TMS 40

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

GÜNCELLEMELER VE YÜRÜRLÜK TARİHLERİ

- "TMS 40 *Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*" 01/01/2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere Kurul Kararı olarak 16/04/2018 tarihli ve 29826 sayılı Resmi Gazete'de yeniden yayımlanmıştır.
- Bu Standarda ilişkin olarak, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla 16/04/2018 tarihinden önce yapılan değişikliklere "Önceki Değişiklikler" linkinden ulaşılabilir.
- Bu Standarda ilişkin olarak, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla 16/04/2018 tarihinden sonra yapılan değişikliklere Standardın "Yürürlük Tarihi" bölümünden ve web sitemizde yer alan ilgili yıla ait "Güncellemeler" bölümünden ulaşılabilir.

Türkiye Muhasebe Standardı 40
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Amaç

1 Bu Standardın amacı; yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ve ilgili açıklama hükümlerine ilişkin ilkeleri belirlemektir.

Kapsam

2 Bu Standart, yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolara alınması, ölçümü ve açıklanmasında uygulanır.

3 [Silinmiştir]

4 Bu Standart aşağıdakilere uygulanmaz:

(a) Tarımsal faaliyetlerle ilgili canlı varlıklar (bakınız: TMS 41 *Tarımsal Faaliyetler* ve TMS 16 *Maddi Duran Varlıklar*) ve

(b) Petrol, doğal gaz ve benzeri yenilenemeyen kaynaklarla ilgili maden hak ve rezervleri.

Tanımlar

5 **Aşağıdaki terimler bu Standartta, karşılarında belirtilen anlamlarıyla kullanılmıştır:**

Defter değeri: **Bir varlığın finansal durum tablosunda yer alan değeridir.**

Maliyet: **Bir varlığın edinimi veya inşası sırasında söz konusu varlığı edinmek için ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarı veya bunlar dışında yapılan diğer ödemelerin gerçeğe uygun değeri ya da uygun olması durumunda, TFRS 2 *Hisse Bazlı Ödemeler* gibi diğer TFRS'lerde yer alan belirli hükümler uyarınca bir varlık ilk kez finansal tablolara alınırken söz konusu varlığa atfedilen tutardır.**

Gerçeğe uygun değer: **Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşen olağan bir işlemde, bir varlığın satışında elde edilecek veya bir yükümlülüğün devrinde ödenecek olan tutardır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkul: **Aşağıda yer alan amaçlardan ziyade, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla sahibi tarafından veya kullanım hakkı varlığı olarak kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkullerdir (arsa veya bina (ya da binanın bir kısmı) veya her ikisi birden):**

(a) Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya

(b) Olağan iş akışı içinde satılmak.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller: **Mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçla kullanılmak üzere sahibi tarafından veya kullanım hakkı varlığı olarak kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkullerdir.**

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılması

6 [Silinmiştir]

7 Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulur. Bu nedenle, yatırım amaçlı bir gayrimenkul, işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratır. Bu durum, yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayırır. Mal veya hizmet üretimi ya da tedariki (veya gayrimenkulün idari amaçlar için kullanılması) ise sadece gayrimenkulle değil, üretim veya tedarik sürecinde kullanılan diğer varlıklarla da ilişkilendirilebilen nakit akışları yaratır. Sahibi tarafından kullanılan ve sahip olunan gayrimenkullere TMS 16, sahibi tarafından kullanılan ve kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan gayrimenkullere ise TFRS 16 uygulanır.

8 Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin örneklere aşağıda yer verilmiştir:

(a) Olağan iş akışı içinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar.

(b) 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 vermemiş ise, söz konusu arsanın sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır).

(c) İşletmenin sahip olduğu (veya kullanım hakkı varlığı olarak işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar.

(d) Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina.

(e) Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller.

9 Aşağıdakiler yatırım amaçlı olmayan gayrimenkullere ilişkin örneklerdir ve dolayısıyla bu Standardın kapsamı dışındadır:

(a) Olağan iş akışı içinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa edilme ya da geliştirme aşamasında olan gayrimenkuller (bakınız: TMS 2 *Stoklar*), örneğin, özellikle yakın gelecekte elden çıkarmak ya da geliştirmek ve yeniden satmak amacıyla edinilen gayrimenkuller.

(b) [Silinmiştir]

(c) Gelecekte sahibi tarafından kullanılmak ya da geliştirilerek daha sonra sahibi tarafından kullanılmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller, çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller (çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödemediğine bakılmaksızın) ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılması beklenen gayrimenkuller dâhil, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller (bakınız: TMS 16 ve TFRS 16).

(d) [Silinmiştir]

(e) Başka bir işletmeye finansal kiralama çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller.

10 Bazı gayrimenkullerin bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tutulurken, diğer bölümü ise mal veya hizmet üretim ve tedariki ya da idari amaçlar için elde tutulur. Bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılmalarının (veya finansal kiralama yoluyla bağımsız olarak kiralanmalarının) mümkün olması durumunda işletme, bölümleri ayrı ayrı muhasebeleştirir. Bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılamaması durumunda ilgili gayrimenkul, sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindedir.

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

12 Diğer durumlarda ise, sunulan hizmetler önemli boyutlardadır. Örneğin, işletmenin bir otele sahip olması ve aynı zamanda söz konusu oteli işletmesi durumunda, müşterilere sunulan hizmetler göreli olarak önemli bir boyuttadır. Dolayısıyla, sahibi tarafından işletilen otel yatırım amaçlı gayrimenkul değil, sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkuldür.

13 Yardımcı hizmetlerin bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul 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.

14 Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olup olmadığının belirlenmesi için muhakemede bulunulması gerekir. İşletmeler, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına ve 7-13'üncü paragraflarda yer alan ilgili düzenlemelere uygun olarak tutarlı bir şekilde muhakemede bulunabilmek için çeşitli kıstaslar geliştirir. 75(c) paragrafı, sınıflandırmanın güç olduğu durumlarda, söz konusu kıstasların açıklanmasını gerektirir.

