

Faizsiz Finans Muhasebe Standardı 26

Gayrimenkul Yatırımları

Standart Metni

1 Standartın Kapsamı

1/1 Bu Standart, düzenli gelir veya gelecekte sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla işletme tarafından edinilen doğrudan gayrimenkul yatırımlarının finansal tablolara alınması, ölçülmesi ve açıklamasında uygulanır.

1/2 Bu Standart, Faizsiz Finans Muhasebe Standardı 8: İcâre ve İcâre Müntehiye Bittemlik kapsamında ele alınan aşağıdaki hususları kapsamaz:

a) İcâre Müntehiye Bittemlik esasına göre kiralanmış gayrimenkul yatırımlarının ölçümü.

Bununla birlikte, Faizsiz Finans Muhasebe Standardı 8’de faaliyet İcâresi olarak tanımlanan ve düzenli gelir elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkul yatırımlarının sonraki ölçümü, bu Standartta belirtilen iki yöntemden biri kullanılarak yapılır. İşletme, gelecekteki raporlama dönemlerinde seçilen yöntemi tutarlı bir şekilde uygular.

b) Gayrimenkul yatırımından elde edilen kira gelirinin finansal tablolara alınması.

c) İcâre ve İcâre Müntehiye Bittemlik varlıklarına ilişkin açıklamalar.

1/3 Bu Standart, tarımsal faaliyetlerle ilgili gayrimenkul yatırımlarına ve petrol, doğalgaz ve benzeri madencilik ve arama faaliyetleriyle ilgili hak ve kaynaklara uygulanmaz.

1/4 Bu Standartta yer alan hükümlerin işletmenin ana sözleşmesine ya da faaliyette bulunduğu ülkenin mevzuatına aykırı olması durumunda, söz konusu aykırılık açıklanır.

2 Tanımlar

Aşağıdaki terimler, bu Standartta karşılarında belirtilen anlamlarıyla kullanılmıştır:

2/1 **Defter değeri:** Yatırımın finansal durum tablosunda gösterildiği tutardır.

2/2 **Maliyet:** Bir varlığın edinimi veya inşasında ödenen nakit benzeri tutar veya başka bir bedelin gerçeğe uygun değeridir.

2/3 **Gerçeğe uygun değer:** Bir varlığın olağan bir işlemde bilgili ve istekli taraflar arasında el değiştireceği tutardır.

2/4 **Gayrimenkul yatırımı:** Aşağıdakiler haricinde, düzenli gelir veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuldür:

a) Mal veya hizmetlerin üretiminde veya tedarikinde ya da idari amaçlarla kullanılan (sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul) veya

- b) Normal iş akışı çerçevesinde satılan (stok).

3 Finansal Tablolara Alma

- 3/1 Bu Standardın amacı açısından, bir gayrimenkul yatırımı ancak aşağıdaki koşullar sağlandığında varlık olarak finansal tablolara alınır:
- a) Gayrimenkul yatırımıyla ilişkili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve
 - b) Gayrimenkul yatırımının maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi.
- 3/2 Söz konusu finansal tablolara alma ilkesi uyarınca işletme, bütün gayrimenkul yatırım maliyetlerini, bu maliyetlere katlandığı anda değerlendirir. Bu maliyetler; başlangıçta gayrimenkul yatırımının elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, kısmî yenileme veya hizmet maliyetlerini içerir.
- 3/3 Madde 3/1’de belirtilen finansal tablolara alma ilkesi kapsamında işletme, gayrimenkul yatırımının defter değerine, ilgili gayrimenkulün günlük hizmet maliyetlerini ekleyemez. Aksine, bu maliyetler oluştukları tarihte gelir tablosuna alınır. Günlük hizmet maliyetleri esas olarak, işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar, genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları olarak nitelendirilir.

4 Ölçüm

İlk ölçüm

- 4/1 Gayrimenkul yatırımı başlangıçta, doğrudan ilgili varlıkla ilişkilendirilebilen harcamaları içerecek şekilde maliyet bedeliyle ölçülür.
- 4/2 Satın alınan gayrimenkulün maliyeti, satın alma fiyatı ve ilgili varlıkla doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaları içerir. Doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalara örnek olarak, hukuki hizmetler için ödenen ücretler, gayrimenkul devrine ilişkin vergi ve harçlar ile diğer işlem maliyetleri verilebilir.
- 4/3 İnşa edilmiş veya inşası devam eden gayrimenkulün maliyetine, varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesini sağlayacak yere ve duruma getirilmesiyle ilgili yapılan ve doğrudan varlıkla ilişkilendirilebilen tüm harcamalar dâhildir.
- 4/4 İlk kez finansal tablolara alma kapsamında, aşağıda belirtilen maliyetler bir gayrimenkul yatırımının maliyetine dâhil edilmez:
- a) Başlangıç maliyetleri (varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesini sağlayacak duruma getirilmesi için bu maliyetlere katlanılmasının gerekli olmadığı durumlarda),

- b) Gayrimenkulün planlanan kullanım düzeyine ulaşmasından önce ortaya çıkan faaliyet zararları veya
- c) Gayrimenkulün inşa edilmesinde veya geliştirilmesinde normalin üstünde gerçekleşen hammadde fire ve kayıpları, işçilik veya diğer kaynaklar.

