

Gerçeğe Uygun Değerin Kaybolan Artışı: Yüksek Enflasyonda TMS 40 ve TMS 21 Etkileşimine İlişkin Bir Vaka Çalışması

The Disappearing Fair Value Gain: A Case Study on the Interaction of TAS 40 and TAS 21 Under High Inflation

Çağla Demir Pali¹

DOI: 10.59445/ijephss.2015528

Atıf / Cite: Demir Pali, Ç., (2026). Gerçeğe uygun değer kaybolaran artışı: Yüksek enflasyonda TMS 40 ve TMS 21 etkileşimine ilişkin bir vaka çalışması, *International Journal of Economics, Politics, Humanities & Social Sciences*, 9(5), 467-485, <https://doi.org/10.59445/ijephss.2015528>

Araştırma Makalesi / Research Article

Makale İlk Gönderim Tarihi / Recieved (First): 11.08.2026

Makale Kabul Tarihi / Accepted: 27.09.2026

Lisans Bilgisi / License Information: Bu çalışma, Creative Commons Atıf-Gayri Ticari 4.0 Uluslararası Lisansı (CC BY NC) ile lisanslanmıştır. / *This work is licensed under Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License (CC BY NC).*

İntihal Kontrolü / Plagiarism Checks: Bu çalışma, iThenticate yazılımınca taranmıştır. İntihal tespit edilmemiştir. / *This article has been scanned by iThenticate. No plagiarism detected.*

Özet

Yüksek enflasyon dönemlerinde Türk Lirası bazında değerlendirme raporlarına yansıyan önemli değer artışları, fonksiyonel para birimi yabancı bir para birimi olan işletmelerin kur çevrimi sonrasında finansal tablolarda görünmemektedir. Bu durum finansal bilginin ihtiyaca uygunluğunu (relevance) zedeleyebilmektedir. Bu çalışma, fonksiyonel para birimi Euro olan ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer modeliyle ölçen bir işletmede, Türkiye'deki yüksek enflasyon koşullarında TMS 40 ile TMS 21 arasındaki etkileşimi incelemektedir. Nitel vaka analizi yöntemiyle yürütülen çalışmada bulgular karar kullanışlılığı, pozitif muhasebe, temsil maliyeti ve gerçeğe uygun değer teorileri çerçevesinde yorumlanmıştır. 2022 ve 2024 yıllarında TL bazında hazırlanan değerlendirme raporlarına sırasıyla %313 ve %312 olarak yansıyan değer artışlarının, Euro'ya çevrilen finansal tablolarda %79 ve %91 oranında kaldığı; dolayısıyla finansal bilginin ihtiyaca uygunluk niteliğinin zayıfladığı yönünde bulgular elde edilmiştir. KGK'nın 3 Nisan 2026 tarihli kararı ve 14 Nisan 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" düzenlemesi ışığında, standartlar arası uyum sorunu tartışılmakta ve düzenleyici otoritelere yönelik çözüm önerileri geliştirilmektedir. Çalışma tek vaka deseniyle yürütüldüğünden bulguların genellenebilirliği sınırlı olmakla birlikte, benzer koşullardaki işletmeler için teorik öngörüler sunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: TMS 40, TMS 21, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Fonksiyonel Para Birimi, Gerçeğe Uygun Değer.

Abstract

During periods of high inflation, significant value increases reflected in valuation reports in Turkish Lira are often eliminated from financial statements after currency translation by entities whose functional currency is a foreign currency. This situation undermines the relevance of financial information. This study examines the interaction between TAS 40 and TAS 21 in an enterprise that has the Euro as its functional currency and measures its investment properties using the fair value model, under Turkey's high inflation conditions. Using a qualitative case analysis, the findings are interpreted within the frameworks of decision usefulness, positive accounting theory, agency cost approach, and fair value theories. The value increases reflected in the TL-denominated valuation reports for 2022 and 2024 were 313% and 312%, respectively, whereas these figures stood at only 79% and 91% in the financial statements converted to Euros; consequently, the findings indicate that the relevance characteristic of financial information has weakened. The findings are discussed in light of the Public Oversight, Accounting and Auditing Standards Authority's decision dated April 3, 2026, and the regulation titled "Translation into a Hyperinflationary Presentation Currency" published in the Official Gazette on April 14, 2026. While the generalizability of the results is limited

¹ Dr. Öğr. Üyesi / Asst. Prof, Yeditepe Üniversitesi, İşletme Fakültesi, Uluslararası Ticaret ve İşletmecilik Bölümü, İstanbul - Türkiye / Yeditepe University, Faculty of Business, International Trade and Business Department, İstanbul – Türkiye, cagla.demir@yeditepe.edu.tr, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5859-7706>.



Çağla Demir Pali

***Gerçeğe Uygun Değerin Kaybolan Artışı: Yüksek Enflasyonda TMS 40 ve TMS 21
Etkileşimine İlişkin Bir Vaka Çalışması***

***Vol: 9 Issue: 5
Summer 2026***

due to the single-case design, the study provides theoretical insights for entities in similar circumstances and offers recommendations for regulatory authorities.

Keywords: TAS 40, TAS 21, Investment Property, Functional Currency, Fair Value.

1. Giriş

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS), finansal tabloların küresel ölçekte karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamaktadır. Ancak farklı ekonomik koşullara sahip ülkelerde aynı standartların uygulanması, beklenmeyen sorunlara yol açabilmektedir (Schipper, 2005: 102). Bu durum, özellikle yüksek enflasyonlu ülkelerdeki işletmeler açısından daha da karmaşılaşmaktadır; enflasyon varlık değerlerini artırırken, kur oynaklığı söz konusu değerlerin raporlanmasını olumsuz etkileyebilmektedir. Bu çalışma, standartlar arası etkileşimi somut bir vaka üzerinden derinlemesine incelemeyi amaçladığından, geleneksel anlamda ayrı bir literatür taraması bölümü yerine, ilgili standart metinleri, güncel düzenleyici kararlar ve mevcut ampirik bulgular eleştirel bir sentez içinde tartışılmaktadır.

Covid-19 salgınının etkisiyle 2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinde önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %10'u aşan bir daralma gerçekleşmiş; bununla birlikte 2020 yılının tamamında ekonomi %1,8 oranında büyümüştür. Pandemi sonrasında talepte kısmi bir canlanma yaşanmakla birlikte, arz yetersizlikleri ve gıda fiyatlarındaki artış 2021 ve 2022 yıllarında yüksek enflasyon sorununun devam etmesine neden olmuştur. 2022 yılında yıllık TÜFE'nin %85 seviyelerine ulaşması, Türk lirasında yaşanan değer kaybı, ücretlerdeki erime ve hane halkının alım gücündeki düşüşlerle şekillenen bu süreç, Türkiye'deki enflasyonist baskıları kalıcı hâle getirmiştir (Özcivan, 2025; Barlas vd., 2020: 1). 2024 yılında enflasyon oranı %44,38'e gerilemiş olmakla birlikte, fiyat düzeyindeki yüksek seyir ve döviz kurlarındaki oynaklık sürmüştür (DW, 2025). Bu dönemde yaşanan ekonomik dalgalanmalar, muhasebe standartlarının uygulanabilirliği açısından önemli zorluklar doğurmuştur.

Bu dönemde, fiyat artışlarına paralel olarak birçok işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin (YAG) TL cinsinden gerçeğe uygun değerlerinde önemli artışlar meydana gelmiş ve bu artışlar bağımsız değerlendirme raporlarına yansımıştır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi TL'den farklı olan işletmeler, Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 21 Kur Değişiminin Etkileri uyarınca söz konusu varlıkları döviz cinsinden izlemek ve finansal tablolarını TL'ye çevirirken kapanış kuru, ortalama kur veya tarihi kurları kullanmak zorundadırlar. TL'nin döviz karşısında değer kaybettiği bu çevrim sürecinde, değerlendirme raporlarına yansıyan kazançlar kur farkları nedeniyle aşınmakta; dolayısıyla TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardının öngördüğü gerçeğe uygun değer kazançları finansal tablolara tam olarak yansıtılamamaktadır (TMS 40, Para. 27). Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların gerçeğe uygun değerleri yansıtmasını amaçlayan TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı da mevcut soruna çözüm üretmemektedir. Bu doğrultuda, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) tarafından Kasım 2025'te Uluslararası Muhasebe Standardı (IAS) 21'de yapılan ve kapanış kuru çevrimi zorunluluğunu içeren revizyon, anılan sorunu gidermeye yönelik bir adım olarak değerlendirilebilir. Türkiye özelinde ise KGK'nın 3 Nisan 2026 tarihli kararı ve 14 Nisan 2026 tarihli 33224 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" düzenlemesi aynı amaca hizmet etmektedir. Bununla birlikte, uygulamada belirsizliklerin sürdüğü ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışlarının finansal tablolara gerçeğe uygun biçimde raporlanamadığı görülmektedir.