14A Yatırım amaçlı gayrimenkul ediniminin; bir varlık veya varlık grubu edinimi mi yoksa TFRS 3 *İşletme Birleşmeleri* kapsamında bir işletme birleşmesi mi olduğunun belirlenmesi için de muhakemede bulunulması gerekir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ediniminin bir işletme birleşmesi olup olmadığının belirlenmesinde TFRS 3 dikkate alınır. Bu Standardın 7-14'üncü paragraflarındaki hükümler, gayrimenkul ediniminin TFRS 3'te tanımlanan şekilde bir işletme birleşmesi olup olmadığının belirlenmesiyle değil, gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul mü yoksa yatırım amaçlı gayrimenkul mü olduğunun belirlenmesiyle ilgilidir. Belirli bir işlemin, TFRS 3'te tanımlanan şekilde bir işletme birleşmesi tanımını karşılayıp

karşılamadığının ve bu Standartta tanımlanan yatırım amaçlı bir gayrimenkul içerip içermediğinin belirlenmesi, her iki Standardın ayrı ayrı uygulanmasını gerektirir.

15 Bazı durumlarda, işletmelerin ana ortaklıklarına veya diğer bağlı ortaklıklarına kiraya verilen ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilir. Bu gayrimenkuller, konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmez, çünkü söz konusu gayrimenkuller grup açısından sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul niteliğindedir. Ancak, gayrimenkule sahip olan işletme açısından, söz konusu gayrimenkul bu Standardın 5'inci paragrafında yer alan tanımı karşılaması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkuldür. Dolayısıyla kiraya veren işletme, ilgili gayrimenkulü bireysel finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunar.

Finansal tablolara alma

16 Sahip olunan yatırım amaçlı bir gayrimenkul yalnızca aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak finansal tablolara alınır:

(a) Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi.

17 İşletme, yukarıdaki finansal tablolara alma ilkesine göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetlerini, söz konusu maliyetler ortaya çıktığında değerlendirir. Bu maliyetler; yatırım amaçlı gayrimenkulün edinimiyle ilgili olarak başlangıçta katlanılan maliyetler ile ekleme, kısmi yenileme veya bakım için sonradan katlanılan maliyetleri içerir.

18 16'ncı paragrafta açıklanan finansal tablolara alma ilkesine göre işletme, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet maliyetlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine dâhil etmez. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır. Günlük hizmet maliyetleri, esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle gayrimenkulün "bakım ve onarım"ı için yapılır.

19 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bazı bölümleri yenileme yoluyla elde edilmiş olabilir. Örneğin, iç duvarlar orijinal duvarların yenilenmiş halleri olabilir. Finansal tablolara alma ilkesi uyarınca işletme, finansal tablolara alma koşullarını sağlaması durumunda, mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulün yenilenen bölümlerinin maliyetini, ilgili maliyetin gerçekleştiği tarihte söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave eder. Yenilenmiş bölümlerin defter değerleri ise, bu Standarttaki ilkelere uygun olarak finansal tablo dışı bırakılır.

19A Kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı bir gayrimenkul, TFRS 16 uyarınca finansal tablolara alınır.

Finansal tablolara alma sırasında ölçüm

20 Sahip olunan yatırım amaçlı bir gayrimenkul başlangıçta maliyet bedeli üzerinden ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dâhil edilir.

21 Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalara örnek olarak; hukuki hizmetlere ilişkin ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri verilebilir.

22 [Silinmiştir]

23 Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti aşağıda belirtilen sebepler nedeniyle artırılmaz:

(a) İlk tesis maliyetleri (ilgili maliyetler, gayrimenkulün yönetimin amaçladığı şekilde faaliyet göstermesi için gerekli olmadığı sürece),

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün planlanan kullanım düzeyine ulaşmasından önce ortaya çıkan faaliyet zararları,

(c) Gayrimenkulün inşası veya geliştirilmesi sırasında ortaya çıkan olağandışı miktarda artık malzeme ile olağandışı miktarda kullanılan işçilik veya diğer kaynaklar.

24 Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin ödemenin ertelenmiş olması durumunda, gayrimenkulün maliyeti eşdeğer peşin ödeme tutarıdır. Bu tutar ile toplam ödemeler arasındaki fark, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak finansal tablolara yansıtılır.

25 [Silinmiştir]

26 [Silinmiştir]

27 Parasal olmayan bir veya birden fazla varlık ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların bir bileşimi karşılığında bir veya birden fazla yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmiş olabilir. İzleyen hükümler, parasal olmayan bir varlıkla diğer bir parasal olmayan varlığın takasını ele almakta olup, bir önceki cümlede belirtilen diğer takas işlemlerine de uygulanır. Bu şekilde edinilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyet bedeli; (a) takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması, (b) takas ile alınan ve verilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu olmadıkça, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İşletme, karşı tarafa vermiş olduğu varlığı hemen finansal tablo dışı bırakamasa bile, edinilen varlık bu şekilde ölçülür. Edinilen varlığın gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmemesi durumunda, maliyet bedeli karşı tarafa verilen varlığın defter değeri olarak ölçülür.

28 İşletme, ilgili işlem sonucunda gelecekteki nakit akışlarında meydana gelmesini beklediği değişikliğin boyutunu değerlendirerek, gerçekleştirilen takas işleminin ticari bir özü olup olmadığına karar verir. Aşağıdaki durumlarda, takas işleminin ticari bir özünün olduğu kabul edilir:

(a) Alınan varlığın nakit akışlarının niteliğinin (riski, zamanlaması ve tutarı) verilen varlığın nakit akışlarının niteliğinden farklı olması veya

(b) İşletme faaliyetlerinin takas işleminden etkilenen kısmının işletmeye özgü değerinin takas işlemi sonucunda değişmesi ve

(c) (a) veya (b) bendindeki farkın, takası yapılan varlıkların gerçeğe uygun değeriyle kıyaslandığında önemli olması.

Takas işleminin ticari bir özü olup olmadığının belirlenebilmesi için, işletme faaliyetlerinin takas işleminden etkilenen kısmının işletmeye özgü değerinin, vergi sonrası nakit akışlarını yansıtması gerekir. Bu değerlendirmelerin sonuçları, işletmenin ayrıntılı hesaplar yapmasını gerektirmeyecek kadar açık olabilir.

29 Aşağıdaki koşullardan birinin sağlanması durumunda, bir varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir olarak ölçülebildiği kabul edilir:

(a) Kabul edilebilir gerçeğe uygun değer ölçüm aralığındaki değişkenliğin ilgili varlık için önemli olmaması veya

(b) Söz konusu aralıkta yer alan farklı tahminlerin gerçekleşme olasılıklarının gerçeğe uygun değerin ölçümünde makul bir şekilde değerlendirilebilmesi ve kullanılabilmesi.

