

İstanbul, 19 Ağustos 2026

2026/4803

GENELGE

No: 57

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

SAYIN ÜYEMİZ,

Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Statüsü'nün 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (g) bentleri çerçevesinde; Birliğimizce, Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasası'nda işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın (GYO) "*Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tabloları*"nın konsolide olarak belirli dönemlerde kamuoyuna duyurulması amacıyla, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) ve GYO'ların görüş ve önerileri doğrultusunda hazırlanarak 46 No.lu Genelgemiz ekinde 01.08.2022 tarihinde yayımlanan "*TSPB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tabloları Yönergesi*" (Yönerge), Birlik Yönetim Kurulu'nun 12.04.2023 tarih ve 417 sayılı toplantısında alınan karar doğrultusunda bir dizi değişikliği içerecek şekilde güncellenerek 14.04.2023 tarihinde Birliğin 48 No.lu Genelgesi ile duyurularak yürürlüğe alınmıştır.

Geçen zaman içerisinde ortaya çıkan güncelleme ihtiyaçları kapsamında Birlik tarafından hazırlanan raporların daha kapsamlı ve sistematik şekilde kamuoyu ile paylaşılmasını teminen anılan Yönerge, aşağıda yer verilen hususları içerecek şekilde güncellenmiştir.

- 6 ncı maddenin (B) bendinde yer alan "*Yapılmakta Olan Yatırımlar Tablosu*"na "*Yatırım Modeli*" ve "*Yatırım Türü*" alanları eklenerek, Gelir Paylaşımli Projelere ilişkin model ve tür bilgilerinin toplanması sağlanmış,
- 6 ncı maddeye, "*Gelir Tablosu*" başlığı altında (G) bendi eklenmiş olup söz konusu tabloya "*Dönem*", "*Cinsi (Toplam Kira Geliri, Toplam Gayrimenkul Geliri)*" ve "*Gelir (TL)*" alanları ilave edilmiş; Toplam Kira Geliri ile Toplam Gayrimenkul Gelirlerinin bu tablo üzerinden izlenmesi sağlanmıştır.



Bu çerçevede, 19.08.2026 tarihinde yürürlüğe giren “*Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tabloları Yönergesi*”ni yazımız ekinde gereği için bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla,

Serdar SÜRER
Genel Sekreter

Ek : TSPB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değeri 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 Piyasası'nda 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 Ortaklıkları'nın portföylerindeki varlıkların standart bir sınıflandırmaya tâbi tutularak sektöre ait raporlamaların objektif ve tam olarak oluşturulması, söz konusu raporların aynı zamanda sektörün ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın iskonto ve prim hesaplamaları ile yatırım fonlarının yatırım yapabileceği yeni endekslerin üretimi için veri sağlaması amaçlanmaktadır.

Kapsam

Madde 2 - (1) Yönerge, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili faaliyet izni çerçevesinde payları Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasası'nda işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın 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 Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Statüsü'nün 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (g) bentlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4 - (1) Bu Yönerge'de geçen;

- a) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulu'nu,
- b) Borsa: Borsa İstanbul A.Ş.'yi,
- c) Birlik: Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'ni,
- d) GYO: Birlik üyesi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı,
- e) Tablo: Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tabloları'nı,

ifade eder.

Tabloların Yayımlanmasına Yönelik Esaslar

Madde 5 - (1)

- a) GYO'ların, en son düzenlenen değerlendirme raporları ile 6 ncı ay ve 12 nci ay mali tablolarına göre, net aktif değer ve varlık değeri tabloları hesaplamaları için en geç 31 Mart ve 07 Eylül 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 Sistemi içindeki <https://gyonad.tspb.org.tr/> sistemi üzerinden aktarılabacak Tablolar asgari olarak aşağıda belirtilen başlık ve içeriklere sahip olmalıdır.

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
- p. Yatırım Modeli
- r. Yatırım Türü

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 değerlendirilmiyorsa 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

G) Gelir Tablosu

Sütunlar

- a. Dönem
- b. Cinsi (Toplam Kira Geliri, Toplam Gayrimenkul Geliri)
- c. Gelir (TL)

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/hazırlanacak net aktif değer ve varlık değeri tablolarında yer alan tüm veri girişlerinin; <https://gyonad.tspb.org.tr/> sistemine, KAP'ta ve/veya internet sitelerinde yayımlanan değerleme 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 ise ilgili diğer mercilere bildirilir.

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.