Sonraki ölçüm

- 4/5 Sonraki ölçüm kapsamında işletme, gayrimenkul yatırımının kullanım amaçlı mı yoksa satış amaçlı mı elde tutulacağını belirler.

İşletme, kullanım amaçlı elde tutulan yatırımlara, Madde 4/7-4/15'teki gerçeğe uygun değer yöntemini veya Madde 4/16-4/17'deki maliyet yöntemini muhasebe politikası olarak seçer ve bu yöntemi bütün gayrimenkul yatırımlarına tutarlı şekilde uygular.

İşletme, satış amaçlı elde tutulan yatırımlara, Madde 4/18-4/20'de belirtilen hükümleri uygular.

- 4/6 Kullanım amaçlı elde tutulan gayrimenkul yatırımına ilişkin muhasebe politikasında ihtiyari bir değişiklik, yalnızca bu değişikliğin finansal tabloların güvenilir ve ihtiyaca daha uygun bilgi sağlaması sonucunu doğurması durumunda yapılabilir. Gerçeğe uygun değer yönteminden maliyet yöntemine geçişin ihtiyaca daha uygun bir sunumla sonuçlanma ihtimali çok düşüktür.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

- 4/7 Gerçeğe uygun değer yöntemini seçen bir işletme, Madde 4/13-4/15'te belirtilen durumlar hariç olmak üzere, tüm gayrimenkul yatırımlarını gerçeğe uygun değer üzerinden ölçer.

- 4/8 Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan tüm gerçekleşmemiş kazançlar; ortaklara ait özkaynaklara ilişkin kısım ile yatırım hesabı sahiplerine ait özkaynaklara ilişkin kısım arasındaki ayrım göz önünde bulundurularak, ilgili dönemde ortaya çıkan "Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Yedeği" olarak doğrudan özkaynaklara yansıtılır.

- 4/9 Gerçeğe uygun değer üzerinden izlenen gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin yeniden ölçümü sonucunda ortaya çıkan tüm gerçekleşmemiş zararlar; ortaklara ait özkaynaklara ilişkin kısım ile yatırım hesabı sahiplerine ait özkaynaklara ilişkin kısım arasındaki ayrım göz önünde bulundurularak, ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yedeğinin mevcut bakiyesi ölçüsünde söz konusu kalemden indirilir. Bu tür zararların mevcut bakiyeyi aşması durumunda, gerçekleşmemiş zararlar gelir tablosuna yansıtılır. Önceki bir raporlama döneminin gelir tablosuna yansıtılmış gayrimenkul yatırımıyla ilgili gerçekleşmemiş zararların olması durumunda, cari raporlama dönemindeki gerçekleşmemiş kazançlar, bahse konu önceki zararları tersine çevirdiği ölçüde gelir tablosuna yansıtılır.

- 4/10 Herhangi bir gayrimenkul yatırımının satışından kaynaklanan gerçekleşmiş kâr veya zararlar, satış amaçlı elde tutulan her bir yatırım için ayrı ayrı olacak şekilde, defter değeri ile net nakit veya nakit benzeri tahsilat arasındaki fark olarak ölçülür. Ortaya çıkan kâr veya zarar ile birlikte gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yedeğindeki mevcut bakiye, ortaklara ait özkaynaklara ilişkin kısım ile yatırım hesabı sahiplerine ilişkin kısım arasındaki ayırım göz önünde bulundurularak, cari raporlama döneminin gelir tablosuna alınır.
- 4/11 İnşa halindeki bir gayrimenkule yapılan yatırım, inşası tamamlanana kadar maliyet bedelinden ölçülür.
- 4/12 İnşası tamamlandıktan ve gayrimenkul kullanım amacına hazır hale geldikten sonra, Madde 4/7-4/10'a uygun şekilde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Gerçeğe uygun değerın güvenilir bir şekilde belirlenememesi

- 4/13 İşletmenin, bir gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değerini daima güvenilir bir şekilde ölçebileceği konusunda aksi ispat edilebilir bir ön kabul vardır. Ancak, bazı istisnai durumlarda, işletmenin bir gayrimenkulü elde etmesi (veya mevcut bir gayrimenkulün, kullanımındaki bir değişiklikten sonra ilk defa gayrimenkul yatırımı haline gelmesi) sırasında, gayrimenkul yatırımının (inşa halindeki bir gayrimenkule yapılan yatırım hariç) gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir şekilde ölçülmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt varsa, işletme bu gayrimenkul yatırımını maliyet yöntemini kullanarak ölçer. Bu durum ancak, karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin sık olmadığı ve alternatif güvenilir gerçeğe uygun değer tahminlerinin (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları) bulunmadığı durumlarda ortaya çıkar.
- 4/14 İşletme, Madde 4/13'te açıklanan sebeple, istisnai durumlarda gayrimenkul yatırımını maliyet yöntemini kullanarak ölçmek zorunda kalıyorsa, diğer tüm gayrimenkul yatırımlarını (inşa edilmekte olan gayrimenkul yatırımları hariç) gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçer. Bu durumlarda, işletme söz konusu gayrimenkul yatırımı için maliyet yöntemini uygularken, geri kalan tüm gayrimenkullerinin her birini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirmeye devam eder.
- 4/15 İşletmenin gayrimenkul yatırımını daha önce gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçmüş olması durumunda karşılaştırılabilir piyasa işlemleri azalmış veya piyasa fiyatları daha zor elde edilebilir hale gelmiş dahi olsa, , söz konusu gayrimenkulü elden çıkarıncaya kadar (veya ilgili gayrimenkul sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline gelene kadar veya işletme gayrimenkulü geliştirerek olağan iş akışı sürecinde satıncaya kadar) gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçmeye devam eder.