İşletmenin alınan veya verilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerini güvenilir bir şekilde ölçebilmesi durumunda, edinilen varlığın gerçeğe uygun değeri daha açık olarak belli olmadıkça, maliyet bedelinin ölçümünde, verilen varlığın gerçeğe uygun değeri kullanılır.

29A Kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ilk kez finansal tablolara alınırken TFRS 16 uyarınca maliyet bedeli üzerinden ölçülür.

Finansal tablolara alma sonrası ölçüm

Muhasebe politikası

30 32A paragrafında belirtilen istisnai durumlar dışında işletme, muhasebe politikası olarak 33-55'inci paragraflarda ele alınan gerçeğe uygun değer yöntemini veya 56'ncı paragrafta ele alınan maliyet yöntemini seçer ve bu yöntemi tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygular.

31 TMS 8 *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*, muhasebe politikalarında ihtiyari bir değişikliğin, yalnızca, söz konusu değişikliğin, finansal tabloların; işlemlerin, diğer olayların veya koşulların işletmenin finansal durumu, finansal performansı veya nakit akışları üzerindeki etkileri hakkında güvenilir ve daha ihtiyaca uygun bilgi sağlaması durumunda yapılabileceğini belirtir. Gerçeğe uygun değer yönteminden maliyet yöntemine geçişin ihtiyaca daha uygun bir sunum sağlama ihtimali oldukça düşüktür.

32 Bu Standart, tüm işletmelerin, ölçüm (işletmenin gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda) veya açıklama (işletmenin maliyet yöntemini kullanması durumunda) amacıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini ölçmesini gerektirir. İşletme, zorunlu olmamakla birlikte, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip olan ve gayrimenkulün sınıfı ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerleme uzmanı tarafından yapılan değerlemeyi esas alarak, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini ölçmesi konusunda teşvik edilir.

32A İşletme,

(a) Getirisi, doğrudan doğruya yatırım amaçlı gayrimenkulleri de içeren belirli varlıkların gerçeğe uygun değerine veya getirisine bağlanmış olan yükümlülüklere dayanak oluşturan yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamı için gerçeğe uygun değer yöntemini veya maliyet yöntemini ve

(b) (a) bendinde yapılan seçime bağlı kalmaksızın, diğer bütün yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değer yöntemini veya maliyet yöntemini

seçebilir.

32B Bazı işletmeler; kendi bünyelerinde ya da ayrı olarak, yatırımcılara fondaki birimler tarafından belirlenen faydalar sağlayan bir yatırım fonu işletir. Benzer şekilde, bazı işletmeler dayanak kalemleri yatırım amaçlı gayrimenkulleri içeren doğrudan katılım özelliği bulunan sigorta sözleşmeleri düzenler. Sadece 32A-32B paragraflarının amaçları açısından, sigorta sözleşmeleri, isteğe bağlı katılım özelliği bulunan yatırım sözleşmelerini içerir. 32A paragrafı, söz konusu fonun sahip olduğu gayrimenkulün (veya dayanak kalem olan gayrimenkulün) kısmen maliyet, kısmen de gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmesine izin vermez. (Bu paragrafta kullanılan terimlerin tanımları için TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri*'ne bakınız.).

32C İşletmenin, 32A paragrafında belirtilen iki sınıf için farklı yöntemler seçmesi durumunda; farklı yöntemler kullanılarak ölçülen varlık grupları arasında yapılan yatırım amaçlı gayrimenkul satışları, gerçeğe uygun değerleri üzerinden finansal tablolara alınır ve gerçeğe uygun değerdeki birikimli değişim, kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır. Buna göre, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yönteminin kullanıldığı bir gruptan, maliyet yönteminin kullanıldığı başka bir gruba satılması durumunda, söz konusu gayrimenkulün satış tarihindeki gerçeğe uygun değeri, ikame maliyeti haline gelir.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

33 İlk kez finansal tablolara alma işleminin ardından gerçeğe uygun değer yöntemini seçen bir işletme, 53'üncü paragrafta belirtilen durumlar hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçer.

34 [Silinmiştir]

35 Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştuğu dönemde kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır.

36-39 [Silinmiştir]

40 İşletme, TFRS 13 uyarınca yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini ölçerken, gerçeğe uygun değerin, başka hususların yanı sıra, mevcut kiralamalardan elde edilen kira gelirlerini ve piyasa katılımcılarının yatırım amaçlı gayrimenkulleri mevcut piyasa koşullarında fiyatlandırırken kullanacakları diğer varsayımları yansıttığından emin olur.

40A Kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı bir gayrimenkulü ölçmek için gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda kiracı, kiraya konu olan gayrimenkulü değil, kullanım hakkı varlığını gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçer.

41 TFRS 16, kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyetinin ilk kez finansal tablolara alınmasına ilişkin esasları belirler. 33'üncü paragraf, işletmenin gerçeğe uygun değer yöntemini seçmesi durumunda, kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün, gereken hallerde, gerçeğe uygun değeri üzerinden yeniden ölçülmesini gerektirir. Kira ödemelerinin piyasa koşullarını yansıtması durumunda, kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün edinim tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden, tahmini kira ödemelerinin tamamının (finansal tablolara alınmış kira yükümlülükleriyle ilgili olanlar da dâhil olmak üzere) düşülmesi sonucunda bulunacak değer sıfır olacaktır. Bu nedenle, TFRS 16 uyarınca maliyet bedeli üzerinden ölçülmüş olan bir kullanım hakkı varlığının, 33'üncü paragraf uyarınca (50'nci paragrafta yer alan hükümler dikkate alınarak) gerçeğe uygun değeri üzerinden yeniden ölçülmesi, gerçeğe uygun değerin farklı dönemlerde ölçülmemiş olması şartıyla, başlangıçta herhangi bir kazanç veya kayba yol açmaz. Böyle bir durum, finansal tablolara ilk kez alma sonrasında gerçeğe uygun değer yönteminin seçilmesi durumunda ortaya çıkabilir.