Bu çalışma, söz konusu sorunu gerçek bir işletmenin verileri üzerinden vaka analiziyle incelemektedir. Temel araştırma sorusu şudur: Fonksiyonel para birimi Euro olan ve YAG'larını gerçeğe uygun değerle ölçen bir işletmede, TL bazlı değer artışlarının TMS 21 çevrimi sonrasında finansal tablolara yansımaması, finansal bilginin ihtiyaca uygunluğunu nasıl etkilemektedir? Bu temel soruya ek olarak şu alt sorulara yanıt aranmaktadır: (i) TL bazlı değer artışı ile Euro bazlı değer artışı arasındaki fark nedir? (ii) Bu fark, farklı teorik perspektiflerden (karar kullanışlılığı, pozitif muhasebe,

temsil teorisi, gerçeğe uygun değer) nasıl yorumlanabilir? (iii) IASB'nin Kasım 2025 revizyonu ve KGK'nın Nisan 2026 düzenlemesi bu sorunu ne ölçüde çözme potansiyeline sahiptir?

Çalışmanın literatüre başlıca katkıları dört noktada özetlenebilir: Birincisi, TMS 40 ile TMS 21 arasındaki etkileşimi vaka temelli olarak ele alan sınırlı sayıda çalışmadan biridir. İkincisi, yüksek enflasyonlu bir ülkede (Türkiye) faaliyet gösteren ve fonksiyonel para birimi yabancı para birimi olan bir işletmenin finansal raporlama sorununu dört farklı teorik perspektiften analiz etmektedir. Üçüncüsü, IASB 2025 revizyonu ve KGK 2026 düzenlemesi vaka temelli olarak değerlendirilmektedir. Dördüncüsü, gelecekte yapılacak ampirik araştırmalar için hipotez geliştirme zemini sunmaktadır.

Çalışmanın izleyen bölümleri şu şekilde yapılandırılmıştır: Bölüm 2'de TMS 40, TMS 21 ve TMS 29 ile ilgili literatür eleştirel olarak incelenmekte; Bölüm 3'te çalışmanın teorik çerçevesi (karar kullanışlılığı, pozitif muhasebe, temsil teorisi ve gerçeğe uygun değer teorisi) sunulmaktadır. Bölüm 4'te araştırma metodolojisi (keşfedici vaka çalışması, veri kaynakları, geçerlilik ve sınırlılıklar) açıklanmakta; Bölüm 5'te bulgular paylaşılmakta; Bölüm 6'da bulgular literatür ve standartlarla tartışılmakta; Bölüm 7'de ise sonuçlar ve öneriler sunulmaktadır.

2. Türkiye Muhasebe Standartları Çerçevesi

Bu bölümde öncelikle Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) çerçevesi kapsamında TMS 40, TMS 21 ve TMS 29 standartları tanıtılmakta, ardından bu standartlar arasındaki ilişki literatür ışığında eleştirel olarak değerlendirilmektedir.

2.1. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkullerin tanımını, ölçümünü ve finansal tablolarda sunumunu düzenlemektedir (TMS 40, Para. 1). Standarda göre yatırım amaçlı gayrimenkuller, sahipleri tarafından kullanılmayan, kira geliri veya sermaye kazancı elde etmek ya da ikisini birden gerçekleştirmek amacıyla elde tutulan ve büyük ölçüde diğerlerinden bağımsız nakit akışı yaratan varlıklardır (TMS 40, Para. 7). Yatırım amaçlı gayrimenkuller; uzun vadeli sermaye kazancı için elde tutulan arsalar, kullanım amacı henüz belirlenmemiş arsalar (varsayılan yatırım amaçlı), faaliyet kiralamasına konu olan binalar, kiralanmak üzere elde tutulan boş binalar ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkullerdir (TMS 40, Para. 8).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyet bedeli üzerinden kayda alınmakta ve işlem maliyetleri de başlangıçtaki ölçüme dahil edilmektedir (TMS 40, Para. 20). İşletmeler, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için gerçeğe uygun değer yöntemini veya maliyet yöntemini seçebilir (TMS 40, Para. 32). Gerçeğe uygun değer, “piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşen olağan bir işlemde, bir varlığın satışında elde edilecek veya bir yükümlülüğün devrinde ödenecek olan tutardır” (TMS 40, Para. 5). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinde meydana gelen değişimden dolayı kazanç veya kayıp oluşması durumunda, söz konusu fark gerçekleştiği dönemde kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır (TMS 40, Para. 35).

Çil Koçyiğit (2013), borsada işlem gören işletmeleri incelediği çalışmasında, YAG bulunduran işletmelerin %49'unun gerçeğe uygun değer yöntemini, %46'sının maliyet bedelini kullandığını, %5'inin ise yöntem konusunda açıklama yapmadığını tespit etmiştir. Çına Bal (2015) ise işletmelerin YAG değerlemesinde kullandıkları yöntemin özkaynak kârlılığı, aktif kârlılığı ve piyasa değeri/defter değeri gibi finansal oranlar üzerinde anlamlı bir etkisi olmadığı sonucuna ulaşmıştır.

Avrupa gayrimenkul sektöründe gerçeğe uygun değer modelinin bilgi asimetrisini azalttığını gösteren bulgular (Müller vd., 2011: 28-29), yöneticilerin değerlendirme tahminlerinde fırsatçı davranabileceğine ilişkin endişelerle (Dietrich vd., 2000: 125) birlikte değerlendirildiğinde, gerçeğe uygun değer uygulamasının bilgi kalitesi üzerindeki net etkisinin bağlama ve yönetici takdirine bağlı

olduğu görülmektedir. Bu bulgular, yönetici takdirinin YAG değerlemesinde önemli bir rol oynadığını göstermektedir.

Teorik düzeyde, Barth (2006: 272) gerçeğe uygun değer muhasebesinin finansal tablolara geleceğe yönelik bilgiyi dâhil etme kapasitesi sayesinde karar vericilere daha kullanışlı veri sağladığını savunmaktadır. Landsman (2007: 13-14) ise gerçeğe uygun değer, varlık ve yükümlülüklerin cari ekonomik koşullar altındaki değerlerini yansıttığı sürece faydalı olduğunu, ancak piyasa likiditesinin düşük olduğu durumlarda güvenilir ölçümün zorlaştığını belirtmektedir.

YAG'ların gerçeğe uygun değerle ölçümüne ilişkin bu tartışmalar, yabancı para cinsinden finansal raporlama yapan işletmelerde kur çevrimi ile birlikte değerlendirildiğinde daha da karmaşıkmaktadır. Bu nedenle, bir sonraki alt bölümde TMS 21 ve fonksiyonel para birimi kavramı ele alınmaktadır.

2.2. TMS 21 ve Fonksiyonel Para Birimi Kavramı

Türkiye'de faaliyet gösteren büyük işletmelerde, özellikle yabancı sermayenin yoğunlukta olduğu kuruluşlarda, fonksiyonel para birimi TL dışında bir döviz (genellikle Euro ve USD) olarak belirlenmektedir (Yücel vd., 2024: 124). TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, işletmelerin fonksiyonel para birimini belirlemesine yönelik kuralların açıklandığı standarttır. Fonksiyonel para birimi "işletmenin faaliyet gösterdiği temel ekonomik çevrenin para birimi" olarak tanımlanmıştır (TMS 21, Para. 8). Bir işletmenin fonksiyonel para birimi, temel olarak iki faktöre göre belirlenmektedir: satış fiyatlarını en çok etkileyen para birimi (örneğin fiyatların bağlı olduğu ve rekabet koşullarını belirleyen ülkenin para birimi) ve işçilik, hammadde ve diğer maliyetleri en çok etkileyen para birimi (genellikle bu maliyetlerin oluştuğu ve ödendiği para birimi) (TMS 21, Para. 9). İşletmeye ilişkin temel olay ve koşulları yansıtan geçerli para birimi belirlendikten sonra bu olay ve koşullarda önemli bir değişiklik olmadığı sürece para biriminde de değişiklik yapılamamaktadır (TMS 21, Para. 13).

İlk kayda alma anında, bir yabancı para işlemi, işlem tarihindeki kur üzerinden yabancı para tutarının geçerli para birimine dönüştürülmesi suretiyle muhasebeleştirilmektedir (TMS 21, Para. 21). Her raporlama dönemi sonunda ise şu çevrim işlemleri yapılır (TMS 21, Para. 23):

- a) Yabancı para cinsinden parasal kalemler, dönem sonu kapanış kuru üzerinden çevrilir,
- b) Tarihi maliyetle ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler, işlem tarihindeki döviz kuru kullanılarak çevrilir,
- c) Gerçeğe uygun değerle ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler ise, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki döviz kurlarıyla çevrilir.

İşletme finansal tablolarını dilediği para biriminde sunabilir. Sunum para birimi, işletmenin fonksiyonel para biriminden farklıysa, faaliyet sonuçları ve finansal durum bu para birimine çevrilir. Örneğin, farklı fonksiyonel para birimlerine sahip şirketlerden oluşan bir grup, konsolide tablolar için ortak bir sunum para birimi kullanır (TMS 21, Para. 38).

Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olmayan işletmelerde, çevrim şu şekilde yapılır (TMS 21, Para. 39):

- a) Varlıklar ve yükümlülükler (karşılaştırmalı tutarlar dâhil), bilanço tarihindeki kapanış kuru üzerinden çevrilir.
- b) Gelir ve giderler (karşılaştırmalı tutarlar dâhil), işlem tarihindeki döviz kuru ile çevrilir.
- c) Ortaya çıkan kur farkları, diğer kapsamlı gelir içinde ayrı bir kalem olarak gösterilir.