Maliyet yöntemi

- 4/16 Maliyet yöntemini seçen bir işletme, tüm gayrimenkul yatırımlarını birikmiş

amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değerinden ölçer. Amortisman, bir varlığın değerinin faydalı ömrü süresince sistematik olarak dağıtılmasını ifade eder.

- 4/17 Ediniminden sonra gayrimenkule yapılan ilaveler ve iyileştirmelere ilişkin olarak işletme tarafından gerçekleştirilen büyük harcamalar; işletmenin söz konusu harcamaların ilgili gayrimenkulün gelecekteki ekonomik faydasını artırmasını beklemesi durumunda, finansal durum tablosunda gayrimenkul yatırımının defter değerine eklenir. Ancak bu tür ekonomik faydaların gerçekleşmesi beklenmiyorsa, işletme bu harcamayı, ortaklara ait özkaynaklara ilişkin kısım ile yatırım hesabı sahiplerine ilişkin kısım arasındaki ayrımı göz önünde bulundurarak, harcamanın gerçekleştirildiği raporlama dönemindeki gelir tablosuna yansıtır.

Satış amaçlı elde tutulan gayrimenkule yapılan yatırım

- 4/18 İşletme, gayrimenkul yatırımını satmaya karar verirse ve satışın raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde gerçekleşmesi bekleniyorsa, söz konusu yatırım finansal durum tablosunda “Satış Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkule Yapılan Yatırım” olarak yeniden sınıflandırılır.
- 4/19 Maliyet bedeliyle izlenen gayrimenkul yatırımındaki amortisman, yeniden sınıflandırmanın yapıldığı tarihten itibaren sonlandırılır ve söz konusu yatırım, defter değeri ile beklenen satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden (net gerçekleşebilir değerinden) düşük olanı üzerinden izlenir. Her tür düzeltme gelir tablosuna alınır. Gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen gayrimenkul yatırımları, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmeye devam edilir.
- 4/20 Bununla birlikte, gayrimenkul yatırımını on iki ay içinde satılmazsa (işletmenin kontrolü dışındaki sebeplerle olağan iş akışında satış işleminde meydana gelen gecikmeler hariç) veya satma planından vazgeçilirse, söz konusu varlık önceki sınıflandırmaya göre yeniden sınıflandırılır. Maliyet bedelinden izlenen gayrimenkul yatırımlarında, varlık, satış amaçlı elde tutulan şeklinde sınıflandırılmamış olsaydı finansal tablolara alınacağı defter değeri ile geri kazanılabilir tutarından düşük olanı üzerinden yeniden ölçülür. Ortaya çıkan düzeltme, yeniden sınıflandırmanın yapıldığı dönemdeki gelir tablosuna yansıtılır.

5 Transferler

- 5/1 İşletme, bir gayrimenkulü, gayrimenkul yatırımını sınıftan diğer bir sınıfa, kullanımında bir değişiklik olduğu ve bu kullanım değişikliği aşağıdakiler vasıtasıyla kanıtlandığı zaman transfer eder:
- a) Gayrimenkul yatırımından, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transfer için kendisi tarafından kullanılmaya başlanması,
 - b) Gayrimenkul yatırımından, stoklara transfer için satış amacıyla geliştirilmeye

başlanması.