42-47 [Silinmiştir]

48 Bazı istisnai durumlarda, yatırım amaçlı bir gayrimenkul ilk defa edinildiğinde (veya mevcut bir gayrimenkul, kullanım şekli değiştikten sonra ilk defa yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğünde), kabul edilebilir gerçeğe uygun değer ölçüm aralığındaki değişkenliğin çok büyük ve farklı sonuç olasılıklarının değerlendirilmesinin çok zor olduğu yönünde açık kanıtlar olabilir. Böyle bir durum tek bir gerçeğe uygun değer ölçümü yapmanın faydasını azaltır ve söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir şekilde ölçülemeyeceğini gösterebilir (bakınız: 53'üncü paragraf).

49 [Silinmiştir]

50 İşletme, gerçeğe uygun değer yöntemi kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerini belirlerken, ayrı olarak varlık veya yükümlülük şeklinde finansal tablolara almış olduğu varlık veya yükümlülükleri ikinci kez hesaplamalara dâhil etmez. Örneğin:

(a) Asansör veya klima gibi donanımlar genellikle binanın tamamlayıcı parçaları olup, ayrı bir maddi duran varlık olarak finansal tablolara alınmaktan ziyade, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dâhil edilir.

(b) Mobilyalı olarak kiraya verilmiş bir büronun gerçeğe uygun değeri, genellikle, içindeki mobilyanın gerçeğe uygun değerini de içerir, çünkü kira geliri, mobilyalı büroyla ilgilidir. Mobilyanın yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dâhil edilmesi durumunda işletme, söz konusu mobilyayı ayrı bir varlık olarak finansal tablolara almaz.

(c) Yatırım amaçlı gayrimenkulün 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) Kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, tahmini nakit akışlarını (ödenebilir duruma gelmesi beklenen değişken kira ödemeleri dâhil) yansıtır. Dolayısıyla, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün, yapılması beklenen tüm ödemeler düşülerek değerlenmiş olması durumunda, gerçeğe uygun değer yöntemini kullanarak söz konusu gayrimenkulün defter değerini elde edebilmek için finansal tablolara alınan her türlü kira yükümlülüğünün tekrar ilave edilmesi gerekir.

51 [Silinmiştir]

52 Bazı durumlarda işletme, yatırım amaçlı bir gayrimenkulle ilgili olarak yaptığı ödemelerin bugünkü değerinin (finansal tablolara alınan yükümlülüklerle ilgili ödemeler hariç), söz konusu gayrimenkulle ilgili nakit girişlerinin bugünkü değerini aşmasını bekleyebilir. Bu durumda işletme, finansal tablolara alınacak bir yükümlülük olup olmadığını ve varsa bunun nasıl ölçüleceğini belirlemek için TMS 37 *Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar*'ı uygular.

Gerçeğe uygun değerin güvenilir bir şekilde ölçülememesi

53 Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin, sürekli olarak güvenilir bir şekilde ölçülebileceğine dair aksi ispat edilebilen bir varsayım vardır. Ancak, bazı istisnai durumlarda, yatırım amaçlı bir gayrimenkul ilk defa edinildiğinde (veya mevcut bir gayrimenkul, kullanım şekli değiştikten sonra ilk defa yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğünde), gerçeğe uygun değerin sürekli olarak güvenilir bir şekilde ölçülemeyeceği yönünde açık bir gösterge olabilir. Bu durum yalnızca, karşılaştırılabilir gayrimenkullerin aktif bir piyasası olmadığında (örneğin, yakın zamanda az sayıda işlem gerçekleştiğinde, fiyat kotasyonları güncel olmadığında veya gözlemlenebilir işlem fiyatları satıcının baskı altında satış yaptığını gösterdiğinde) ve alternatif güvenilir gerçeğe uygun değer ölçümü (örneğin indirgenmiş nakit akış projeksiyonları) mümkün olmadığında ortaya çıkar. İşletmenin, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olmadığına ancak söz konusu gayrimenkulün inşası tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülebileceğine karar verdiği durumlarda, gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde ölçülünceye veya inşaat tamamlanıncaya kadar (hangisi önce gerçekleşirse), söz konusu inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyet bedeli üzerinden ölçülür. İşletme, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün (inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul hariç olmak üzere) gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir şekilde ölçülmesinin mümkün olmadığına karar verirse, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkuller için TMS 16'da yer alan maliyet yöntemini kullanarak, kiracı tarafından bir kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkuller için TFRS 16'yı uygulayarak ölçer. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilir. İşletme, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü elden çıkarana kadar TMS 16'yı veya TFRS 16'yı uygulamaya devam eder.

53A İşletme, daha önce maliyet bedeli üzerinden ölçülmüş olan inşa edilmekte olan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde ölçebilecek duruma geldiğinde, söz konusu gayrimenkulü gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçer. Gayrimenkulün inşası tamamlandığında, gerçeğe uygun değerin güvenilir bir şekilde ölçülebildiği kabul edilir. Gerçeğe uygun değerin güvenilir bir şekilde ölçülememesi durumunda söz konusu gayrimenkul, 53'üncü paragraf uyarınca, sahip olunan varlıklar için TMS 16'da yer alan maliyet yöntemi kullanılarak, kiracı tarafından bir kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkuller için TFRS 16 uygulanarak muhasebeleştirilir.

53B İnşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülebileceğine ilişkin varsayımın aksi yalnızca finansal tablolara ilk alma sırasında ispat edilebilir. İnşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul kalemini gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçmüş olan bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulün inşası tamamlandığında bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülemeyeceği sonucuna varamaz.

54 İşletme istisnai durumlarda, 53'üncü paragrafta açıklanan sebeple, yatırım amaçlı bir gayrimenkulünü TMS 16 veya TFRS 16 uyarınca maliyet yöntemi kullanarak ölçmek zorunda kalıyorsa, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller de dâhil olmak üzere diğer bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçer. Bu durumda işletme, yatırım amaçlı bir gayrimenkulü için maliyet yöntemini kullanmasına rağmen geri kalan gayrimenkullerinin her birini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirmeye devam eder.

55 Yatırım amaçlı bir gayrimenkul daha önce gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmüşse, söz konusu gayrimenkul elden çıkarılana kadar (veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline gelene ya da işletme tarafından geliştirilerek olağan iş akışı içinde satılana kadar), karşılaştırılabilir piyasa işlemleri azalmış veya piyasa fiyatları daha zor edilebilir hale gelmiş olsa dahi, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmeye devam eder.

