

İstanbul, 03 Ağustos 2022

2022/3285

**SAYIN ÜYEMİZ,
(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları)**

İlgi: Birliğimizin 46 No.lu Genelgesi ile Yayımlanan “TSPB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tabloları Yönergesi” Hk.

İlgide kayıtlı Genelge ile Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasasında işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tablolarının belirli periyotlarda kamuoyuna duyurulması amacıyla “TSPB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tabloları Yönergesi” yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

GYO’ların ve sektörün portföy değeri, portföylerindeki varlıkların türlerine göre dağılımları ve net aktif değerleri ile buna göre prim ve iskonto oranlarının düzenli ve şeffaf olarak piyasaya sunulması başta kurumsal yatırımcılar ve veri yayın kuruluşları için önem taşımaktadır. Bu düzenleme ile GYO’ların şeffaf bir şekilde tüm verilerini standart bir formatta açıklamaları ve yatırımcıya okunabilir tablolar sunmaları amaçlanmaktadır.

Yönergenin 5 inci maddesinin ilk fıkrasının (a) bendi uyarınca, GYO’lar bağımsız denetimden geçmiş 6 ve 12 aylık finansal tablolarına göre, portföy ağırlıkları ve net varlık değeri tabloları hesaplamaları için en geç 31 Mart ve 31 Ağustos’a kadar yılda iki kez veri girişi yapmak zorunda olup, aynı maddenin (b) bendi uyarınca; **uygulamanın başladığı 2022 yılında; 2021 yılı 12 aylık ve 2022 yılı 6 aylık mali tablolarına göre, net değer ve varlık değeri hesaplamaları için girişlerin en geç 31 Ağustos 2022 tarihine kadar tamamlanması gerekmektedir.**

Net aktif değer ve varlık değeri tabloları için yapılacak veri girişinde, TSPB Üye Yönetim Sistemi’ne girişte kullanılan tspb uzantılı kurumsal e-posta adresi ve şifre ile <https://gyonad.tspb.org.tr/> adresinden erişim sağlanacaktır.



Veri girişinde detayları Yönergede (Ek) yer alan 6 adet tablo bulunmaktadır:

- 1) Arsa ve Araziler Tablosu
- 2) Yapılmakta Olan Yatırımlar Tablosu
- 3) Binalar Tablosu
- 4) İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar Tablosu
- 5) Diğer Tablo
- 6) Borç ve Sermaye Tablosu

Söz konusu tabloların doldurulması esnasında karşılaşılabilecek olası soruların info@tspb.org.tr e-posta adresine iletilmesi beklenmektedir.

Bu çerçevede, bağımsız denetimden geçmiş **2021 yılı 12 aylık ve 2022 yılı 6 aylık mali tablolara göre, net değer ve varlık değeri hesaplamaları için veri girişlerinin <https://gyonad.tspb.org.tr/> adresinden en geç 31 Ağustos 2022 tarihine kadar tamamlanması hususunda gereğini bilgilerinize sunarım.**

Saygılarımla,



Serdar SÜRER
Genel Sekreter

TÜRKİYE SERMAYE PİYASALARI BİRLİĞİ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI
NET AKTİF DEĞER VE VARLIK DEĞERİ TABLOLARI YÖNERGESİ

Amaç

Madde 1 – (1) Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği üyeleri tarafından payları Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasasında işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları hakkında yatırımcıların yatırım kararını verirken standart ve kolay anlaşılabilir bir raporlama ile daha objektif ve efektif bir değerlendirme yapabilmeleri, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföylerindeki varlıkların standart bir sınıflandırmaya tâbi tutularak sektöre ait raporlamaların objektif ve tam olarak oluşturulması, söz konusu raporların aynı zamanda sektörün ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının iskonto ve prim hesaplamaları ile yatırım fonlarının yatırım yapabileceği yeni endekslerin üretimi için veri sağlaması amaçlanmaktadır.

