

İstanbul, 14 Nisan 2023

2023/1619

## GENELGE

**No: 48**

**Konu:** TSPB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tabloları Yönergesi Hk.

SAYIN ÜYEMİZ,

Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Statüsü'nün 7 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (g) bentleri çerçevesinde Birliğimizce, Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasasında işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tablolarının konsolide olarak belirli periyotlarda kamuoyuna duyurulması amacıyla GYODER ve GYO'ların da görüş ve önerileri doğrultusunda 01 Ağustos 2022 tarih ve 2022/3277 sayılı yazımızla duyurulan 46 sayılı Genelgemiz ekinde "TSPB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tabloları Yönergesi" (Yönerge) hazırlanmıştır.

Bununla birlikte, Birlik Yönetim Kurulu'nun 12.04.2023 tarih ve 417 sayılı toplantısında, konsolide verilerin yayınlanmasına ilave olarak, onayı halinde şirket bazında da Yönerge kapsamındaki verilerin kamuya açıklanmasına yönelik Yönerge'de değişiklik yapılmasına karar verilmiş ve ekte yer alan Yönerge ile değişiklikler yapılmıştır. Bu çerçevede, yazımız ekinde yer alan Yönergenin "Tabloların Yayınlanmasına Yönelik Esaslar" başlıklı 5 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi değiştirilmiş, (b) bendi yürürlükten kaldırılmış, "Tablo Formatı" başlıklı 6'ncı maddesinin D başlığının (f) bendi ile F başlığının (c) ve (d) bentlerinde yer alan "konsolide" ibaresi "solo" şeklinde değiştirilmiş, "Beyan" başlıklı 7 nci madde hükmü getirilmiş ve "Diğer Hususlar" başlıklı 9 ncu maddenin ikinci fıkrasındaki ifade değiştirilmiştir.



Bu çerçevede, 14.04.2023 tarihinde yürürlüğe giren "*Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değerı Tabloları Yönergesi*"ni yazımız ekinde gereği için bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla,

Serdar SÜRER  
Genel Sekreter

*Ek: TSPB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değerı Tabloları Yönergesi*

**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 6. ay ve 12. ay mali tablolarına göre, net aktif değer ve varlık değeri tabloları hesaplamaları için en geç 31 Mart ve 31 Ağustos tarihlerine kadar yılda iki defa veri girişi yapılır.
- b) GYO'ların, bu Yönerge kapsamındaki tablolarından oluşacak raporlar Birliğin internet sitesinde kamuoyuna duyurulur.
- c) 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. m<sup>2</sup>
- 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 (m<sup>2</sup>)\*

\* Projede değerlendirme raporu itibarıyla gerçekleşen m<sup>2</sup> 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)\*  
\*Solo mali tablolara etki eden özkaynak değeri (ayrı değerlendirilirse 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  
Solo finansal tablolardaki toplam finansal borçlardır.
- d. (B2) Finansal Olmayan Borçlar

Solo 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

### **Beyan**

**Madde 7- (1)** Bu Yönerge kapsamında verilerinin şirket bazında da açıklanmasına onay veren GYO'lar; bağımsız denetimden geçmiş 6 ve 12 aylık mali tablolarına göre hazırlanmış/hazırlayacağı net aktif değer ve varlık değeri tablolarında yer alan tüm veri girişlerini, <https://gyonad.tspb.org.tr/> sistemine KAP'ta ve/veya internet sitelerinde yayımlanan değerlendirme raporları ve diğer finansal raporlarla uyumlu, eksiksiz ve doğru olarak yapıldığını/yapılacağını, bu veriler ile ilgili hukuki sorumluluğun sadece ve tamamen kendilerine ait olduğunu kabul, beyan ve taahhüt ederler.

(2) Şirket bazında verilerinin raporlanmasına beyanında bir kez onay veren GYO'lar sonraki dönemlerde bu tercihlerini iptal edemez.

### **Yaptırım**

**Madde 8- (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 9- (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 tablolar, bu 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 10 – (1)** Bu Yönerge hükümleri Birlik tarafından yürütülür.

### **Yürürlük**

**Madde 11– (1)** Bu Yönerge, Birlik tarafından yayımlandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.