Maliyet yöntemi

56 İlk kez finansal tablolara alma sonrasında maliyet yöntemini seçen bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkullerini;

(a) Söz konusu gayrimenkullerin, satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılma kıstasını karşılaması (ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dâhil edilmesi) durumunda, TFRS 5 *Satış Amaçlı Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* uyarınca,

(b) Söz konusu gayrimenkullerin, TFRS 5 uyarınca satış amaçlı olarak elde tutulmaması ve kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulması durumunda, TFRS 16 uyarınca,

(c) Diğer tüm durumlarda, TMS 16'da yer alan maliyet yöntemi hükümleri uyarınca

ölçer.

Transferler

57 İşletme bir gayrimenkulü, yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına veya bu sınıftan diğer bir sınıfa sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman transfer eder. Kullanım değişikliği, gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşıladığında ya da karşılaması son bulduğunda ve kullanım değişikliğine ilişkin bir kanıt mevcut olduğunda ortaya çıkar. Gayrimenkulün kullanımına ilişkin yönetimin niyetindeki bir değişiklik, tek başına kullanım değişikliğine ilişkin kanıt sağlamaz. Kullanım değişikliğine ilişkin kanıtlarına aşağıdakiler örnek olarak verilebilir:

(a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere transfer edilmek için sahibi tarafından kullanılmaya ya da sahibi tarafından kullanılmak amacıyla geliştirilmeye başlanması,

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilmek için satış amacıyla geliştirilmeye başlanması,

(c) Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmek için sahibi tarafından kullanılmaya son verilmesi ve

(d) Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmek için diğer bir tarafla faaliyet kiralaması sözleşmesinin başlatılması.

(e) [Silinmiştir]

58 İşletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar vermesi durumunda, gayrimenkulü finansal tablo dışı bırakana kadar (finansal durum tablosundan çıkarana kadar) yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak yeniden sınıflandırmaz. Benzer şekilde, işletmenin mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda bu gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.

59 İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkul için gerçeğe uygun değer yöntemini kullandığında ortaya çıkan finansal tablolara alma ve ölçüm hususlarına, 60-65'inci paragrafları uygular. İşletmenin maliyet yöntemini kullanması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkul, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul ve stok sınıfları arasındaki transferler, transfer edilen gayrimenkulün defter değerini ve ölçüm ve açıklama amaçları açısından söz konusu gayrimenkulün maliyetini değiştirmez.

60 Gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule veya stoklara yapılan bir transferde, söz konusu gayrimenkulün TMS 16, TFRS 16 veya TMS 2 uyarınca sonraki muhasebeleştirme işlemindeki ikame maliyeti, gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir.

61 Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda işletme, kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar, sahip olunan gayrimenkul için TMS 16'yı, kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan gayrimenkul için TFRS 16'yı uygular. İşletme, gayrimenkulün TMS 16 veya TFRS 16'ya göre hesaplanmış olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte oluşan herhangi bir farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerleme gibi değerlendirir.

62 Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar, söz konusu gayrimenkul (ya da kullanım hakkı varlığı) amortismana tabi tutulur ve ortaya çıkan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. İşletme, gayrimenkulün TMS 16 veya TFRS 16'ya göre hesaplanmış olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı, TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerleme gibi değerlendirir. Başka bir deyişle:

(a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, söz konusu gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerleme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve özkaynakta yer alan yeniden değerleme fazlasını azaltır.

(b) Defter değerinde meydana gelen artış ise aşağıdaki gibi değerlendirilir:

(i) Artış, daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararını tersine çevirdiği ölçüde kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır. Kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılan tutar, defter değerini, hiçbir değer düşüklüğü zararının finansal tablolara alınmamış olması durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.

(ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve özkaynakta yer alan yeniden değerleme fazlasını artırır. Sonraki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması durumunda, özkaynaklara dâhil edilmiş olan yeniden değerleme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerleme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

63 Stoklardan, gerçeğe uygun değer üzerinden izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde, gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önceki defter değeri arasındaki fark, kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır.

64 Stoklardan, gerçeğe uygun değer üzerinden izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlere ilişkin işlemler, stokların satışına ilişkin işlemlerle tutarlıdır.

65 İşletme, gerçeğe uygun değer üzerinden izlenecek olan ve kendisi tarafından inşa edilen veya geliştirilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün inşa veya geliştirilmesini tamamladığında, gayrimenkulün tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önceki defter değeri arasındaki farkı, kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtır.

Elden çıkarma

66 Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, elden çıkarılması veya kullanımına kalıcı olarak son verilmesi ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmemesi durumunda finansal tablo dışı bırakılır (finansal durum tablosundan çıkarılır).

67 Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün elden çıkarılması, satış veya finansal kiralama yoluyla olabilir. Satılan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılma tarihi, TFRS 15'te yer alan bir edim yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğinin belirlenmesine ilişkin hükümler uyarınca, gayrimenkulü alan tarafın varlığın

kontrolünü elde ettiği tarihtir. Finansal kiralama yoluyla gerçekleşen elden çıkarma işlemlerine ve satış ve geri kiralama işlemlerine TFRS 16 uygulanır.

68 16'ncı paragrafta yer alan finansal tablolara alma ilkesi uyarınca yatırım amaçlı bir gayrimenkulün yenilenen kısmının maliyetinin ilgili gayrimenkulün defter değerine eklenmesi durumunda, yenilenmiş kısmın defter değeri finansal tablo dışı bırakılır. Maliyet yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen yatırım amaçlı bir gayrimenkul açısından, yenilenmiş kısım ayrı olarak amortismana tabi tutulmamış olabilir. Yenilenmiş kısmın defter değerinin belirlenmesi mümkün değilse, yenileme maliyeti, yenilenmiş kısmın edinim veya inşa tarihindeki maliyetinin belirlenmesinde bir gösterge olarak kullanılabilir. Gerçeğe uygun değer yönteminde, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, hâlihazırda yenilenmiş kısmın değerini kaybetmiş olduğunu gösterebilir. Diğer durumlarda, yenilenmiş kısım için gerçeğe uygun değerin ne kadar azaltılacağının tespiti zor olabilir. Yenilenmiş kısım için gerçeğe uygun değeri azaltmanın bir diğer yolu ise, bunu yapmanın mümkün olmaması durumunda, yenileme maliyetini varlığın defter değerine ilave etmek ve ardından, yenilemenin yapılan ilaveleri içermediği durumlarda olduğu gibi, gerçeğe uygun değeri yeniden hesaplamaktır.