Uygulama kolaylığı açısından, gelir ve giderler için işlem tarihindeki kura yakın bir kur (örneğin dönem ortalama kuru) kullanılabilir. Ancak döviz kurlarında önemli dalgalanma varsa ortalama kur kullanılmaz (TMS 21, Para. 40).

Bu standardın uygulamasına ilişkin öncü çalışmalardan birini yapan Bekçioğlu ve Köroğlu (2008), çevrim ve kur farklarının muhasebeleştirilmesi gibi işlemleri uygulama örneğiyle açıklamışlardır. Fonksiyonel para biriminin belirlenmesi ve finansal oranlar üzerindeki etkilerine odaklanan çalışmalar (Yücel vd., 2024; Demir Pali, 2025), aynı zamanda fonksiyonel para birimi seçiminin standartlarla etkileşiminden doğan raporlama sorunlarını yeterince ele almamaktadır; bu boşluk, mevcut çalışmanın vaka temelli katkısı ile doldurulmaya çalışılmaktadır. Bu çalışmalardaki bulgular, yanlış veya uygun olmayan fonksiyonel para birimi kullanımının finansal analizleri hatalı sonuçlara götürebileceğini ortaya koymaktadır.

Mevcut literatür, fonksiyonel para biriminin belirlenmesine ve bunun finansal oranlar üzerindeki etkilerine odaklanmıştır. Ancak fonksiyonel para birimi yabancı para olan bir işletmenin, TMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin TL cinsinden değer artışlarının kur çevrimi nedeniyle finansal tablolara yansıtılamadığı ve bunun bilgi kullanılabilirliğini etkilediği tek bir vaka üzerinden ele alınabilmektedir.

Ancak yüksek enflasyon ortamında finansal tabloların anlamlılığını sağlamaya yönelik bir diğer önemli standart TMS 29'dur; bu standart ile TMS 21 arasındaki ilişki, çalışmanın bir sonraki alt bölümünde incelenmektedir.

2.3. TMS 29: Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonomide para birimi olan işletmelerin finansal tablolarını enflasyon düzeltmesine tabi tutmasını zorunlu kılmaktadır. Bu zorunluluğun temel gerekçesi, yüksek enflasyon ortamında paranın satın alma gücünün hızla düşmesi nedeniyle enflasyon düzeltmesi yapılmadan sunulan finansal bilgilerin anlamlı ve yararlı olmamasıdır. Aynı raporlama dönemi içinde bile farklı zamanlardaki işlem ya da olaylara ait tutarların karşılaştırılması yanıltıcı sonuçlar doğurabilmektedir (TMS 29, Para. 2).

Standart, yüksek enflasyon için katı bir oran öngörmemektedir; durum takdire bırakılmıştır. Ancak halkın dövize veya parasal olmayan varlıklara yönelmesi, fiyatların dövize endekslenmesi, kredili satışlarda alım gücü kaybının fiyatlanması, faiz/ücret/fiyatların endekse bağlanması ve son üç yılda kümülatif enflasyonun %100'e yaklaşması veya aşması yüksek enflasyon göstergeleri olarak kabul edilmektedir (TMS 29, Para. 3). Yüksek enflasyon ortamında, ister tarihi maliyet ister cari maliyet esas alınsın, finansal tablolar ancak raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücüne göre düzeltildiğinde anlamlı olmaktadır. Bu nedenle standart, yüksek enflasyonlu ekonomilerdeki işletmeler için geçerlidir. Enflasyona göre düzeltilmemiş tablolar ne ek olarak ne de ayrı olarak sunulabilir (TMS 29, Para. 5-8).

Fiyatlar zamanla iki tür etken nedeniyle değişmektedir. Özel etkenler (arz-talep, teknoloji gibi), belirli mal ya da hizmetlerin fiyatlarını bağımsız olarak artırır veya azaltır. Genel etkenler, tüm fiyat seviyelerini ve paranın satın alma gücünü etkiler. İşletmelerin finansal tabloları çoğunlukla tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Bunun dışında, gerçeğe uygun değerle ölçülmesi gereken ya da tercih edilen varlıklar (örneğin maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesi, biyolojik varlıklar) ve bazı işletmelerin kullandığı cari maliyet yaklaşımı istisna oluşturur. Yüksek enflasyon ortamında ister tarihi maliyet ister cari maliyet esas alınsın, finansal tablolar ancak raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücüne göre düzeltildiğinde anlamlı olur. Bu nedenle standart yüksek enflasyonlu ekonomilerdeki işletmeler için geçerlidir (TMS 29, Para. 5-8).

Gerçeğe Uygun Değerin Kaybolan Artışı: Yüksek Enflasyonda TMS 40 ve TMS 21 Etkileşimine İlişkin Bir Vaka Çalışması

Yücel, Adiloğlu ve Öz (2024), Türkiye özelinde fonksiyonel para birimi ve TMS 29 uygulamalarını incelemiş; özellikle fonksiyonel para birimi TL dışında olan işletmelerin enflasyon koşulları altında karşılaştıkları raporlama sorunlarına dikkat çekmiştir. Bu çalışma, TMS 21 ve TMS 29 standartlarının birlikte değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koyması açısından önemlidir.

TMS 29, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para biriminde faaliyet gösteren işletmelere uygulanır. Bu çalışmaya konu işletmenin fonksiyonel para birimi Euro olduğundan, TMS 29 kapsamında değerlendirilmemekte ve enflasyon düzeltmesi yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle işletmenin TL cinsinden değer artışı gösteren yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kur çevrimi nedeniyle finansal tablolara yansıtılamaması sorunu TMS 29 ile çözümlenememektedir. Bu çalışma, literatürde genellikle birbirinden bağımsız ele alınan bu iki standardın (TMS 21 ve TMS 29) kesişiminde ortaya çıkan somut raporlama sorununu vaka temelli olarak incelemektedir.

2.4. Standartlar Arası Etkileşim ve IASB'nin 2025 Revizyonu

TMS 21 ile TMS 40'ın birlikte uygulanmasından kaynaklanan sorunlara ilişkin literatürde herhangi bir çalışmaya rastlanmamıştır. Mevcut çalışmalar genellikle bir standardın uygulama sorunlarına odaklanmıştır. Bu durum, literatürde önemli bir boşluk yaratmakta ve bu çalışma ile bu boşluğun doldurulması amaçlanmaktadır.

Uygulamada var olan sorunları çözmek adına IASB, 13 Kasım 2025'te IAS 21'de önemli bir revizyon yaparak bu alandaki eksikliği gidermeye çalışmıştır. Bu düzenleme, özellikle fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ülkeye ait olmayan ancak finansal tablolarını yüksek enflasyonlu bir ülkenin para birimiyle sunan işletmeleri ilgilendirmektedir. Mevcut IAS 21 hükümlerinin bu spesifik durumu yeterince açıklamaması ve uygulamada farklılıklara yol açması nedeniyle gündeme gelen değişiklik, ihtiyaca uygun bilgi sunma hedefiyle şekillendirilmiştir. Yapılan değişikliğe göre, söz konusu işletmelerin artık finansal tablolarındaki tüm kalemleri (karşılaştırmalı tutarlar dâhil) en son bilanço tarihindeki kapanış kurunu kullanarak çevirmeleri zorunlu hale gelmektedir. Bu zorunluluk, 1 Ocak 2027 itibarıyla başlayacak hesap dönemleri için geçerli olup işletmelere standardı daha erken uygulamaya hak tanınmaktadır.

Türkiye özelinde bir örnekle açıklamak gerekirse, bu değişiklik TL'yi sunum para birimi olarak kullanan ancak fonksiyonel para birimi TL olmayan (örneğin Euro olan) işletmeleri ve bu tür bir iştiraki olan ana ortaklıkları doğrudan etkilemektedir. Bu düzenleme, çalışmanın ana konusunu oluşturan finansal bilginin ihtiyaca uygunluğu sorununun çözümüne yönelik bir düzenleme olarak değerlendirilebilir.

Bu gelişmeye uyum sağlamak amacıyla Türkiye'de KGK tarafından 3 Nisan 2026 tarihinde alınan kararla “Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim” düzenlemesi oluşturulmuş; bu düzenleme, 14 Nisan 2026 tarihli ve 33224 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

Revizyon, özellikle “fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan, raporlama para birimi yüksek enflasyonlu” durumlarda tüm kalemlerin en son bilanço tarihindeki kapanış kuru ile çevrilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2027 itibarıyla yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Revizyonun gerekçesinde, “yüksek enflasyonlu bir ekonomide, finansal bilgi ancak para biriminin güncel satın alma gücünü yansıtıyorsa kullanışlıdır” ifadesi yer almaktadır (IASB, 2025).

