

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30.04.2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda sorulan soruya ilişkin olarak Şirketimizin cevabı aşağıda yer almaktadır.

Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerlendirme süreçleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun mevcut hükümleri gereğince, Kurul'ca listeye alınmış, bağımsız değerlendirme firmalarınca yürütülmektedir. Değerleme firmaları, çalışmalarını bağımsız hareket ederek yürütmekte ve bu kapsamda değer tespiti yaparak raporları hazırlamaktadır.

Diğer taraftan, halka açık şirketlerin hisse senedi piyasa değeri ve performansını, BIST' de oluşan arz ve talep belirlemektedir. Bu arz ve talebi de etkileyen birçok yurtiçi ve yurtdışı husus bulunmaktadır. Bu hususların yatırımcılarımız tarafından farklı beklentilerle değerlendirilmesi sonucu fiyatlar oluşmaktadır.

Ülkemizdeki GYO sektöründeki NAD (Net Aktif Değeri) iskonto oranının nispeten yüksek olmasının sebepleri arasında, şirket içi faktörlerin yanısıra geliştirilen projelerin tamamlanma riski, maliyet riski, satış riski, makroekonomik ve piyasa koşulları, faiz ve enflasyon seviyeleri ile likitide yer almaktadır. Dolayısıyla karlılık ile nakit akımı yaratma kapasitesinin bir sonucu olarak negatif iskonto, yatırımcıların GYO sektörüne yönelik temkinli yaklaşımının bir yansıması olarak görülmektedir.

Bu bağlamda, ikincil piyasadaki işlem hacmi ve likitide düzeyi de dikkate alındığında, NAD iskonto oranının nispeten yüksek olması sadece şirketimize özgü bir durum olmayıp ülkemizdeki diğer GYO'ları için de geçerli olduğu görülmektedir.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için vergilendirme sisteminde önemli değişiklikler yapılmış olup bu düzenlemelerle, GYO'ların kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmeleri için belirli şartlar getirilmiş ve asgari vergi yükümlülüğü devreye alınmıştır. Getirilen değişiklikler kapsamında, GYO'ların gayrimenkul kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmesi için, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin nakit kâr payı olarak dağıtılması zorunlu hale gelmiştir. Değişen nakit kar pay dağıtım mevzuat hükümleri dahilinde, GYO sektöründeki NAD iskonto oranlarının azalacağı düşünülmektedir.