- 5/2 İşletme, bir gayrimenkulü, başka bir sınıftan gayrimenkul yatırım sınıfına, kullanımında bir değişiklik olduğu ve bu kullanım değişikliği aşağıdakiler vasıtasıyla kanıtlandığı zaman transfer eder:
- a) Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden, gayrimenkul yatırımına transfer için kendisi tarafından kullanılmasına son verilmesi ya da
 - b) Stoklardan, gayrimenkul yatırımına transfer için diğer bir tarafla yapılan faaliyet icâresine başlanması.
- 5/3 Madde 5/1, bir gayrimenkulün, gayrimenkul yatırımından stoklara, sadece satış amacıyla geliştirilmeye başlanmasıyla kanıtlanan bir kullanım değişikliği varsa transfer edilmesini gerektirir. İşletmenin gayrimenkul yatırımını herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar vermesi durumunda, gayrimenkul yatırımı finansal tablo dışı bırakılana kadar gayrimenkul yatırımı olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletmenin mevcut bir gayrimenkul yatırımını, gelecekte de gayrimenkul yatırımı olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul, gayrimenkul yatırımı olarak kalır ve yeniden geliştirme süresinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.
- 5/4 İşletmenin maliyet yöntemini kullanması durumunda, gayrimenkul yatırımı sınıfı ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul ve stok sınıfları arasındaki transferler, transfer edilen gayrimenkulün defter değerini ve ölçüm ve açıklama amaçları açısından maliyetini değiştirmez.
- 5/5 Gerçeğe uygun değeriyle izlenen gayrimenkul yatırımından sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule veya stoklara yapılan bir transferde, gayrimenkulün transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri olur. Gayrimenkulün önceden özkaynaklara yansıtılmış gerçeğe uygun değer yedeği aşağıdaki gibi kullanılır:
- a) Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transfer durumunda, gayrimenkulün önceden gerçeğe uygun değerden finansal tablolara alınan kısmının amortismanına eşit olan tutarı varlığın kalan ömrü boyunca gelir tablosuna aktarılır ve
 - b) Gayrimenkulün stoklara transferi durumunda, gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yedeği, sadece söz konusu gayrimenkulün elden çıkarılması durumunda gelir tablosuna aktarılır.
- 5/6 Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeriyle izlenecek bir gayrimenkul yatırımına dönüşmesi durumunda işletme, söz konusu gayrimenkulü, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar olan

birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki maliyeti üzerinden ölçer. İşletme, gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihteki farkı aşağıdaki gibi işleme tabi tutar:

- a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, gelir tablosuna yansıtılır. Ancak, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme yedeğinin bulunması durumunda, tutarın ilgili gayrimenkul için yeniden değerlendirme yedeğine dâhil edilmesi şartıyla, söz konusu azalma özkaynaklara yansıtılır ve özkaynaklardaki yeniden değerlendirme fazlasından indirilir.
- b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:
 - i. Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı tersine çevirdiği ölçüde gelir tablosuna yansıtılır. Gelir tablosuna yansıtılan tutar; defter değerini, değer düşüklüklerinin hiç finansal tablolara alınmamış olduğu durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.
 - ii. Artışın geri kalan kısmı özkaynaklara yansıtılır ve özkaynaklar içinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul için yeniden değerlendirme fazlasını artırır. Gayrimenkul yatırımı ileride elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası doğrudan dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir.

5/7 Stoklardan, gerçeğe uygun değeriyle izlenecek gayrimenkul yatırımına yapılan bir transferde, gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark, “Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Yedeği” olarak özkaynaklara yansıtılır.

6 Finansal Tablo Dışı Bırakma

- 6/1 Gayrimenkul yatırımı elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda finansal tablo dışı bırakılır.
- 6/2 Gayrimenkul yatırımının elden çıkarılması veya kullanım dışı kalması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve elden çıkarılma veya kullanıma son verilme döneminde, ortaklara ait özkaynaklara ilişkin kısım ile yatırım hesabı sahiplerine ilişkin kısım arasındaki ayrım göz önünde bulundurularak, gelir tablosuna yansıtılır. Gerçeğe uygun değeriyle izlenen gayrimenkul yatırımı açısından gelir tablosuna yansıtılan kazanç veya kaybın hesaplanması amacıyla, defter değeri kullanım dışı kalan gayrimenkulle ilişkilendirilebilen gerçeğe uygun değer yedeğinin mevcut bakiyesi düzeltildikten

sonra dikkate alınır.

7 Sunum Hükümleri

- 7/1 Raporlama dönemi sonunda, gayrimenkul yatırımı finansal durum tablosunun varlıklar tarafında ayrı bir kalem olarak sunulur.
- 7/2 Gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan kazanç/kayıplar, gelir tablosunda veya açıklamalar kısmında “Gayrimenkul Yatırımlarından Doğan Kazanç/Kayıplar” başlığı altında, ortaklara ait özkaynaklara ilişkin kısım ile yatırım hesabı sahiplerine ilişkin kısım arasındaki ayrım göz önünde bulundurularak ayrı olarak sunulur.
- 7/3 On iki aylık dönem içinde satış amaçlı elde tutulan gayrimenkul yatırımı, finansal durum tablosunda ayrı olarak sunulur. Satış amaçlı elde tutulan gayrimenkul yatırımından kaynaklanan kazanç/kayıplar gelir tablosunda ayrı olarak sunulur.

