

Sayfa 108 Güncelleme	Türkiye’de 31.12.2025 tarihi itibarıyla 20 finansal kiralama şirketi faaliyet göstermektedir. Faaliyet izni iptal edilen finansal kiralama şirketi sayısı ise 65’tir.																		
Sayfa 108 Ekleme	7.2.1.4. Tasarruf Finansman Şirketleri Tasarruf finansman şirketleri, faizsiz esaslarla çalışan, müşterilerin önce tasarruf edip sonra konut, taşıt veya çatılı işyeri edinmesini sağlayan; nakit kredi vermeyen, fon havuzu varlıkları güçlü hukuki koruma altında olan finansman kuruluşlarıdır. a. Tanım ve Amaç <u>Tasarruf finansman şirketleri;</u> ➤ faizsiz finansman esaslarına göre faaliyet gösteren, ➤ gerçek ve tüzel kişilerin konut, taşıt ve çatılı işyeri edinimini amaçlayan, ➤ müşterilerin önce tasarruf etmesine, sonra finansman kullanmasına aracılık eden, ➤ tasarruf fon havuzunu yöneten özel finans kuruluşlarıdır. ✧ Amaç: Bankalardaki kredi sisteminden farklı olarak, borç vererek değil, müşterilerin tasarruflarını bir havuzda toplayıp organizasyon ve tahsis sistemiyle varlık edinimini sağlamak. b. Tasarruf Finansman Sözleşmesi Tasarruf finansman şirketleri ile müşteri arasında mutlaka tasarruf finansman sözleşmesi yapılır. Bu sözleşme, belirli bir tasarruf tutarı ve tasarruf süresine dayanır. <u>Önceden belirlenen koşullar gerçekleştiğinde:</u> ➤ Müşteriye finansman kullanma hakkı, ➤ Şirkete: ▪ müşterinin tasarruflarını yönetme, ▪ geri ödeme ve finansman kullandırma yükümlülüğü, ▪ organizasyon ücreti alma hakkı verir. Faizsiz finansman esaslarına uygun olmak zorundadır. c. Sözleşme Türleri Tasarruf finansman sözleşmeleri ikiye ayrılır: 1. Müşteri Bazlı Sözleşme ➤ Tahsis zamanı önceden belirlenmiştir. ➤ Müşteri belirli bir süre tasarruf yaptıktan sonra finansman kullanır. 2. Çekilişli Sözleşme ➤ Tahsis zamanı kesin değildir. ➤ Müşteriler arasında yapılan çekilişle tahsis sırası belirlenir. ✧ İpucu: Çekilişli sistemde tahsis zamanı belirsiz, müşteri bazlı sistemde belirlidir. d. Banka Kredilerinden Temel Farkları Tasarruf finansman sistemini bankacılıktan ayıran en kritik noktalar: <table><tr><th>Kriter</th><th>Tasarruf Finansmanı</th><th>Banka Kredisi</th></tr><tr><td>Nakit kullandırım</td><td>✗ Yok</td><td>☑ Var</td></tr><tr><td>Ön tasarruf</td><td>☑ Zorunlu</td><td>✗ Yok</td></tr><tr><td>Faiz</td><td>✗ Yok</td><td>☑ Var</td></tr><tr><td>Ödeme kime yapılır</td><td>Satıcıya</td><td>Müşteriye</td></tr><tr><td>Varlık seçimi</td><td>Müşteri bulur</td><td>Banka ilgilenmez</td></tr></table> ✧ En önemli fark: → Müşteriye doğrudan ve hemen nakit verilmez.	Kriter	Tasarruf Finansmanı	Banka Kredisi	Nakit kullandırım	✗ Yok	☑ Var	Ön tasarruf	☑ Zorunlu	✗ Yok	Faiz	✗ Yok	☑ Var	Ödeme kime yapılır	Satıcıya	Müşteriye	Varlık seçimi	Müşteri bulur	Banka ilgilenmez
Kriter	Tasarruf Finansmanı	Banka Kredisi																	
Nakit kullandırım	✗ Yok	☑ Var																	
Ön tasarruf	☑ Zorunlu	✗ Yok																	
Faiz	✗ Yok	☑ Var																	
Ödeme kime yapılır	Satıcıya	Müşteriye																	
Varlık seçimi	Müşteri bulur	Banka ilgilenmez																	

e. Tahsis (Finansman) Şartları

Bir müşterinin finansman kullanabilmesi için:

- Sistemde **belirli bir süre kalması**,
- **Belirli bir tasarruf tutarına ulaşması** gerekir.