69 Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı bırakılması veya elden çıkarılması durumunda ortaya çıkan kazanç veya kayıp; varlığın elden çıkarılması sonucunda elde edilen net satış tutarı ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farka eşittir ve gayrimenkulün kullanım dışı bırakıldığı veya elden çıkarıldığı dönemde (TFRS 16 satış ve geri kiralama işlemi için aksini öngörmedikçe) kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır.

70 Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün finansal tablo dışı bırakılması sonucunda ortaya çıkan kazanç veya kayba dâhil edilecek tutar, TFRS 15'in 47-72'nci paragraflarında yer alan işlem bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler uyarınca belirlenir. Kazanç veya kayba dâhil edilen tahmini tutarda meydana gelen sonraki değişiklikler, TFRS 15'in işlem bedelinde meydana gelen değişikliklere ilişkin hükümleri uyarınca muhasebeleştirilir.

71 İşletme, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün elden çıkarılması sonrasında devam eden yükümlülüklerine, TMS 37 veya diğer Standartlardan uygun olanı uygular.

72 Değeri düşen, kaybolan veya vazgeçilen yatırım amaçlı gayrimenkul için üçüncü taraflardan alınacak tazminat, tahsil edilebilir hale geldiğinde kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır.

73 Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin değer düşüklükleri veya zararlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller için üçüncü taraflardan tazminat talepleri veya alınan tazminatlar ile yenileme varlıklarının sonraki inşa veya satın alınma işlemleri ayrı ekonomik olaylardır ve aşağıda belirtilen şekillerde ayrı ayrı muhasebeleştirilir:

(a) Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin değer düşüklükleri, TMS 36 uyarınca finansal tablolara yansıtılır;

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı bırakılması veya elden çıkarılması, bu Standardın 66-71'inci paragrafları uyarınca finansal tablolara yansıtılır;

(c) Değeri düşen, kaybolan veya vazgeçilen yatırım amaçlı gayrimenkul için üçüncü taraflardan alınacak tazminat, tahsil edilebilir hale geldiğinde kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır.

(d) Yenilenerek restore edilen, satın alınan veya inşa edilen varlığın maliyeti, bu Standardın 20-29'uncu paragrafları uyarınca belirlenir.

Açıklama

Gerçeğe uygun değer yöntemi ve maliyet yöntemi

74 TFRS 16'da yer alan açıklamalara ek olarak aşağıda belirtilen hususlar da açıklanır. TFRS 16 uyarınca, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün sahibi, taraf olduğu kiralama işlemleri için kiraya verenin yapması gereken açıklamaları yapar. Yatırım amaçlı bir gayrimenkulü, kullanım hakkı varlığı olarak elinde tutan bir kiracı, TFRS 16 tarafından kiracı için zorunlu kılınan açıklamaları; taraf olduğu faaliyet kiralaması işlemleri için ise TFRS 16 tarafından kiraya veren için zorunlu kılınan açıklamaları yapar.

75 İşletme aşağıdaki hususları açıklar:

(a) Gerçeğe uygun değer yöntemini mi yoksa maliyet yöntemini mi uyguladığını.

(b) [Silinmiştir]

(c) Sınıflandırma işleminin zor olduğu durumlarda (bakınız: 14'üncü paragraf) yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden ve olağan iş akışı içinde satılmak için elde tutulan gayrimenkulden hangi kıstaslar çerçevesinde ayırt edildiğini.

(d) [Silinmiştir]

(e) (Finansal tablolarda ölçülen veya açıklanan) yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin, ne ölçüde; konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip olan ve gayrimenkulün sınıfı ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerleme uzmanı tarafından yapılan değerlendirmeye dayandığını. Böyle bir değerlendirmenin yapılmamış olması durumunda bu husus açıklanır.

(f) Kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılan aşağıdaki tutarları;

(i) Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri;

(ii) Dönem içinde kira geliri elde edilmiş yatırım amaçlı gayrimenkulden kaynaklanan doğrudan faaliyet giderleri (bakım ve onarım giderleri dâhil) ve

(iii) Dönem içinde herhangi bir kira geliri elde edilememiş yatırım amaçlı gayrimenkulden kaynaklanan doğrudan faaliyet giderleri (bakım onarım giderleri dâhil);

(iv) Maliyet yöntemi kullanılan bir varlık grubundan, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılan diğer bir gruba satışı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılan toplam değişim tutarı (bakınız: 32C paragrafı).

(g) Yatırım amaçlı gayrimenkulün nakde çevrilmesine ilişkin kısıtlamalar ve bunların tutarları veya elden çıkarılma durumunda elde edilecek gelir ve brüt satış tutarı.

(h) Yatırım amaçlı gayrimenkulün satın alınmasına, inşa edilmesine veya geliştirilmesine ya da bakım, onarım veya iyileştirilmesine ilişkin sözleşmeye bağlı mükellefiyetler.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

76 33-55'inci paragraflarda yer alan gerçeğe uygun değer yöntemini kullanan bir işletme, 75'inci paragraf uyarınca yapılacak açıklamalara ek olarak, yatırım amaçlı gayrimenkulün dönem başı ve dönem sonundaki defter değerlerinin mutabakatını, aşağıdakileri gösterecek şekilde açıklar:

(a) Edinimlerden ve varlığın defter değerine ilave edilen sonraki harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, ilaveler;

(b) İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen edinimlerden kaynaklanan ilaveler;

(c) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan elden çıkarılacak varlık grubuna dâhil edilen varlıklar ve diğer elden çıkarmalar;

(d) Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kaynaklanan net kazanç veya kayıplar;

(e) Finansal tabloların başka bir para birimine çevrilmesinden ve yurtdışındaki işletmenin finansal tablolarının, raporlayan işletmenin sunum para birimine çevrilmesinden kaynaklanan net kur farkları;

(f) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bu gruplardan yapılan transferler ve

(g) Diğer değişiklikler.