Ancak bu revizyon, çalışmanın temelinde yatan finansal bilginin bozulması sorununu kısmen hafifletebilir, ancak tamamen ortadan kaldırmayabilir. Çünkü kapanış kuru ile çevrilen tutarlar hâlâ Euro cinsinden ölçülen değerlerin TL karşılığı olacaktır. Eğer Euro cinsinden değer artışı yoksa veya kur artış hızı enflasyonun gerisinde kalıyorsa, TL karşılığı da varlığın TL piyasasındaki gerçek değer artışını

yansıtmayacaktır. Bir başka deyişle, revizyon çevrim tekniğini değiştirmekle birlikte TMS 21 ile TMS 40 arasındaki temel etkileşimden kaynaklanan “varlığın yerel piyasadaki değer artışının yabancı para cinsinden izlenmesi nedeniyle raporlanamaması” sorununu gidermemektedir. Bu noktanın çalışmanın vaka analizinde somut olarak ortaya konması amaçlanmıştır.

3. Teorik Çerçeve

Çalışmanın teorik temeli dört ana kuram etrafında şekillendirilmiştir: karar kullanışlılığı, pozitif muhasebe, temsil (vekâlet) ve gerçeğe uygun değer teorileri. Bu kuramlar, çalışmanın temel sorunsalı olan “TL bazlı YAG değer artışlarının kur çevrimi nedeniyle finansal tablolara yansıtılamaması” olgusunu farklı açılardan yorumlamaya yardımcı birer çerçeve olarak kullanılmaktadır. Teoriler gözlemlenen kalıplarla genel olarak tutarlı bir yorumlama merceği sunmaktadır. Her bir teori çalışmanın izleyen bölümlerinde bulguların yorumlanmasına rehberlik edecektir.

3.1. Karar Kullanışlılığı Teorisi

Genel amaçlı finansal raporlamanın hedefi, raporlama yapan işletme hakkında mevcut ve potansiyel yatırımcılar, borç verenler ve diğer alacaklılar karar alırken faydalı olacak finansal bilgiler sunmaktır (KGK, 2018: Para. 1.2). Finansal bilgilerin faydalı olmasını sağlayan niteliksel özellikler, bilginin faydalılığını nasıl etkilediklerine bağlı olarak temel veya güçlendirici özellikler olarak ayrılır. Sınıflandırması ne olursa olsun, her niteliksel özellik finansal raporlama bilgisinin faydalılığına katkıda bulunmaktadır (IASB, 2008: 35). Finansal raporlamanın temel amacının kullanıcılara bilgi sağlamak olduğu konusunda genel bir fikir birliği bulunmaktadır. Ancak bu “kullanıcı öncelikli” faydacı çerçevede hedeflerin temel rolü belirsizliğini sürdürmektedir. Bunun başlıca nedeni, farklı kullanıcı grupları arasındaki uzlaşmaz çıkar çatışmalarının yeterince güçlü bir şekilde ele alınmamış olmasıdır. Karar kullanışlılığı teorisi, heterojen kullanıcılar gerçeğini açıkça temel alan bir muhasebe hedefleri görüşü sunmaktır (Beaver ve Demski, 1974: 170). IASB’nin (2008) Kavramsal Çerçevesi de bu teoriyi temel almaktadır. Bilginin kullanışlı olabilmesi için ihtiyaca uygunluk ve gerçeğe uygun sunum niteliklerini taşıması gerekmektedir.

Bu çalışma bağlamında, YAG’ların TL bazındaki değer artışlarının TMS 21 çevrimi nedeniyle finansal tablolara yansıtılmaması, ihtiyaca uygunluk ilkesini zayıflatabilecek bir raporlama sonucuna işaret etmektedir. Yatırımcılar, işletmenin varlık değerindeki gerçek artışı göremediklerinde, sermaye tahsisi, alım-satım veya kredi kullandırma gibi kararlarını yanıltıcı bilgilere dayandırabilirler. Bu teori, özellikle Bulgular bölümünde raporlanan kazançların yapısının analizinde ve finansal tablo kullanıcıları üzerindeki potansiyel etkilerin tartışılmasında kullanılacaktır.

3.2. Pozitif Muhasebe Teorisi

Watts ve Zimmerman (1978: 112) tarafından geliştirilen pozitif muhasebe teorisi, muhasebe politikalarının seçilmesinde yöneticilerin tutumlarını ve fırsatçı davranışlarını açıklamaktadır. Bu teoriye göre yapılan seçimlerin sonucunda vergiler, yöneticilerin bonus/tazminat planları, kayıt tutma sürecine ilişkin maliyetler gibi unsurlar değişmekte ve işletmelerin nakit akışları da bu seçimlerden etkilenmektedir.

Her ne kadar fonksiyonel para birimi seçimi TMS 21 tarafından kriterlere bağlanmış olsa da, pozitif muhasebe teorisi açısından bakıldığında ve faaliyet sonuçları üzerindeki etkisi dikkate alındığında, kâr yönetimi amacıyla kullanılması teorik olarak mümkün olmakla birlikte, bu vaka özelinde yöneticilerin niyetleri doğrudan test edilememiştir. Bu esneklik, belirli koşullarda kazanç yönetimi açısından kullanılabilir bir alan yaratabilir. Bu çalışmada, özellikle işletmenin değerlendirme sıklığı tercihi (iki yılda bir değerlendirme) ve fonksiyonel para birimi seçiminin finansal tablolar üzerindeki

etkileri, pozitif muhasebe teorisi çerçevesinde ele alınacaktır. Ayrıca, değerlendirme yaptırmamanın ihtiyatlılık ilkesi ile ilişkisi de bu teori kapsamında tartışılacaktır.

3.3. Temsil (Vekalet) Teorisi

Jensen ve Meckling (1976) tarafından ortaya konan temsil teorisi, işletme sahipleri (asil) ile yöneticiler (vekil) arasındaki çıkar çatışmasını ve bilgi asimetrisini analiz eder. Yöneticiler, asillere kıyasla daha fazla bilgiye sahip olabilirler ve kendi çıkarları doğrultusunda hareket edebilirler. Bu çalışma bağlamında temsil teorisi ve ortaya çıkan bilgi asimetrisi şu şekilde ele alınacaktır: Yöneticiler, değerlendirme raporlarına ve YAG'ların TL cinsinden gerçek piyasa değerine tam erişime sahipken, yatırımcılar yalnızca kur çevrimi sonrası değer artışı içermeyen finansal tabloları görebilmektedir. Bu durum, yöneticiler ile yatırımcılar arasındaki bilgi asimetrisini artırmakta ve temsil maliyetlerini yükseltme potansiyeli taşımaktadır.

3.4. Gerçeğe Uygun Değer Teorisi

Gerçeğe uygun değer teorisi, varlık ve yükümlülüklerin maliyet esası yerine cari piyasa değerleriyle ölçülmesini savunmaktadır. Barth (2006: 283) bu yaklaşımın finansal tablolara geleceğe ilişkin tahminlerin dahil edilmesiyle mümkün olduğunu savunmaktadır. Varlık ve yükümlülüklerin cari ekonomik koşullar ve güncel beklentiler göz önüne alınarak ölçülmesinin karar vericilere daha kullanışlı veri sağladığını vurgulamaktadır.

Bu çalışma bağlamında, YAG'ların TL piyasasındaki gerçeğe uygun değeri ile Euro çevrimi sonrası finansal tablolara yansıyan değer arasında önemli bir fark bulunmaktadır. Bu durum, “gerçeğe uygun değerin” hangi ekonomik çevrede tanımlandığı sorusunu gündeme getirmektedir. Varlık, Türkiye’de TL piyasasında işlem görmekte ve değer kazanmaktadır; ancak fonksiyonel para birimindeki (Euro) değer artışının sınırlı olması bu kazancın finansal tablolara yansımaları engellemektedir. Bu teori, özellikle TL bazlı değer artışı ile Euro’ya çevrilmiş değer arasındaki farkın yorumlanmasında kullanılacaktır.

4. Araştırma Metodolojisi

4.1. Araştırma Yöntemi

Bu çalışmanın amacı, TMS 21 ile TMS 40 arasındaki etkileşimden kaynaklanan finansal raporlama sorununu somut bir işletme örneğinde derinlemesine analiz etmek olduğundan, tek vaka çalışması deseni tercih edilmiştir. Yin’e (2018: 15) göre vaka çalışması güncel bir olguyu gerçek yaşam bağlamında inceleyen ampirik bir araştırma yöntemidir. Literatürde daha önce kapsamlı olarak incelenmemiş bu standartlar arası etkileşimin gerçek işletme verileriyle ortaya konulmasını ve gelecek araştırmalara hipotez geliştirme zemini sunulmasını amaçlamaktadır.

Analiz, teorik çerçevede belirtilen dört kuram (karar kullanışlılığı, pozitif muhasebe, temsil teorisi, gerçeğe uygun değer) ışığında yorumlayıcı bir yaklaşımla gerçekleştirilmiştir. Elde edilen bulgular, literatürdeki mevcut çalışmalar ve IASB’nin 2025 revizyonu ile ilişkilendirilerek ele alınmıştır. Çalışma, hipotez test etmeyi değil, bir olguyu keşfetmeyi ve derinlemesine anlamayı hedeflediğinden, genellenebilirlik iddiası taşımamaktadır.