✎ Ayrıca:

- Konut, taşıt veya çatılı işyeri **müşteri tarafından bulunur**.
- Ödeme **müşteriye değil, doğrudan satıcıya** yapılır.

f. Sözleşme Konusu Olabilecek Varlıklar

Tasarruf finansman sözleşmeleri **yalnızca** şu amaçlarla yapılabilir:

- 🏠 Konut
- 🚗 Taşıt
- 🏢 Çatılı işyeri

⊘ Yapılamayanlar:

- Başka amaçlarla tasarruf/finansman
- Tüzel kişilerle **konut finansmanı** sözleşmesi

✎ **Tüzel kişi + konut finansmanı = yasak**

g. Tasarruf Fon Havuzu

Tasarruf finansman şirketleri:

- **Tasarruf fon havuzu hesaplarını,**
 - kendi hesaplarından
 - ve diğer müşteri hesaplarından **ayrı tutmak zorundadır.**

Fon Havuzunun Hukuki Koruması

Tasarruf fon havuzu varlıkları, şirketlerin tasarruf finansman sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi dışında başka bir amaçla kullanılamaz, hapis hakkına, alacağın devir ve temlikine ve takasa konu edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, müşterilerin tasarruf finansman sözleşmelerinden kaynaklanan alacakları müstesna, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz konulamaz veya iflas masasına dâhil edilemez.

	<table border="1"> <tr> <th>Altyapı Yatırım Yapan GYO'lar</th><th>Diğer GYO'lar</th></tr> <tr> <td>Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir</td><td>Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.</td></tr> <tr> <td>Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.</td><td>Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)</td></tr> <tr> <td>En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı</td><td>En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.</td></tr> <tr> <td>Asgari sermaye 2.250.000.000 TL (en az 225 milyon TL nakit olarak konulmalı)</td><td>Asgari sermaye 1.500.000.000 TL (sermaye 3.000.000.000 TL'nin altında ise, sermayenin en az %10'u nakit olmalı; sermaye 3 Milyar TL veya daha fazla ise en az 300.000.000 TL nakit olmalı)</td></tr> <tr> <td colspan="2">Ortak Özellikler</td></tr> <tr> <td colspan="2">Kayıtlı sermaye sistemine tabi</td></tr> <tr> <td colspan="2">Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması</td></tr> </table> Bir şirketin GYO olabilmesi için: - GYO olarak kurulması veya esas sözleşmesinin Kurul düzenlemelerine uygun olarak değiştirilerek GYO'ya dönüşmesi (münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklara yalnızca altyapı şirketleri dönüşebilir), - Kayıtlı sermayeli anonim ortaklık şeklinde kurulması veya anonim ortaklık niteliğinde olup kayıtlı sermaye sistemine geçmek için Kurula başvurusu, - Kurulda başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 1.500.000.000 TL'den, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 2.250.000.000 TL'den az olmaması, - Söz konusu sermaye miktarının; 1) 3.000.000.000 TL'den az olması halinde, sermayeyi temsil eden paylarının en az %10'unun, 2) 3.000.000.000 TL ve daha fazla olması halinde ise, sermayenin 300.000.000 TL'lik, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 225.000.000 TL'lik kısmını temsil eden paylarının	Altyapı Yatırım Yapan GYO'lar	Diğer GYO'lar	Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir	Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.	Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.	Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.	Asgari sermaye 2.250.000.000 TL (en az 225 milyon TL nakit olarak konulmalı)	Asgari sermaye 1.500.000.000 TL (sermaye 3.000.000.000 TL'nin altında ise, sermayenin en az %10'u nakit olmalı; sermaye 3 Milyar TL veya daha fazla ise en az 300.000.000 TL nakit olmalı)	Ortak Özellikler		Kayıtlı sermaye sistemine tabi		Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması	
Altyapı Yatırım Yapan GYO'lar	Diğer GYO'lar																
Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir	Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.																
Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.	Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)																
En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.																
Asgari sermaye 2.250.000.000 TL (en az 225 milyon TL nakit olarak konulmalı)	Asgari sermaye 1.500.000.000 TL (sermaye 3.000.000.000 TL'nin altında ise, sermayenin en az %10'u nakit olmalı; sermaye 3 Milyar TL veya daha fazla ise en az 300.000.000 TL nakit olmalı)																
Ortak Özellikler																	
Kayıtlı sermaye sistemine tabi																	
Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması																	
Sayfa 114	Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 250.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların ilgili portföy sınırlamaları dâhilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur. Kurul bu tutarı her yıl yeniden belirleyebilir. Bu durumda yeniden belirlenmiş tutar Kurul Bülteni ile ilan edilir.																
Sayfa 116	Türkiye'de 31.12.2025 tarihi itibarıyla 156 GDŞ faaliyet göstermektedir.																
Sayfa 129	8.1.2. Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGoVA) Kâr amacı gütmeyen Avrupa düzeyinde örgütlenmiş olan kurumun merkezi Brüksel'dir. Bünyesinde halen 42 ülkeden 70.000'in üzerinde meslek mensubunu temsil eden 78 değerleme uzmanları örgütü bulunmaktadır Mavi Kitap'ın son versiyonu olan "Dokuzuncu Baskı" Kasım 2020'de yayımlanmıştır.																
Sayfa 133	d) Ödenmiş sermayelerinin asgari 1.000.000 TL (2026 yılı için asgari 20.000.000 TL) olması ve asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,																