8 Açıklama Hükümleri

- 8/1 İşletme aşağıdaki hususları açıklar:
- a) Gerçeğe uygun değer yöntemini mi yoksa maliyet yöntemini mi uyguladığı.
 - b) Gayrimenkul yatırımı olarak sınıflandırmanın önemli ölçüde muhakeme gerektirdiği durumlarda; gayrimenkul yatırımının sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden ve stoklardan hangi kriterler çerçevesinde ayırt edildiği.
 - c) Gerçeğe uygun değer piyasa verisiyle mi yoksa gayrimenkulün niteliği ve karşılaştırılabilir piyasa verilerinin yetersizliği sebebiyle büyük ölçüde diğer faktörlere (işletme bunları da açıklayacaktır) dayalı olarak mı belirlendiği de dâhil olmak üzere, gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde uygulanan yöntemler ve önemli varsayımlar.
 - d) Gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değerinin (finansal tablolarda ölçülen veya açıklanan); konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki bilgiye sahip olan ve söz konusu gayrimenkul yatırımının sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye dayanıp dayanmadığı. Böyle bir değerlendirmenin yapılmamış olması durumunda, anılan husus açıklanır.
 - e) İnşa edilmekte olan varlıkların defter değeri ve yıl içindeki hareketler.
 - f) Gelir tablosuna alınan aşağıdaki tutarlar:
 - i. Gayrimenkul yatırımından elde edilen kira geliri,
 - ii. Dönem içinde kira geliri elde edilmiş gayrimenkul yatırımının doğrudan faaliyet giderleri (onarım ve bakım giderleri dâhil) ve
 - iii. Dönem içinde herhangi bir kira geliri elde edilmemiş gayrimenkul yatırımının doğrudan faaliyet giderleri (onarım ve bakım giderleri dâhil).

- g) Gayrimenkul yatırımının nakde çevrilebilme ya da gelirlerinin veya elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin kısıtlamalar ve bunların tutarları.
- h) Gayrimenkul yatırımının tapusunda herhangi bir şerh, rehin veya kısıtlamanın bulunması.
- i) Gayrimenkul yatırımına ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da onarım, bakım ya da iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı yükümlülükler/taahhütler.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

8/2 Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak, gerçeğe uygun değer yöntemini uygulayan bir işletme, gayrimenkul yatırımının dönem başında ve sonundaki defter değerlerinin birbiriyle olan mutabakatını, aşağıda belirtilenleri gösterecek şekilde açıklar:

- a) Edinim işlemlerinden ve varlığın defter değerine yansıtılan sonraki harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere varlığın defter değerine yapılan ilaveler,
- b) Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kaynaklanan net kazanç veya kayıplar,
- c) Yurtdışındaki işletmenin varlıkları açısından -varsa- çevrimden kaynaklanan net kur farkları,
- d) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler ve
- e) Diğer değişiklikler.

8/3 Gayrimenkul yatırımı için yaptırılan bir değerleme işleminin finansal tablolar için önemli ölçüde düzeltilmiş olması durumunda işletme, yaptırılan değerleme işlemi sonucu bulunan tutarla finansal tablolara yansıtılan düzeltilmiş tutar arasındaki mutabakatı açıklar.

8/4 Gerçeğe uygun değer yöntemini kullanan bir işletmenin, Madde 4/13'te yer alan istisnai durumlar çerçevesinde, gayrimenkul yatırımını maliyet yöntemine göre ölçmüş olması durumunda, Madde 8/2'ye göre yapılacak mutabakatta, söz konusu gayrimenkul yatırımına ilişkin tutarlar, diğer gayrimenkul yatırımlarıyla ilgili tutarlardan ayrı olarak açıklanır.

Buna ek olarak işletme, aşağıda belirtilenleri de açıklar:

- a) Gayrimenkul yatırımının tanımı,
- b) Gerçeğe uygun değerın neden güvenilir olarak ölçülemediğine ilişkin açıklama,

- c) Mümkin olması durumunda, gerçeğe uygun değerin yüksek ihtimalle içinde bulunacağı tahmin aralığı ve
- d) Gerçeğe uygun değeriyle izlenmeyen gayrimenkul yatırımlarının elden çıkarılması sırasında:
 - i. İşletmenin gerçeğe uygun değeriyle izlemediği gayrimenkul yatırımını elden çıkarmış olduğu,
 - ii. Söz konusu gayrimenkul yatırımının satış sırasındaki defter değeri ve
 - iii. Finansal tablolara alınan kazanç veya kayıp tutarı.

Maliyet yöntemi

8/5 Madde 8/1’de yer alan açıklamalara ek olarak, maliyet yöntemini uygulayan bir işletme aşağıda belirtilen hususları da açıklar:

- a) Kullanılan amortisman yöntemleri,
- b) Faydalı ömür veya kullanılan amortisman oranları,
- c) Dönem başı ve dönem sonu itibarıyla brüt defter değeri ile birikmiş amortisman tutarı,
- d) Gayrimenkul yatırımlarının aşağıdakileri de gösterecek şekilde, dönem başı ve dönem sonu itibarıyla defter değerinin mutabakatı:
 - i. Edinim işlemlerinden ve varlığın defter değerine yansıtılan sonraki harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, varlığın defter değerine yapılan ilaveler,
 - ii. Amortisman,
 - iii. Dönem içinde finansal tablolara alınan değer düşüklüğü zararları ile iptal edilen değer düşüklüğü zararlarının tutarı,
 - iv. Yurtdışındaki işletmenin varlıkları açısından -varsa- çevrimden kaynaklanan net kur farkları,
 - v. Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler ve
 - vi. Diğer değişiklikler.
- e) Amortisman yöntemlerinde ve faydalı ömür veya kullanılan amortisman oranlarındaki değişiklik (Faizsiz Finans Muhasebe Standardı 1: Katılım Bankaları ve Faizsiz Finans Kuruluşlarının Finansal Tablolarında Genel Sunum ve Açıklama’daki hükümlere uygun şekilde) ve
- f) Maliyetiyle izlenen gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değeri ve gerçeğe uygun değer belirlenme esası (diğer bir ifadeyle, gerçeğe uygun değer bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlenip belirlenmediği vb.).