4.2. Vaka Seçimi

Çalışmaya konu işletme amaçlı örnekleme yöntemiyle seçilmiştir. Amaçlı örnekleme, araştırma sorularına en uygun ve zengin bilgiyi sağlayacak vakaların bilinçli olarak seçilmesini ifade etmektedir (Patton, 2015: 264). Bu çalışma için belirlenen seçim kriterleri şunlardır:

- Fonksiyonel para biriminin TL dışında bir döviz (Euro) olması – Bu sayede TMS 21’in kur çevrimi hükümlerinin etkisi gözlemlenebilecektir.

- Yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değer modelinin kullanılması – TMS 40’ın gerçeğe uygun değer değişimlerinin raporlanmasına ilişkin hükümlerinin uygulanabilmesi için gereklidir.
- Türkiye gibi yüksek enflasyonlu bir ülkede faaliyet göstermesi – çalışmanın temel sorunsalı olan enflasyon-kur çevrimi etkileşiminin gözlemlenebilmesi açısından önemlidir.
- Araştırma için gerekli verilere (finansal tablolar, değerleme raporları, kur verileri) eksiksiz erişim imkânı – vaka analizinin derinlemesine yapılabilmesi için veri bütünlüğü şarttır.
- Çalışmaya konu işletme Türkiye’de faaliyet gösteren bir üretim işletmesidir. İşletmenin satışları, müşterilerinden alacakları, tedarikçilerine borçları ve kredilerinin büyük çoğunluğu Euro cinsinden olduğu için işletmenin fonksiyonel para birimi Euro’dur. Ancak işletme sunum para birimi olarak TL kullanmaktadır.

İşletmenin ana faaliyetlerinde kullanmadığı ve yatırım amacıyla elinde bulundurduğu gayrimenkuller, TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmakta ve 2019 yılından beri hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında bu şekilde raporlanmaktadır.

4.3. Veri Kaynakları ve Toplama Süreci

Veriler üç ana kaynaktan elde edilmiştir:

1. Finansal Tablolar: İşletmenin 2019-2024 yıllarına ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları kullanılmıştır. İşletmenin büyük ölçekli bir üretim işletmesi olmasından dolayı, finansal tabloları TMS/TFRS’ye uygun olarak hazırlanmıştır. Bu tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerleri ile raporlanan gerçeğe uygun değer kazançlarına ilişkin veri sağlamaktadır.
2. Değerleme Raporları: Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 2019, 2022 ve 2024 yıllarında bağımsız uzmanlar tarafından hazırlanmış değerleme raporları kullanılmıştır. Bu raporlar, varlıkların TL cinsinden gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılmaktadır.
3. Kur Verileri: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından yayınlanan Euro/TL kurları kullanılmıştır. Değerleme tarihlerindeki ve raporlama dönemlerinin sonlarındaki kurlar çevrim işlemleri için kullanılmıştır.

Verilerin analizinde doküman analizi yöntemi kullanılmıştır. Finansal tablolar ile değerleme raporları karşılaştırılarak, TMS 40 kapsamında kaydedilmesi gereken gerçeğe uygun değer kazançları ile TMS 21 uyarınca fiilen kaydedilen tutarlar arasındaki fark hesaplanmıştır.

TL bazlı değer artış oranı = (değerleme raporu TL değeri / bir önceki değerlemenin TL değeri), Euro bazlı değer artış oranı = (Euro’ya çevrilmiş değer / bir önceki dönem Euro değeri), çevrim kaynaklı fark ise bu iki oran arasındaki mutlak fark olarak hesaplanmıştır.

4.4. Araştırmanın Geçerliliği ve Sınırlılıkları

Çalışmada kullanılan finansal tablolar ve değerleme raporları bağımsız denetimden geçmiş olduğundan, verilerin güvenilirliği yüksektir. Ayrıca, bulgular teorik çerçevedeki dört kuramla ilişkilendirilerek yorumlanmış, böylece neden-sonuç ilişkileri teorik olarak temellendirilmeye çalışılmıştır.

Çalışma tek bir vaka üzerinden yürütüldüğü için bulguların istatistiksel olarak genellenmesi mümkün değildir. Keşfedici vaka çalışmalarında amaç, popülasyona genelleme değil, analitik genelleme yapmaktır (Yin, 2018: 48). Bu çalışmanın bulguları, benzer koşullara sahip (fonksiyonel para birimi yabancı para, yüksek enflasyon, YAG’lar) diğer işletmeler için teorik öngörüler sağlayabilir.

Çalışmanın başlıca sınırlılıkları şunlardır:

- Tek bir işletme ve tek bir fonksiyonel para birimi (Euro) ile sınırlıdır. Farklı para birimleri (dolar, sterlin vb.) veya farklı sektörlerdeki işletmeler için sonuçlar farklılık gösterebilir.
- Veri aralığı 2019-2024 yıllarını kapsamaktadır. Daha uzun dönemli analizler farklı dinamikleri ortaya çıkarabilir.
- İşletmenin değerlendirme sıklığı (iki yılda bir) nedeniyle bazı ara dönemlerdeki değer değişimleri gözlemlenememiştir.
- Çalışma, yatırımcıların bu duruma verdiği fiili tepkileri ölçen piyasa temelli bir analiz içermemektedir.

Bu sınırlılıklar, çalışmanın sonuçlarının yorumlanmasında göz önünde bulundurulmalıdır. Gelecek araştırmalarda bu sınırlılıkların aşılması hedeflenebilir.

5. Vaka Çalışması ve Bulgular

Bu bölümde, uygulama aşamasında elde edilen bulgular teorik çerçevede sunulan dört kuram (karar kullanışlılığı, pozitif muhasebe, temsil teorisi, gerçeğe uygun değer) ile ilişkilendirilerek ele alınmaktadır.

5.1. TL Bazlı Değer Artışı ile Euro'ya Çevrim Arasındaki Fark

Türkiye'de konut piyasasındaki fiyatların seyri incelendiğinde, özellikle 2022 ve 2023 yıllarında dikkat çekici bir artış gözlemlenmektedir. Tablo 1'de sunulan TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) verilerine göre 2022 yılında konut fiyatlarında bir önceki yıla oranla %150, 2023 yılında ise %102 oranında artış gerçekleşmiştir.

Tablo 1: TCMB Konut Fiyat Endeksi (2019-2025)

Yıl	KFE (2023 Baz Yıl)	Önceki Yıla Göre Değişim
2019	11,61	
2020	14,38	%23,79
2021	19,77	%37,54
2022	49,42	%149,97
2023	100,00	%102,33
2024	141,54	%41,54
2025	186,51	%31,78

Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi (Önceki yıla göre değişim sütunu yazar tarafından hazırlanmıştır)

Çalışmaya konu işletme, TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkuller için muhasebe politikası olarak gerçeğe uygun değer yöntemini seçtiğini beyan etmesine rağmen değerlendirme uygulamasını iki yılda bir gerçekleştirmiştir (Haziran 2019, Ocak 2022, Mart 2024). Standartta yılda bir defa değerlendirme yapılmasının zorunlu olduğuna dair bir ibare bulunmamakla birlikte, gerçeğe uygun değer yönteminin bir gereği olarak her raporlama döneminde değerlendirme yapılması beklenmektedir. Standartta kesin bir direktif olmaması nedeniyle işletmenin iki yılda bir değerlendirme yapmayı tercih etmesi, işletmenin değerlendirme maliyetlerinden kaçınma çabası, piyasa koşullarının nispeten durağan olduğu yönündeki yanlış varsayım ve değerlendirme uzmanına erişimde yaşanan güçlükler gibi nedenlerin olduğu düşünülmektedir.

Bununla birlikte, değerlendirme aralığının uzatılması, finansal tabloların ihtiyaca uygunluğunu ve gerçeğe uygun sunum ilkelerini zedeleyebilir; kullanıcılar için yanıltıcı bilgi riskini artırabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, gayrimenkul fiyatlarının arttığı dönemlerde sıklıkla yapılan değerlendirmeler, varlıkların değerinde artış görüntüsü yaratacağı için işletmenin finansal tablolarına olumlu etki yapabileceği ve işletme açısından daha olumlu bir tablonun ortaya çıkmasına neden olabileceği bir başka değerlendirme konusu olabilir. Dolayısıyla işletmenin her yıl değerlendirme yaptırarak ortaya çıkacak

değer artış kazançlarını finansal tablolarına yansıtması, ihtiyatlı bir yaklaşım olarak düşünülebilir (TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tabloların vergi matrahı hesaplamasında kullanılmaması, işletmenin vergiden kaçınma gibi bir amaç taşımadığı şeklinde yorumlanabilir).

Belirtildiği üzere, işletme yaklaşık iki yılda bir bağımsız bir değerleme uzmanına değerleme yaptırmış; değerlemeler Haziran 2019, Ocak 2022 ve Mart 2024 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir. İşletme, 2022 ve 2024 yıllarında yaptırdığı değerlemeleri özellikle yılın ilk aylarında yaptırmıştır; böylece bir önceki yıl sonundaki bağımsız denetimden geçen finansal tablolarda güncel fiyat verisi olarak kullanabilmesi mümkün olmuştur.

Tablo 2'de, çalışmaya konu yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerleri ile bağımsız uzmanlarca belirlenen gerçeğe uygun değerleri sunulmuştur. Tablodan görüldüğü üzere, gayrimenkul piyasasındaki artış ve enflasyon etkisiyle söz konusu gayrimenkullerde önemli bir değer artışı gerçekleşmiştir.