Kapsam

Madde 2- (1) Yönerge, Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili faaliyet izni çerçevesinde payları Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasasında işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının net aktif değer ve varlık değeri tablolarının belirli periyotlarda kamuoyuna duyurulmasını kapsamaktadır.

Dayanak

Madde 3- (1) Bu Yönerge, 02/04/2014 tarih ve 28960 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Statüsünün 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (g) bentlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4- (1) Bu Yönergede geçen;

- a) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulunu,
- b) Borsa: Borsa İstanbul A.Ş.'yi,
- c) Birlik: Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğini,
- d) GYO: Birlik üyesi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığını,
- e) Tablo: Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tablolarını,

ifade eder.

Tabloların Yayınlanmasına Yönelik Esaslar

Madde 5- (1)

- a) GYO'ların, en son düzenlenen değerlendirme raporları ile bağımsız denetimden geçmiş 6 ve 12 aylık mali tablolarına göre, portföy ağırlıkları ve net varlık değeri tabloları hesaplamaları için en geç 31 Mart ve 31 Ağustos tarihlerine kadar yılda iki defa veri girişi yapılır.

- b) Uygulamanın başladığı 2022 yılında; 2021 yılı 12 aylık ve 2022 yılı 6 aylık mali tablolarına göre, net değer ve varlık değeri hesaplamaları için girişler en geç 31 Ağustos 2022 tarihine kadar tamamlanır.
- c) GYO'ların, bu Yönerge kapsamındaki tablolarından oluşacak raporlar Birliğin internet sitesinde kamuoyuna duyurulur.
- d) Tablolar GYO'lar tarafından KAP'ta ve/veya internet sitelerinde yayımlanan değerlendirme raporları ve diğer rapor ve verileriyle uyumlu olarak doldurulur.

Tablo Formatı

Madde 6- (1) Birlik Üye Yönetim Sisteminden yayımlanacak Tablolar asgari olarak aşağıda (ve ekte) belirtilen başlık ve içeriklere sahip olmalıdır. (başlık ve içerikler GYO'lardan gelen talepler doğrultusunda zaman içinde güncellemeler yapılabilir.)

A) Arsa ve Araziler Tablosu

Sütunlar

- a. Dönem
- b. Cinsi
- c. Sahiplik Oranı (%)
- d. Ülke
- e. Şehir
- f. İlçe
- g. m²
- h. Değer (TL)
- i. Sahiplik Tutarı (TL)
- j. Değerleme Tarihi
- k. Toplam Arsa ve Araziler Değeri İçindeki Payı
- l. Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı

Satırlar

- a. Arsa
- b. Arazi
- c. Diğer
- d. Toplam

B) Yapılmakta Olan Yatırımlar Tablosu

Sütunlar

- a. Dönem
- b. Cinsi
- c. Sahiplik Oranı (%)
- d. Ülke
- e. Şehir
- f. İlçe
- g. Toplam İnşaat (m²)*

* Projede değerlendirme raporu itibarıyla gerçekleşen m² inşaat üretimi

- h. Kapasite**

** Proje tamamlandığındaki bağımsız bölüm adedi ya da satılabilir/kiralanabilir alan metrekare bilgisi
Devam eden projeler ve stokları bu bölümde gösterilecektir

GYO kendisine ait olmayan bir mülkte yatırım gerçekleştiriyor ise söz konusu yatırımdaki hakları için aldığı teminatları dipnot olarak belirtebilir.

- i. Kapasite Birimi
- j. Tamamlanma Oranı
- k. Değer (TL)
- l. Sahiplik Tutarı (TL)
- m. Değerleme Tarihi
- n. Toplam Yapılmakta Olan Yatırımlar Değeri İçindeki Payı
- o. Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı

Satırlar

- a. AVM
- b. Diğer
- c. Konut
- d. Lojistik
- e. Ofis ve Ticari
- f. Otel
- g. Toplam

C) Binalar Tablosu

Sütunlar

- a. Dönem
- b. Cinsi
- c. Sahiplik Oranı (%)
- d. Ülke
- e. Şehir
- f. İlçe
- g. Kapasite*