Madde 4/13'te belirtilen, gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değerinin güvenilir şekilde belirlenmesinin mümkün olmadığı istisnai durumlarda işletme, aşağıda belirtilenleri açıklar:

- i. Gayrimenkul yatırımının tanımı,
- ii. Gerçeğe uygun değer neden güvenilir bir şekilde ölçülemediğine ilişkin açıklama ve
- iii. Mümkün olması durumunda, gerçeğe uygun değer yüksek ihtimalle içinde bulunacağı tahmin aralığı.

9 Yürürlük Tarihi

9/1 Bu Standart, 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Ek (D)

Uygulama Rehberi*

Gayrimenkul Yatırımının Tanımı

Gayrimenkul yatırımı; dönemsel gelir veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan bir gayrimenkulü (arsa veya bina – ya da binanın bir kısmı - veya her ikisi birden) içerir. Bu nedenle, bir gayrimenkul yatırımı, işletme tarafından elde tutulan diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları sağlar. Bu durum, gayrimenkul yatırımı, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden ayırır. Mal veya hizmet üretimi ya da tedariki (veya gayrimenkulün idari amaçlar için kullanılması) sadece gayrimenkulle değil, üretim veya tedarik sürecinde kullanılan diğer varlıklarla da ilişkilendirilebilen nakit akışları yaratır.

Bu Standardın kapsamında yer alan gayrimenkul yatırımlarına ilişkin örneklere aşağıda yer verilmiştir:

- Olağan iş akışı içinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar.
- Gelecekte nasıl kullanılacağına henüz karar verilmemiş olan arsalar (işletme, arsayı sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanmaya veya olağan iş akışı içinde kısa vadede satmaya karar vermemişse, söz konusu arsanın sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır).
- İşletmenin sahip olduğu ve bir veya daha fazla faaliyet İcâresi sözleşmesiyle kiraladığı binalar.
- Bir veya daha fazla faaliyet İcâresi sözleşmesiyle kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina.
- Gelecekte gayrimenkul yatırımı olarak kullanmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller.

Aşağıdakiler gayrimenkul yatırımı olmayan kalemlere ilişkin örnekler olup bu Standardın kapsamı dışındadır:

- Olağan iş akışı içinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa edilme ya da geliştirme aşamasında olan gayrimenkuller. Örneğin, özellikle yakın gelecekte elden çıkarmak ya da geliştirmek ve yeniden satmak amacıyla edinilen gayrimenkuller (stok).
- Gelecekte sahibi tarafından kullanılmak ya da geliştirilerek daha sonra sahibi tarafından kullanılmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller ile çalışanlar

* Uygulama rehberi, bu Standardın ayrılmaz bir parçasıdır.

tarafından kullanılan gayrimenkuller ve sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılması beklenen gayrimenkuller dâhil, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller.

- c) Üçüncü taraflar adına inşa edilen veya geliştirilen gayrimenkuller (inşa sözleşmeleri).
- d) İcâre Müntehiye Bittemlik esasına göre kiralanmış gayrimenkul yatırımları.

Bazı gayrimenkullerin bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulurken, diğer bölümü sahibi tarafından kullanılmak amacıyla elde tutulur. Bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılabilmesi durumunda işletme, söz konusu bölümleri ayrı ayrı muhasebeleştirir. Bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılamaması durumunda ilgili gayrimenkul, sadece önemsiz bir bölümü sahibi tarafından kullanıldığı takdirde, bir gayrimenkul yatırımı olarak sınıflandırılır.

Bazı durumlarda işletme, elinde tuttuğu gayrimenkullerin kullanıcılarına yardımcı hizmetler sunar. Sunulan yardımcı hizmetlerin toplam sözleşmenin önemsiz bir kısmını oluşturması durumunda işletme, söz konusu gayrimenkulü gayrimenkul yatırımı olarak değerlendirir. Bir ofis binası sahibinin, söz konusu binanın kullanıcılarına sunduğu güvenlik ve bakım hizmetleri buna örnek olarak verilebilir.

Diğer durumlarda ise, sunulan hizmetlerin önemli bir boyutta olması durumunda ilgili gayrimenkul, bir gayrimenkul yatırımı değil, sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul olarak değerlendirilir. Örneğin işletmenin bir otele sahip olması ve aynı zamanda söz konusu oteli işletmesi durumunda, müşterilere sunulan hizmetler görece olarak önemli bir boyuttadır ve otel bir gayrimenkul yatırımı olarak değerlendirilmez.