Tablo 2: YAG'ların Defter Değerleri ve Değerleme Raporuna Göre Gerçeğe Uygun Değerleri

	Haziran 2019	Ocak 2022	Mart 2024
Defter değeri (TL)	717.548	717.548	717.548
	18.195.0	75.090.0	309.005.0
Değerleme raporuna göre değer (TL)	00	00	00
Önceki değerlemeye göre değer artışı		313%	312%

İşletmenin fonksiyonel para birimi Euro olduğundan, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri değerleme tarihindeki Euro alış kuru üzerinden çevrilmektedir. Bu çevrimler sonucunda elde edilen Euro değerleri Tablo 3'te sunulmaktadır.

Tablo 3: YAG'ların Gerçeğe Uygun Değerlerinin Euro Cinsinden Gösterimi

	Haziran 2019	Ocak 2022	Mart 2024
	18.195.0	75.090.0	309.005.0
Değerleme raporuna göre TL değeri	00	00	00
	2.779.47	4.977.23	
Gerçeğe uygun değer (Euro)	5	2	9.486.276
Kullanılan kur	6,5462	15,0867	32,5739
	28.06.20	25.01.20	28.03.202
Kullanılan kurun tarihi	19	22	4
Önceki değerlemeye göre değer artışı (Euro)		79%	91%

Tablo 2 ve 3 karşılaştırıldığında, gayrimenkullerin TL cinsinden değer artışlarının Ocak 2022 ve Mart 2024'te yapılan değerlemelerde sırasıyla %313 ve %312 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Aynı gayrimenkullerin Euro cinsinden değer artışları %79 ve %91 düzeyindedir (söz konusu artışlar bir önceki değerleme tutarına göre artışı ifade etmektedir). Bu durum, gerçeğe uygun değer teorisi açısından bir tutarsızlık olarak değerlendirilebilir. Varlığın faaliyet gösterdiği piyasadaki (Türkiye) değeri artmışken, fonksiyonel para birimine çevrilen değer bu artışı yansıtmamaktadır. Barth (2006: 283) standart koyucuların amacının karar alıcılara en doğru bilgiyi sunabilmek için varlık ve yükümlülüklerin güncel değerlerini yansıtmak olduğunu vurgulamaktadır. Ancak bu örnekte görüldüğü üzere, güncel

değeri göstermek amacıyla kullanılan gerçeğe uygun değer uygulaması döviz kurlarının ve piyasa koşullarının farklı şekillerde hareket ettiği durumlarda beklenmedik sonuçlar doğurabilmektedir.

5.2. Finansal Tablolarda Raporlanan Kazançların Yapısı

TMS 40 ve TMS 21 birlikte değerlendirildiğinde, YAG'ların Euro cinsinden değerindeki artış gelir tablosunda “gerçeğe uygun değer kazancı” olarak raporlanabilir. Ayrıca, değerleme tarihi ile raporlama tarihi arasındaki kur farkından kaynaklı olarak yabancı para çevrim farkı doğacak olup bu fark özkaynakta muhasebeleştirilecektir. Tablo 4'te bu hesaplamalar (yazar tarafından ilgili dönemin kurları kullanılarak yapılmıştır) sunulmaktadır.

Tablo 4: YAG Değer Artışı ve Çevrim Farklarının Ayrıştırılması ve Örnek Dipnot Gösterimi

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ²
Yıl	9,1	15,	19,	32,5	36,7	50,4
sonu kuru	164	0867	9349	739	429	532
Eur	2.7	4.9	4.9	8.83	8.83	8.83
o değeri ³	79.475	32.020	32.020	7.046	7.046	7.046
Örnek dipnot gösterimi						
Dö	18.	25.	74.	98.3	287.	324.
nem başı	195.000	338.807	407.902	19.320	857.064	698.711
YA						
G değeri		22.		100.		
artışı ⁴	-	589.018	-	489.222	-	-
Çev	7.1	26.	23.	89.0	36.8	121.
rim farkı	43.807	480.077	911.418	48.522	41.646	158.557
Yıl	25.	74.	98.	287.	324.	445.
sonu TL	338.807	407.902	319.320	857.064	698.711	857.267

Raporlanan kazançların bileşimi, finansal bilginin ihtiyaca uygunluğu açısından önemlidir. Gerçeğe uygun değer kazançları varlıkların değerlenmesiyle ilgiliyken, kur farkları daha çok finansal yapı ve döviz kuru hareketleriyle ilgilidir. Yatırımcıların işletmenin temel performansını değerlendirebilmesi için bu iki unsurun birbirinden ayrıştırılması gerekir. Ancak mevcut uygulamada, YAG'ların TL bazındaki değer artışının önemli bir kısmı kur çevrimi nedeniyle kaybolmakta, yerine kur farkları (özkaynakta) gelmektedir. Bu durum, finansal tabloların ihtiyaca uygunluğunu zayıflatmakta ve Beaver ve Demski'nin (1974: 181-183) belirttiği gibi farklı kullanıcı gruplarının ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalabilmektedir.

5.3. Bilgi Asimetrisi ve Yönetici Takdiri

Temsil teorisi çerçevesinde, yöneticilerin değerleme raporlarına erişimi varken yatırımcıların bu bilgiye finansal tablolar üzerinden erişememesi, bilgi asimetrisini artırmaktadır. İncelenen işletmede, değerleme raporlarıyla tespit edilen TL bazlı değer artışları (%313 ve %312) finansal tablolara yansımamakta; yatırımcılar yalnızca Euro bazlı artışları (%79 ve %91) ve kur farklarını görebilmektedir.

² 2025 yılında değerleme yapılmamış olup 2024 yılında yapılan değerlemenin verilerine dayalı dipnot gösterimi sunulmuştur.

³ Tablodaki “Euro cinsinden değer” satırı, değerleme raporlarına göre belirlenmiş olup değerleme yapılmayan yıllarda bir önceki değerleme tutarı korunmuştur.

⁴ “YAG değer artışı” yalnızca değerleme yapılan yıllarda gerçekleşmiştir.

Yöneticiler işletmenin gerçek varlık değeri hakkında piyasadan daha fazla bilgiye sahip olmakta; bu durum, teorik olarak fırsatçı davranış riskini artırabileceği şeklinde yorumlanabilir; ancak bu çalışmada yöneticilerin fiili davranışları doğrudan gözlemlenmemiştir.

Pozitif muhasebe teorisi açısından, fonksiyonel para birimi seçimi ve değerlendirme sıklığı kararlarının işletme yönetimince belirli çıkarlar doğrultusunda alınıp alınmadığı sorgulanabilir. TMS 21, fonksiyonel para biriminin belirlenmesinde göstergeler sunmakla birlikte, yorumlama farklılıkları yöneticilere esneklik tanımaktadır. Watts ve Zimmerman'a (1978: 113-115) göre yöneticiler kendi çıkarlarına (bonus planı, borç sözleşmeleri, politik maliyetler) uygun muhasebe politikalarını seçme eğilimindedir. Bu çalışmaya konu işletmenin iki yılda bir değerlendirme yaptırması, maliyet tasarrufu veya kâr yönetimi olarak yorumlanabilir. Her ne kadar bu işletmede vergiden kaçınma amacı bulunmasa da (vergi matrahı TMS'ye göre hesaplanmadığından), tersi bir ekonomik ortamda (kurların işletme lehine hareket ettiği ancak gayrimenkullerde değer azalışı yaşandığı durumlarda) yöneticilerin bu esnekliği kazanç yönetimi amacıyla kullanma potansiyeli bulunmaktadır.

6. Tartışma

Çalışmanın bu bölümünde bulguların teorik çerçeveye ilişkisi ve literatürdeki çalışmalarla karşılaştırılması yapılmış; IASB ve KGK'nın yaptığı revizyonlar ele alınmıştır. Son olarak çalışmanın sınırlılıklarına ilişkin bir değerlendirme sunulmuştur.

6.1. Bulguların Teorik Çerçeveye İlişkisi

Gerçeğe uygun değer teorisi açısından, Tablo 2 ve Tablo 3 arasındaki fark (TL bazlı %313 değer artışına karşılık Euro bazlı %79 artış) “hangi piyasanın gerçeğe uygun değeri yansıttığı” sorusunu gündeme getirmektedir. Varlığın fiilen işlem gördüğü piyasa Türkiye'deki TL piyasasıdır. Ancak TMS 21, varlığı fonksiyonel para birimi (Euro) üzerinden ölçmeyi zorunlu kıldığı için, çevrim yapılmakta; bu çevrim sonucunda TL piyasasındaki değer artışı finansal tablolara tam olarak yansımamaktadır. Bu durum, Barth'ın (2006: 283) gerçeğe uygun değer karar vericilere geleceğe dönük bilgi sağladığı yönündeki argümanını zayıflatabilmekte ve Penman'ın (2007: 42) gerçeğe uygun değer ölçümlerinin her zaman anlamlı sonuçlar yaratmayabileceği eleştirisini güçlendirebilmektedir.