77 Örneğin 50'nci paragrafta açıklandığı gibi ayrı olarak finansal tablolara alınmış olan varlık ve yükümlülüklerin mükerrer bir biçimde finansal tablolarda yer almasını önlemek amacıyla, yatırım amaçlı gayrimenkul için yaptırılan bir değerlemenin finansal tablo amaçları açısından önemli ölçüde düzeltilmiş olması durumunda işletme, yaptırılan değerleme işlemi sonucunda ortaya çıkan tutarla, finansal tablolarda yer alan düzeltilmiş tutarın mutabakatını, finansal tablolara alınan ve geri ilave edilen kira yükümlülükleri ve diğer önemli düzeltmelerin toplam tutarını ayrı olarak göstermek suretiyle açıklar.

78 53'üncü paragrafta yer alan istisnai durumlarda işletmenin, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16 veya TFRS 16'daki maliyet yöntemine göre ölçmüş olması durumunda, 76'ncı paragraf uyarınca yapılacak olan mutabakatta, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulle ilgili tutarlar, diğer yatırım

amaçlı gayrimenkullerle ilgili tutarlardan ayrı olarak gösterilir. Buna ek olarak işletme, aşağıdaki hususları da açıklar:

(a) Yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı;

(b) Gerçeğe uygun değerin neden güvenilir bir şekilde ölçülemediğine ilişkin açıklama;

(c) Mümkün olması durumunda, gerçeğe uygun değerin gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmini değer aralıkları ve

(d) Gerçeğe uygun değer üzerinden izlenmeyen yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması sırasında:

(i) İşletmenin gerçeğe uygun değer üzerinden izlenmeyen yatırım amaçlı bir gayrimenkulü elden çıkarmış olduğu;

(ii) Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün satış anındaki defter değeri ve

(iii) Finansal tablolara alınan kazanç veya kayıp tutarı.

Maliyet yöntemi

79 56'ncı paragrafta yer alan maliyet yöntemini kullanan bir işletme, 75'inci paragraftaki açıklamalara ek olarak, aşağıda belirtilen hususları da açıklar:

(a) Kullanılan amortisman yöntemi;

(b) Yararlı ömür veya kullanılan amortisman oranları;

(c) Dönem başı ve sonundaki brüt defter değeri ile birikmiş amortisman tutarı (birikmiş değer düşüklüğü zararlarıyla birlikte),

(d) Yatırım amaçlı gayrimenkulün aşağıdakileri de gösterecek şekilde, dönem başı ve dönem sonu itibarıyla defter değerinin mutabakatı:

(i) Edinimlerden ve varlık olarak finansal tablolara alınan sonraki harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, ilaveler;

(ii) İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen edinimlerden kaynaklanan ilaveler;

(iii) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan elden çıkarılacak varlık grubuna dâhil edilen varlıklar ve diğer elden çıkarmalar;

(iv) Amortisman tutarı;

(v) TMS 36 uyarınca dönem içinde finansal tablolara alınan değer düşüklüğü zararları ile cari dönemde iptal edilen değer düşüklüğü zararlarının tutarı;

(vi) Finansal tabloların başka bir para birimine çevrilmesinden veya yurtdışındaki işletmenin finansal tablolarının, raporlayan işletmenin sunum para birimine çevrilmesinden kaynaklanan net kur farkları;

(vii) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bu gruplardan yapılan transferler,

(viii) Diğer değişiklikler.

(e) Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri. 53'üncü paragrafta belirtilen, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülmesinin mümkün olmadığı istisnai durumlarda, işletme aşağıdaki hususları açıklar:

(i) Yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı,

(ii) Gerçeğe uygun değerin neden güvenilir bir şekilde ölçülemediğine ilişkin açıklama ve

(iii) Mümkün olması durumunda, gerçeğe uygun değerin gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmini değer aralıkları.

Geçiş hükümleri

Gerçeğe uygun değer yöntemi

80 **Daha önce TMS 40'ı uygulamış olan bir işletmenin, faaliyet kiralaması çerçevesinde elinde tuttuğu ve gerekli koşulları sağlayan gayrimenkul haklarının tamamını veya bir kısmını ilk kez yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmayı ve muhasebeleştirmeyi tercih etmesi durumunda; bu seçimin etkisi, seçimin ilk kez yapıldığı dönemde dağıtılmamış kârların açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Ayrıca:**

(a) **İşletmenin daha önceki dönemlerde söz konusu gayrimenkul haklarının gerçeğe uygun değerini (TFRS 13'te yer alan gerçeğe uygun değer tanımını karşılayacak şekilde ölçülen) kamuoyuna açıklamış olması durumunda (finansal tablolarında veya başka bir şekilde) işletme, aşağıdaki işlemleri gerçekleştirmesi yönünde teşvik edilir, ancak bu işlemlerin yapılması zorunlu değildir:**

(i) **Gerçeğe uygun değer açıklamasının yapıldığı, sunulan en erken döneme ait dağıtılmamış kârların açılış bakiyesinin düzeltilmesi ve**

(ii) **Söz konusu dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgilerin yeniden düzenlenmesi ve**

(b) **(a) bendinde yer alan bilgileri daha önce kamuoyuna açıklamamış olan bir işletme, karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlemez ancak bu durumu açıklar.**

81 Bu Standart, TMS 8'de belirtilenden daha farklı bir uygulama gerektirir. TMS 8, karşılaştırmalı bilgilerin düzeltilmesini, mümkün olmayan durumlar haricinde, zorunlu kılar.

82 İşletmenin, bu Standardı ilk kez uygulaması durumunda, dağıtılmamış kârların açılış bakiyesinde yapılan düzeltme, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin yeniden değerleme fazlasında yer alan herhangi bir tutarın yeniden sınıflandırılmasını da içerir.

Maliyet yöntemi

83 İşletmenin bu Standardı ilk kez uygulaması ve maliyet yöntemini kullanmaya karar vermesi durumunda, muhasebe politikalarında yapılacak herhangi bir değişiklik için TMS 8 uygulanır. Muhasebe politikasında yapılan bir değişikliğin etkisi, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin yeniden değerleme fazlasında yer alan herhangi bir tutarın yeniden sınıflandırılmasını da içerir.