Yardımcı hizmetlerin bir gayrimenkulün gayrimenkul yatırımı olarak kabul edilmemesine sebep olacak kadar önemli olup olmadığını tespit etmek zor olabilir. Örneğin, bazı durumlarda otel sahibi bazı sorumlulukları bir yönetim sözleşmesi çerçevesinde üçüncü kişilere devreder. Bu tür sözleşmelerin koşulları büyük ölçüde farklılık gösterir. Yani, mülk sahibi özünde pasif bir yatırımcı konumunda olabileceği gibi, günlük faaliyetlerin yürütülmesi işini dışardan temin etmiş olmasına rağmen otelin faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarındaki değişkenliğe önemli ölçüde maruz kalıyor olabilir.

Bir gayrimenkulün, gayrimenkul yatırımı olup olmadığının belirlenmesi için muhakemede bulunulması gerekir. İşletmeler, gayrimenkul yatırımının tanımına uygun olarak tutarlı bir şekilde muhakemede bulunabilmek için çeşitli kıstaslar geliştirir.

Konsolide Finansal Tablolar

Bazı durumlarda işletmenin, ana ortaklığına veya diğer bağlı ortaklıklarına kiraya verilen ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilir. Bu gayrimenkuller, konsolide finansal tablolarda gayrimenkul yatırımı olarak değerlendirilmez çünkü söz konusu gayrimenkuller grup açısından sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul

niteliğindedir. Ancak gayrimenkule sahip olan işletme açısından söz konusu gayrimenkul bu Standardın 8'inci paragrafında yer alan tanımı karşılaması durumunda, gayrimenkul yatırımdır. Dolayısıyla kiraya veren işletme, ilgili gayrimenkulü bireysel finansal tablolarında gayrimenkul yatırımı olarak sunar.

Gerçeğe Uygun Değer Tanımının Açıklanması

Gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değeri, söz konusu gayrimenkulün olağan bir işlemde bilgili ve istekli taraflar arasında el değiştireceği tutardır. Gerçeğe uygun değer; özellikle tipik bir finansman satış ve geri kiralama anlaşması, özel durumlar veya satışla ilgili taraflardan birisi tarafından sağlanan imtiyazlar gibi özel şart ve koşullar tarafından artırılmış veya azaltılmış tahmini bir bedeli içermez.

Gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değeri, raporlama dönemi sonundaki piyasa koşullarını yansıtır. Gerçeğe uygun değer, belirli bir tarih itibarıyla, o tarihe özgü olmalıdır. Piyasa koşulları değişebileceğinden, başka bir tarih itibarıyla tahmin edilmesi durumunda gerçeğe uygun değer olarak raporlanmış tutar yanlış olabilir veya uygun olmayabilir. Gerçeğe uygun değer tanımı aynı zamanda, ilgili varlığın el değiştirme ve tamamlanmasının eş zamanlı olmadığı durumlarda, bilgili ve istekli taraflar arasında olağan bir işlemde yapılabilecek herhangi bir fiyat değişikliği olmadan söz konusu varlığın el değiştirdiğini ve satış sözleşmesinin tamamlandığını varsayar.

Dönemsel gelir elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değeri, diğer hususların yanı sıra, mevcut kiralamalardan kira gelirlerini ve mevcut koşullar altında bilgili ve istekli tarafların gelecekteki kiralamalardan kira gelirlerine ilişkin makul ve desteklenebilir varsayımlarını yansıtır. Ayrıca benzer şekilde, gayrimenkulle ilişkili beklenebilecek her tür nakit çıkışı da (kira ödemeleri ve diğer çıkışlar dâhil) yansıtır. Bu çıkışların bazıları yükümlülöklere yansıtılırken, bazıları (örneğin, şarta bağlı kira gibi dönemsel ödemeler) ileriki bir tarihe kadar finansal tablolara alınmaz.

Gerçeğe uygun değer tanımı, “bilgili ve istekli taraflar”a atıfta bulunur. Bu bağlamda “bilgili” kavramı; istekli alıcı ve satıcının, gayrimenkul yatırımının niteliği ve özellikleri ile mevcut ve olası kullanımları ve raporlama dönemi sonundaki piyasa koşulları hakkında makul ölçüde bilgilendirilmiş olması anlamına gelir. İstekli bir alıcı, satın alma konusunda motive olmuş fakat buna zorlanmamıştır. Söz konusu alıcı ne gereğinden fazla istekli ne de her koşul altında satın almaya karardır. Varsayılan alıcı, bilgili ve istekli alıcı ve satıcılardan oluşan bir piyasadakinden daha yüksek bir fiyat ödemez.

İstekli bir satıcı ne gereğinden fazla istekli ve satma konusunda zorlanmış ne de her koşul altında veya mevcut piyasa koşullarında makul sayılmayan bir fiyattan satmaya hazırdır. İstekli satıcı, gayrimenkul yatırımını, piyasa koşullarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmaya motive olmuştur. Mevcut bir gayrimenkul yatırımı sahibinin gerçek durumu ise bu değerlendirmenin bir parçası değildir çünkü istekli satıcı

farazi bir mal sahibidir (örneğin, istekli bir satıcı mevcut bir gayrimenkul yatırımı sahibinin özel vergi koşullarını göz önünde bulundurmaz).

