bilgi Suistimali ve Piyasa Dolandırıcılığı.....	657
§ 19. GYO’LARDA BLOKZİNCİR TEKNOLOJİSİ VE KRİPTO VARLIKLARIN	
 UYGULANABİLİRLİĞİ	659
I. BLOKZİNCİR (BLOCKCHAIN)	662
A. Blokzincir Teknolojisi.....	662
B. Blokzincir Uygulama Alanları.....	667
II. KRİPTO VARLIKLAR (CRYPTO ASSETS)	668
A. Kavram	668
B. Kripto Varlık Birimleri (Cryptocurrencies)	669
1. Genel Olarak.....	669
2. Bitcoin	670
C. SerPK’da Kripto Varlıkların Hukuki Niteliği	672
III. GAYRİMENKUL ALANINDA UYGULAMA İMKANLARI	675
A. Kripto Varlıklar ile Ödeme.....	676
B. Dijital Gayrimenkul Pay Sertifikası	676
C. Gayrimenkul Alım Satım İşlemleri ve Tapu Sicili Uygulamaları	678
D. Gayrimenkul Dijital Kimlik Belgesi	679
E. Dijital Altyapı ve Hizmet Yatırımları	679
F. Akıllı Bina	680
G. Gayrimenkul Yönetimi	681
H. Akıllı Şehirler	681
SONUÇ.....	683
EK-1: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ	
 (III-48.1)	689
EK-2: KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ	733
EK-3: SERMAYE PİYASASI KURULU KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ	747
KAYNAKÇA	765
KAVRAM İNDEKSİ.....	819
MEVZUAT İNDEKSİ.....	831