84 **Varlıkların takası yoluyla edinilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün başlangıçtaki ölçümüyle ilgili olarak 27-29'uncu paragraflarda yer alan hükümler, sadece gelecekte gerçekleşecek işlemlere ileriye yönelik olarak uygulanır.**

İşletme birleşmeleri

84A ***2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler*** **değişikliğiyle 14A paragrafı ve 6'ncı paragraftan önce gelmek üzere bir başlık eklenmiştir. İşletme bu değişikliği, yatırım amaçlı gayrimenkul edinimlerine, değişikliği ilk kez uyguladığı yıllık hesap döneminin başından itibaren ileriye yönelik olarak uygular. Dolayısıyla önceki hesap dönemlerinde gerçekleşen yatırım amaçlı gayrimenkul edinimlerinin muhasebeleştirilmesinde herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bununla birlikte, değişikliğin uygulanması için gereken bilginin elde edilebilir olması şartıyla, söz konusu değişiklik, yürürlük tarihinde veya sonrasında başlayan ilk yıllık hesap döneminin başından önce gerçekleşen yatırım amaçlı gayrimenkul edinimlerinden tercih edilenlere uygulanabilir.**

TFRS 16

84B **TFRS 16'yı ve TFRS 16'nın bu Standartta yaptığı değişiklikleri ilk kez uygulayan bir işletme, kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerine TFRS 16'nın Ek C bölümünde yer alan geçiş hükümlerini uygular.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün transferi

84C *Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi* (TMS 40'a İlişkin Değişiklikler) 57-58'inci paragrafları değiştirmiştir. İşletme, söz konusu değişiklikleri, değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık hesap döneminin başlangıcında (ilk uygulama tarihi) veya sonrasında meydana gelen kullanım değişikliklerine uygular. İlk

uygulama tarihinde işletme, söz konusu tarih itibarıyla sahip olduğu gayrimenkullerin sınıflandırmasını yeniden değerlendirir ve mümkün olması durumunda, söz konusu tarih itibarıyla mevcut şartları yansıtacak şekilde 7-14'üncü paragrafları uygulayarak gayrimenkulü yeniden sınıflandırır.

84D 84C paragrafındaki hükümlere bağlı kalınmaksızın, 57-58'inci paragraflarda yapılan değişikliklerin, sadece bu değişikliklerin sonraki dönemlere ilişkin durumlar dikkate alınmaksızın uygulanmasının mümkün olması durumunda, TMS 8 uyarınca geriye dönük olarak uygulanmasına izin verilir.

84E 84C paragrafı uyarınca, ilk uygulama tarihi itibarıyla gayrimenkullerini yeniden sınıflandırması durumunda işletme;

(a) Yeniden sınıflandırmayı 59-64'üncü paragraflardaki hükümleri uygulayarak muhasebeleştirir. İşletme 59-64'üncü paragrafları uygularken:

(i) Kullanım değişikliği tarihine yapılan herhangi bir atfı, ilk uygulama tarihine yapılmış gibi dikkate alır ve

(ii) 59-64'üncü paragraflar uyarınca, ilk uygulama tarihinde dağıtılmamış kârların açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak kâr veya zararda finansal tablolara alınmış olması gereken her bir tutarı finansal tablolarına yansıtır.

(b) 84C paragrafı uyarınca yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına veya bu sınıftan diğer bir sınıfa yeniden sınıflandırılan tutarları açıklar. İşletme, 76 ve 79'uncu paragraflar uyarınca yatırım amaçlı gayrimenkulün dönem başında ve dönem sonundaki defter değerlerinin mutabakatının bir parçası olarak yeniden sınıflandırılan söz konusu tutarları açıklar.

Yürürlük tarihi

85 Bu Standart, 1 Ocak 2005 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Erken uygulama halinde bu husus dipnotlarda açıklanır.

85A TMS 1 *Finansal Tabloların Sunuluşu* (2008 yılında güncellenen haliyle) TFRS'lerde kullanılan terminolojiyi ve 62'nci paragrafı değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2009 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. TMS 1'in (2008 yılında güncellenen haliyle) erken uygulanması halinde söz konusu değişiklikler de uygulanır.

85B Kasım 2008'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler* 8, 9, 48, 53, 54 ve 57'nci paragrafları değiştirmiş, 22'nci paragrafı silmiş ve 53A ile 53B paragraflarını eklemiştir. Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2009 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2009'dan önce inşa halinde olan yatırım amaçlı gayrimenkullere, bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin söz konusu tarihte ölçülmüş olması şartıyla uygulanabilir. Erken uygulama halinde bu husus dipnotlarda açıklanır ve TMS 16 *Maddi Duran Varlıklar*'ın 5 ve 81E paragraflarındaki değişiklikler de uygulanır.

85C TFRS 13, 5'inci paragraftaki gerçeğe uygun değer tanımı ile 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78, 79 ve 80'inci paragrafları değiştirmiş, 36–39, 42–47, 49, 51 ve 75(d) paragraflarını silmiştir. TFRS 13 uygulandığında söz konusu değişiklikler de uygulanır.

85D *2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler* 6'ncı paragraftan önceki ve 84'üncü paragraftan sonraki başlıklar ile 14A ve 84A paragraflarını eklemiştir. Söz konusu değişiklikler, 1 Temmuz 2014 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Erken uygulama halinde bu husus dipnotlarda açıklanır.

85E TFRS 15 *Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat*, 3(b), 9, 67 ve 70'inci paragrafları değiştirmiştir. TFRS 15 uygulandığında söz konusu değişiklikler de uygulanır.

85F TFRS 16, yatırım amaçlı gayrimenkulü; sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerecek şekilde tanımlayarak TMS 40'ın kapsamını değiştirmiştir. TFRS 16; 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 ve 78'inci paragrafları değiştirmiş, 19A, 29A, 40A ve 84B paragraflarını ve ilgili başlıkları eklemiş ve 3, 6, 25, 26 ve 34'üncü paragrafları silmiştir. TFRS 16 uygulandığında söz konusu değişiklikler de uygulanır.

85G *Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi* (TMS 40'a İlişkin Değişiklikler) 57-58'inci paragrafları değiştirmiş, 84C ve 84E paragraflarını eklemiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Erken uygulama halinde bu husus dipnotlarda açıklanır.

85H TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri*, 32B paragrafını değiştirmiştir. TFRS 17 uygulandığında söz konusu değişiklik de uygulanır.