Karar kullanılabilirliği teorisi açısından, Tablo 4'te raporlanan kazançların yapısı (gerçeğe uygun değer kazancı ile kur farklarının ayrıştırılmaması) yatırımcılar için yanıltıcı olabilmektedir. TL bazlı değer artışının önemli ölçüde azalması, finansal bilginin ihtiyaca uygunluğunu zayıflatabilmektedir. Beaver ve Demski (1974: 181-183) farklı kullanıcı gruplarının ihtiyaçları arasında denge kurmanın zorluklar barındırdığını belirtmektedir; bu çalışmada da yatırımcıların varlık değerlemesine ilişkin ihtiyaçları ikinci planda kalmıştır.

Temsil teorisi ve pozitif muhasebe teorisi bulguları, yönetici takdirinin ve bilgi asimetrisinin finansal raporlama kalitesini nasıl etkileyebileceğine ilişkin göstergeler sunmaktadır. İşletmenin iki yılda bir değerlendirme yaptırması, Watts ve Zimmerman'ın (1978: 116) “bonus planı hipotezi” ile açıklanabileceği gibi, maliyetten kaçınma veya kâr yönetimi amacı da taşıyor olabilir. Ayrıca, yöneticilerin değerlendirme raporlarına erişimi varken yatırımcıların yalnızca kur çevrimi yapılmış finansal tablolardan bilgi edinmesi, Jensen ve Meckling'in (1976: 308-309) tanımladığı bilgi asimetrisine örnek olarak değerlendirilebilir.

6.2. Bulguların Literatürle Karşılaştırılması

Elde edilen bulgular, literatürdeki bazı çalışmalarla benzerlik gösterirken bazı noktalarda onlardan ayrılmakta ve mevcut boşlukları doldurmaya katkı sunmaktadır.

Müller, Riedl ve Sellhorn (2011), Avrupa gayrimenkul sektöründe gerçeğe uygun değer modelinin bilgi asimetrisini azalttığını tespit etmişlerdir. Bu çalışmada da YAG'ların gerçeğe uygun değerlerle ölçülmesi, teorik olarak bilgi asimetrisini azaltmayı hedeflemektedir. Ancak kur çevrimi nedeniyle bu hedefin nasıl sektöre uğradığını somut verilerle göstermesi bakımından Müller vd.'nin bulgularını tamamlamakta ve yüksek enflasyon bağlamını eklemektedir.

Dietrich, Harris ve Muller III (2000), yöneticilerin gerçeğe uygun değer tahminlerinde fırsatçı davranışlar sergileyebileceğini belirtmişlerdir. Bu çalışma, fırsatçı davranışın yalnızca değerlendirme tahmininde değil, aynı zamanda fonksiyonel para birimi seçimi ve değerlendirme sıklığı kararlarında da ortaya çıkabileceğini göstermesi açısından literatüre katkı sunmayı amaçlamaktadır.

Çına Bal (2015), YAG değerlendirme yönteminin finansal oranlar üzerinde bir etkisi olmadığını tespit etmiştir. Oysa bu çalışmanın sonuçlarına göre, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılmasına rağmen, kur çevrimi nedeniyle finansal tablolara yansıyan kazançların yapısı (gerçeğe uygun değer kazancı ile kur farkının ayrışması) finansal oranları doğrudan etkileyebilmektedir. Demir Pali (2025) de benzer şekilde fonksiyonel para birimi farkının finansal oranlarda anlamlı farklılıklar yarattığını göstermiştir. Bu çalışma, Çına Bal'ın (2015) bulgusunun yalnızca aynı para birimiyle ölçüm yapıldığında geçerli olduğunu, farklı fonksiyonel ve sunum para birimlerinde ise bu bulgunun geçerliliğini kaybettiğini ortaya koymaktadır.

Yücel, Adiloğlu ve Öz (2024) ile Demir Pali (2025) fonksiyonel para birimi belirleme kriterlerine odaklanırken, bu çalışma belirlenen fonksiyonel para biriminin (Euro) TMS 40 ile etkileşim halinde yarattığı somut raporlama sorununu vaka üzerinden göstermesi bakımından literatürdeki önemli bir boşluğu doldurmaya katkı sunmayı amaçlamaktadır.

6.3. IASB 2025 Revizyonu ve KGK 2026 Kararının Değerlendirilmesi

IASB'nin Kasım 2025'te IAS 21'de yaptığı revizyon ve KGK'nın 3 Nisan 2026 tarihli kararı, “fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan, raporlama para birimi yüksek enflasyonlu” durumlarda tüm kalemlerin kapanış kuru ile çevrilmesini öngörmektedir. Bu revizyon, çalışmaya konu işletmenin durumuyla örtüşmekte ve revizyon öncesinde mevcut uygulamanın yarattığı belirsizlikleri gidermeyi amaçlamaktadır.

Ancak bu revizyon, çalışmanın temelinde yatan finansal bilginin bozulması sorununu yalnızca kısmen çözmektedir. Gerekçeler şunlardır:

- Kapanış kuru kullanılarak yapılan çevrim Euro cinsinden değer artışını TL'ye yansıtmaktadır. Euro cinsinden değer artışı yoksa veya sınırlıysa (Tablo 3'te %79 ve %91), TL karşılığı da sınırlı olacaktır. Oysa varlığın TL piyasasındaki gerçek değer artışının (%313 ve %312) çok daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.
- Revizyon, çevrim tekniğini değiştirmekle birlikte temel sorun olan “varlığın yerel piyasadaki değer artışının yabancı para cinsinden izlenmesi nedeniyle raporlanamaması” sorununu çözmemektedir. Bu sorun, fonksiyonel para birimi ile varlığın faaliyet gösterdiği piyasa para birimi arasındaki farktan kaynaklanmaktadır.
- KGK'nın 3 Nisan 2026 tarihli kararı, IASB revizyonunu iç hukuka aktarmıştır. Bu nedenle, kararın uygulanmasının ardından da çalışmada tespit edilen fark (TL bazlı değer artışı ile raporlanan değer artışı arasındaki önemli fark) devam edecektir.

Sonuç olarak, IASB ve KGK'nın düzenlemeleri sorunun varlığını kabul etmekle birlikte, tam bir çözüm sunmamaktadır. Bu durum, standart koyucuların konuyu yeniden değerlendirmesi gerektiğini göstermektedir.

6.4. Çalışmanın Sınırlılıklarının Tartışılması

Bölüm 4.4'te detaylı olarak belirtilen sınırlılıklar, bulguların yorumlanmasında dikkate alınmalıdır. Özellikle tek vaka incelemesi bulguların istatistiksel olarak genellenebilirliğini sınırlamaktadır. Ancak Yin'in (2018:48) belirttiği üzere vaka çalışmalarında amaç analitik genellemedir; yani bulguların benzer koşullara sahip diğer işletmeler için teorik öngörüler sağlamasıdır. Bu çalışma, fonksiyonel para birimi döviz olan ve YAG'ları bulunan işletmelerin karşılaşabileceği sorunlara ilişkin gelecekteki araştırmalar için çıkarımlar sunmaktadır.

Diğer sınırlılıklar arasında yalnızca Euro'nun fonksiyonel para birimi olarak incelenmesi (dolar, sterlin gibi diğer dövizler için sonuçlar farklı olabilir), veri aralığının 2019-2024 ile sınırlı olması ve işletmenin değerlendirme sıklığının düzensiz olması sayılabilir. Gelecek araştırmalar bu sınırlılıkları aşarak daha kapsamlı sonuçlara ulaşabilir.

7. Sonuç ve Öneriler

Bu çalışma, fonksiyonel para birimi Euro olan ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer modeliyle ölçen bir işletmede, TMS 40 ile TMS 21 arasındaki etkileşimin finansal bilginin ihtiyaca uygunluğunu nasıl zedelediğini somut verilerle ortaya koymaktadır. Vaka analizi, TL bazlı değer artışları (%313 ve %312) ile Euro çevrimi sonrası raporlanan değer artışları (%79 ve %91) arasında sistematik ve önemli bir fark olduğunu göstermiştir. Bu fark, karar kullanışlılığı, temsil teorisi ve gerçeğe uygun değer teorileri açısından önemli tartışma alanları oluşturmakta; IASB'nin Kasım 2025 revizyonu ve KGK'nın Nisan 2026 düzenlemesi ise bu sorunu tam olarak çözmemektedir.

Standart koyuculara şu öneriler sunulabilir: Yüksek enflasyonlu ülkelerde faaliyet gösteren ve fonksiyonel para birimi yabancı para olan işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkulleri için TL cinsinden gerçeğe uygun değer artışlarının finansal tablolara yansıtılmasına olanak tanıyan bir istisna veya ek rehber geliştirilmelidir. Bu kapsamda, “yerel piyasaya göre gerçeğe uygun değer” bilgisi ayrı bir satırda veya dipnotta raporlanabilir. Ayrıca, fonksiyonel para birimi yabancı para olan ancak yüksek enflasyonlu bir ülkede faaliyet gösteren işletmelerin TMS 29 kapsamına alınması veya enflasyon düzeltilmesine benzer bir uygulamaya tabi tutulması değerlendirilebilir. Standart koyucular ayrıca fonksiyonel para birimi ile sunum para birimi farklı olan işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin yerel piyasadaki gerçeğe uygun değerini dipnotlarda açıklamasını zorunlu kılabilir.