* Bağımsız bölüm adedi ya da satılabilir/kiralanabilir alan metrekare bilgisi

- h. Kapasite Birimi
- i. Değer (TL)
- j. Değerleme Tarihi
- k. Sahiplik Tutarı (TL)
- l. Toplam Binalar Değeri İçindeki Payı
- m. Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı

Satırlar

- a. AVM
- b. Diğer
- c. Konut
- d. Lojistik
- e. Ofis ve Ticari
- f. Otel
- g. Toplam

D) İştirak ve Bağlı Ortaklıklar Tablosu

Sütunlar

- a. Dönem
- b. Cinsi

- c. Sahiplik Oranı (%)
- d. Ülke
- e. Faaliyet Konusu
- f. Değer (TL)*

* Konsolide mali tablolara etki eden özkaynak değeri (ayrı değerlendirme yaptırılıyorsa rapordaki şirket değeri de yazılabilir)

- g. Sahiplik Tutarı (TL)
- h. Değerleme Tarihi
- i. Toplam İştirak Değeri İçindeki Payı
- j. Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı

Satırlar

- a. Bağlı Ortaklıklar
- b. Finansal Yatırım Niteliğindeki Şirketler
- c. İştirak
- d. Toplam

E) Diğer Tablo*

*Yukarıdaki varlık türü haricindeki varlıklar

Sütunlar

- a. Dönem
- b. Cinsi
- c. Değer (TL)
- d. Toplam Diğer Varlık Değerleri İçindeki Payı
- e. Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı

Satırlar

- a. Alacaklar
- b. Diğer Aktifler veya Varlıklar
- c. Diğer Maddi Duran Varlıklar
- d. Diğer Sermaye Piyasası Araçları
- e. Finansal Yatırımlar**
- **Şirketler hariç
- f. Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçları
- g. Gayrimenkule Dayalı Haklar
- h. Maddi Olmayan Duran Varlıklar
- i. Nakit ve Benzerleri
- j. Toplam

F) Borç ve Sermaye Tablosu

Sütunlar

- a. Dönem
- b. (A) Sahiplik Oranına Göre Toplam Portföy Değeri
Her bir gayrimenkulün değerinin sahiplik oranı ile çarpılmasından sonra ortaya çıkan değerlerin toplamıdır.
- c. (B1) Finansal Borçlar
Konsolide finansal tablolardaki toplam finansal borçlardır.
- d. (B2) Finansal Olmayan Borçlar
Konsolide finansal tablolardaki toplam finansal olmayan borçlardır.
- e. (B) Borçlar Toplamı

- f. (A-B) Net Aktif Değer Toplamı
- g. (C) Ödenmiş Sermaye
- h. (A-B) / C Pay Başına Net Aktif Değer
- i. Düzenlenme Tarihi

Yaptırım

Madde 7- (1) Bu Yönerge hükümlerine uymayan GYO'lar hakkında Birlik Disiplin Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde işlem yapılır.

(2) Kurul düzenlemeleri ve kararlarına aykırılıkların tespiti halinde söz konusu aykırılıklar, aykırılığa ilişkin Birlik değerlendirmeleri ile birlikte Kurul'a ve diğer mevzuata aykırılıklar için ilgili diğer mercilere bildirim yapılır.

Diğer Hususlar

Madde 8- (1) Bu Yönerge kapsamındaki faaliyetlerin, iş ve işlemlerin yerine getirilmesinde ve uygulanmasında Kurul düzenlemeleri ve kararları ile Borsa düzenlemeleri saklıdır.

(2) Bu Yönerge kapsamında düzenlenen tabloların Birlik tarafından incelendiği, teyit ya da tekeffül edildiği anlamına gelmeyeceği gibi, hesap açılması ve/veya işlem yapılmasına yönelik Birlik tavsiyesi olarak da kabul edilemez.

Yürütme

Madde 9 – (1) Bu Yönerge hükümleri Birlik tarafından yürütülür.

Yürürlük

Madde 10– (1) Bu Yönerge, Birlik tarafından yayımlandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.