Gerçeğe uygun değer tanımı, olağan bir işleme atıfta bulunur. Olağan bir işlem, taraflar arasında işlem fiyatını piyasa koşullarından farklı kılacak belirli veya özel bir ilişkinin bulunmadığı işlemidir. Söz konusu işlemin, her biri bağımsız hareket eden birbiriyle ilişkili olmayan taraflar arasında gerçekleştiği varsayılır.

Gerçeğe uygun değerın en iyi kanıtı, aynı konum ve koşullara sahip ve benzer kira veya diğer sözleşmelere tabi olan benzer bir gayrimenkulün aktif bir piyasadaki güncel fiyatı tarafından sağlanır. İşletme, söz konusu gayrimenkulün niteliği, konumu, koşulları veya söz konusu gayrimenkulle ilgili kira ve diğer sözleşme koşullarındaki farklılıkları belirlerken dikkatli olur.

İşletme, aktif bir piyasada güncel fiyatların bulunmaması durumunda aşağıdakileri de içeren çeşitli kaynaklardan bilgi edinir:

- a) Farklı nitelik, koşul ya da konuma sahip (veya farklı kira veya diğer sözleşmelere tabi olan) gayrimenkullerin söz konusu farklılıkları yansıtacak şekilde düzeltilmiş güncel fiyatları,
- b) Daha az aktif piyasalardaki benzer gayrimenkullerin işlem tarihinden bu yana ekonomik koşullardaki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzeltilmiş en son fiyatları ve
- c) Mevcut kira veya diğer sözleşme koşullarıyla ve (mümkün olması durumunda) aynı konum ve koşuldaki benzer gayrimenkuller için cari piyasa kiralari gibi dış kanıtlarla desteklenen gelecekteki nakit akışlarına ilişkin güvenilir tahminleri esas alan ve nakit akışlarının tutarı ve zamanlamasındaki belirsizliğe ilişkin cari piyasa değerlendirmelerini yansıtan iskonto oranlarını kullanan indirgenmiş nakit akış projeksiyonları.

Bazı durumlarda, önceki paragrafta sıralanan çeşitli kaynaklar, gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değeri hakkında farklı sonuçlar ortaya koyabilir. İşletme, makul bir gerçeğe uygun değer tahmin aralığı içinde en güvenilir gerçeğe uygun değer tahminine ulaşmak için bu farklılıkların nedenlerini göz önünde bulundurur.

İşletme, gerçeğe uygun değer yöntemi kapsamında gayrimenkul yatırımının defter değerini belirlerken, ayrı olarak finansal tablolara aldığı varlık veya yükümlülükleri ikinci kez hesaplamalara dâhil etmez. Örneğin:

- a) Asansör veya klima gibi donanımlar genellikle binanın ayrılmaz parçalarıdır ve ayrı bir maddi duran varlık olarak finansal tablolara alınmak yerine gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değerine dâhil edilir.
- b) Mobilyalı olarak kiraya verilmiş bir büronun gerçeğe uygun değeri, kira geliri mobilyalı büroyla ilgili olduğu için genellikle içindeki mobilyanın gerçeğe uygun değerini de içerir. İşletme, mobilyanın, gayrimenkul yatırımının

gerçeğe uygun değerine dâhil edilmesi durumunda, söz konusu mobilyayı ayrı bir varlık olarak finansal tablolara almaz.

- c) Gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değeri, peşin ödenmiş veya tahakkuk etmiş faaliyet kiralaması gelirlerini kapsamaz çünkü bu gelirler ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak finansal tablolara alınır.
- d) Bir kiralama kapsamında elde tutulan gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değeri, tahmini nakit akışlarını (ödenebilir hale gelmesi beklenen değişken kira ödemeleri dâhil) yansıtır.

Buna göre, bir gayrimenkul için elde edilen bir değerleme, yapılması beklenen bütün ödemeler düşülerek yapılmışsa, gerçeğe uygun değer yönteminin kullanıldığı gayrimenkul yatırımının defter değerine ulaşmak için finansal tablolara alınan bütün kira yükümlülüklerinin yeniden eklenmesi gerekir.

Gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulü geliştirecek veya iyileştirecek gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan doğacak gelecek faydaları yansıtmaz.

İşletmenin gayrimenkul yatırımının gerçeğe uygun değerini; konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki bilgiye sahip olan ve gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerleme uzmanı tarafından yapılan bir değerlemeyi esas alarak belirlemesi teşvik edilir ancak işletme bu konuda zorunlu tutulmaz.

İnşa Edilmekte Olan Varlıkların Finansman Maliyetleri

İnşa edilmekte olan varlıklarla doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar, inşa süresince zamana yayılı olarak katlanılan finansman maliyetlerini de içerir. Yalnızca, dayanak varlığın inşasına özgü sözleşmelerin finansman maliyetleri aktifleştirme konusunda dikkate alınır. Diğer finansman maliyetleri gelir tablosuna yansıtılır.

Değer Düşüklüğü

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değer düşüklüğünün belirlenmesi ve ölçülmesi konusunda mevcut olan uluslararası yol gösterici düzenlemeler yeterli olup, revize edilen Standart kapsamında konuyla ilgili ayrı bir rehber ihtiyacı bulunmamaktadır.