Uygulayıcılara yönelik olarak ise işletmelerin fonksiyonel para birimi seçiminin finansal tablolar üzerindeki etkilerini dipnotlarında detaylandırarak şeffaflığı artırmaları önerilebilir. Özellikle değerlendirme raporlarına dayalı TL bazındaki artışların kur çevrimi sonrası nasıl bir fark yarattığının açıklanması yatırımcılar için yol gösterici olabilir. Bunun yanı sıra, faaliyet raporlarında veya özel açıklamalarda YAG'ların TL bazındaki değer artışını ayrıca gösteren alternatif performans ölçütlerine yer verilmesi, yatırımcıların daha doğru karar almasını sağlayabilir. Son olarak, TMS 40'ın gerçeğe uygun değer modelini seçen işletmelerin değerlemelerini yıllık olarak yaptırmaları ve ara dönemlerdeki önemli değişimleri izlemeleri, finansal bilginin ihtiyaca uygunluğunun korunması açısından önem taşımaktadır.

Gelecek araştırmalar için şu öneriler geliştirilebilir. Öncelikle, bu çalışma tek bir vaka üzerinden yürütüldüğü için, farklı fonksiyonel para birimlerine (dolar, sterlin vb.) ve farklı sektörlerle (hizmet, inşaat, turizm) sahip işletmeleri kapsayan karşılaştırmalı vaka çalışmaları daha genellenebilir sonuçlar elde edilmesini sağlayabilir. Ayrıca, yatırımcıların bu tür raporlama uygulamalarına verdikleri tepkileri ölçen olay çalışması veya değer ilişkisi analizi gibi piyasa temelli ampirik çalışmalar literatüre önemli katkılar sağlayabilir. KGK'nın 3 Nisan 2026 tarihli kararının 1 Ocak 2027 itibarıyla zorunlu hale gelmesiyle birlikte, bu düzenlemenin finansal tablolar üzerindeki fiili etkilerini inceleyen uzun dönemli

izleme çalışmaları da önerilebilir. Son olarak, yöneticilerin fonksiyonel para birimi seçimi ve değerlendirme sıklığı kararlarını hangi gerekçelere dayandırdıklarını araştıran nitel çalışmalar (örneğin yarı yapılandırılmış görüşmeler) pozitif muhasebe teorisinin hipotezlerini test etme imkânı sunabilir.

Çatışma Beyanı

Çalışmanın yazarı, herhangi bir çıkar çatışması olmadığını beyan etmektedir.

The author declares that there are no competing interests.

Destek ve Teşekkür

Çalışma kamusal, özel, ticari nitelikte ya da kâr amacı gütmeyen herhangi bir kurumdan destek alınmadan hazırlanmıştır.

This research received no specific grant from any funding agency in the public, commercial, or not-for-profit sectors.

Etik Beyanı

Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde bilimsel ve etik ilkelere uyulduğu ve yararlanılan tüm çalışmaların kaynakçada belirtildiği beyan olunur.

It is declared that scientific and ethical principles have been followed while carrying out and writing this study and that all the sources used have been properly cited.

Araştırmacının / Araştırmacıların Katkı Oranı

Bu çalışma tek yazarlı olup, araştırma, veri toplama, analiz ve yazım süreçlerinin tamamı yazar tarafından gerçekleştirilmiştir.

This study is single-authored, and all processes of the research, including data collection, analysis, and writing, were conducted solely by the author.

KAYNAKÇA / REFERENCES

- Barth, M. E. (2006). Including estimates of the future in today's financial statements, *Accounting Horizons*, 20(3): 271 - 285. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.947525>
- Barlas, A.B., İleri, A., İsa, B.O., Güler Mert, S. & Ortiz, A. (2020). Turkey | GDP slumped but beat market expectations, BBVA Research. <https://www.bbva.com/en/publicaciones/turkey-gdp-slumped-but-beat-market-expectations/> (14.06.2026).
- Beaver, W. H. & Demski, J. S. (1974). The nature of financial accounting objectives: A summary and synthesis, *Journal of Accounting Research*, 12: 170 - 187. <http://hdl.handle.net/10.2307/2490504>
- Beaver, W. H. (1973). What should be the FASB's objectives? *Journal of Accountancy*, 136(2): 49 - 56.
- Bekçioğlu, S. & Köroğlu, Ç. (2008). UMS-21, TMS-21 kur değişim etkileri standardına göre finansal tabloların çevrimi ve kur farklarının muhasebeleştirilmesi, *Mali Çözüm*, 86: 29 - 39. <https://doi.org/10.32951/mufider.1206353>
- Çına Bal, E. (2015). TMS-40 "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardına göre halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlendirme politikalarının incelenmesi, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 7(1): 404 - 418.
- Çil Koçyiğit, S. (2013). İMKB'de işlem gören şirketlerde finansal tablo dipnotlarında açıklanan muhasebe politikalarının TMS 40 (yatırım amaçlı gayrimenkuller standardı) açısından değerlendirilmesi, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 5(4): 254 - 272.
- Demir Pali, Ç. (2025). Geçerli para biriminin doğru belirlenmesinin önemi: Finansal rasyolar kullanılarak bir üretim işletmesi uygulaması, *Journal of Research in Business*, 10(1): 262 - 280. <https://doi.org/10.54452/jrb.1647236>
- Dietrich, J. R., Harris, M. S. & Muller III, K. A. (2000). The reliability of investment property fair value estimates, *Journal of Accounting and Economics*, 30(2): 125 - 158. [10.1016/S0165-4101\(01\)00002-7](https://doi.org/10.1016/S0165-4101(01)00002-7)
- DW (2025), Aralık enflasyonu açıklandı – TÜİK: yüzde 44, ENAG yüzde 83, DW Türkçe. <https://www.dw.com/tr/araklik-enflasyonu-aciklandi--tueik-yuzde-44-enag-yuzde-83/dw-tuerkce-araklik-enflasyonu-aciklandi--tueik-yuzde-44-enag-yuzde-83/a-71208277> (01.05.2026).
- IASB. (2025). Amendments to IAS 21: Lack of exchangeability - Non-highly inflationary functional currency to highly inflationary presentation currency, London: IFRS Foundation.
- Jensen, M. C. ve Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure, *Journal of Financial Economics*, 3(4): 305 - 360. [10.1016/0304-405X\(76\)90026-X](https://doi.org/10.1016/0304-405X(76)90026-X)
- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu. (2026). Yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrim, 75935942-050.01.04-[01/41488], 03.04.2026. 14 Nisan 2026, Resmî Gazete, 33224. <https://www.kgk.gov.tr/Assignments/1/0/Kurul-Kararlari> (21.04.2026).
- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu. (2018). Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve, <https://www.kgk.gov.tr/DynamicContentDetail/12044/TFRS-2026-Seti-Mavi-Kitap> (13.06.2026).
- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu, TMS 21: Kur Değişiminin Etkileri, https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TMS/TMS_2020/TMS%2021.pdf (02.04.2026).
- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu, TMS 40: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2018Seti/TMS/TMS_40_2018.pdf (02.04.2026).
- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu. TMS 29: Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama,

https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2018Seti/TMS/TMS_29_2018.pdf (02.04.2026).

Landsman, W. R. (2007). Is fair value accounting information relevant and reliable? Evidence from capital market research, *Accounting and Business Research*, 37(3): 19 - 30. <https://doi.org/10.1080/00014788.2007.9730081>

Müller, M. A., Riedl, E. J. & Sellhorn, T. (2011). Mandatory fair value accounting and information asymmetry: Evidence from the European real estate industry. *Management Science*, 57(6): 1138–1153.

Özçivan, Z. (2025). Türkiye'nin son 20 yılda yaşadığı ekonomik krizler, *Container Dergi*, (30): 48–51. <https://www.containerdergi.com/yazarlar/zafer-ozcivan/turkiye-nin-son-20-yilda-yasadigi-ekonomik-krizler/483/> (02.04.2026).

Patton, M. Q. (2015). *Qualitative research & evaluation methods: Integrating theory and practice* (4th ed.). Sage Publications.

Penman, S. H. (2007). Financial reporting quality: Is fair value a plus or a minus?, *Accounting and Business Research*, 37: 33 - 44. <https://doi.org/10.1080/00014788.2007.9730083>

Schipper, K. (2005). The introduction of international accounting standards in Europe: Implications for international convergence, *European Accounting Review*, 14(1): 101 - 126. <https://doi.org/10.1080/0963818042000338013>

TCMB, Konut Fiyat Endeksi (2023=100), TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, https://evds3.tcmb.gov.tr/tumSeriler/2003/bie_kfe/TP.KFE.TR (02.04.2026).

Watts, R. L. & Zimmerman, J. L. (1978). Towards a positive theory of the determination of accounting standards, *The Accounting Review*, 53(1): 112 -134. <https://www.jstor.org/stable/245729>

Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods* (6. baskı). Sage Publications.

Yücel, G., Adiloğlu, B. ve Öz, M. (2024). Fonksiyonel para ve Türkiye uygulamaları, *Muhasebe ve Denetime Bakış*, 24(73): 123 - 134. <https://doi.org/10.55322/mdbakis.1485646>.