



KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN YAPILANDIRILMASI VE İPOTEKLİ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

SEDA ÖNEN
Sermaye Piyasası Kurulu
seda.onen@spk.gov.tr



- Nüfus artışı. Köyden kente göç sorunu.
- Konutlarda tadilat ihtiyacı, depreme dayanıklılığın artırılması.
- Yıllık yaklaşık 350 bin adet yeni konut ihtiyacı.



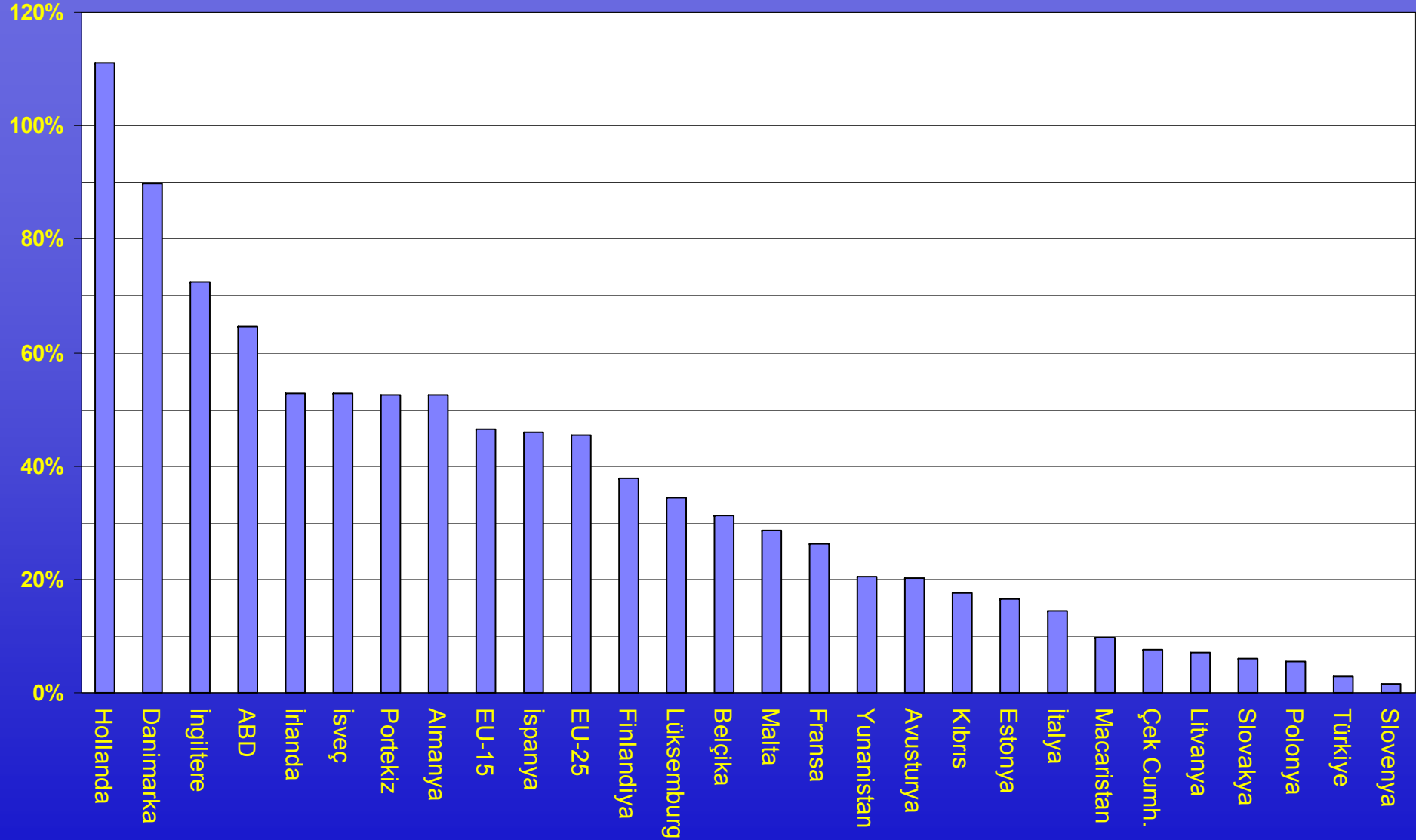
- Kredi fonlaması mevduat kaynaklıdır.
- TL veya döviz üzerinden sabit faizli kredi verilebilmektedir.
- Değişken faiz Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde yasaktır.
- Erken ödeme ücreti Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde yasaktır.



Bankacılık Sistemine Etkileri

- Fon temininde istikrar ve esneklik ve fon maliyetlerinin azalması
- Bankaların aktiflerindeki kredilerin bilanço dışına çıkarılması yoluyla sağlanan kaynakla yeni kredi açabilmeleri
- Bilanço yönetimi aracı; likidite sağlama, mevduata alternatif kaynak çeşitliliği, vadelerin uyumlaştırılması ve faiz riskinin azaltılması
- Uzun vadeli faiz oranlarının stabilizasyonu
- Risk bazlı sermaye yükümlülüğünün azaltılması

Konut Kredileri/GSMH (2004)



Kaynak : European Mortgage Federation



Konut Kredileri

- Her ülkenin kendi düzenlemeleri vardır. Ancak, topluluk bazında tüketiciyi korumaya yönelik düzenlemeler mevcuttur.
- Bir çok Avrupa ülkesinde, ipotekli konut kredisi piyasası 2005 yılında %10 un üzerinde büyüme göstermiştir; örneğin, Danimarka, Portekiz, Fransa, Yunanistan, İspanya, İtalya ve İngiltere.

Baltık ülkelerinde ise bu oran % 70 lerin üstünde gerçekleşmiştir.

- Danimarka, Almanya, İsveç, İngiltere, Finlandiya ve Portekiz yeniden finansmanın en çok yapıldığı ülkelerdir.
- Konut fiyatları ise %10 civarında artış göstermiştir.
- %40 ile 85 arasında değişen konut sahipliği oranları Almanya, Danimarka, Finlandiya ve Avusturya dışında artmıştır.

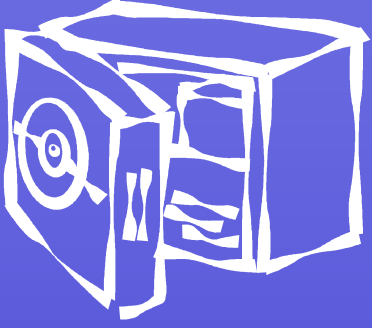


Kanun Tasarısı ile iki yeni sermaye piyasası aracı için yasal zemin hazırlanmıştır;

- İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (CB)
- İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (RMBS)

Bu araçlara ilişkin derecelendirme notu ihracı yapan bankadan daha yüksek olabilir.

İpotekli Sermaye Piyasası Araçlarının İhracında Ön Şartlar



Kolay ulaşılabilir ve
güvenli tapu kayıt
sistemi



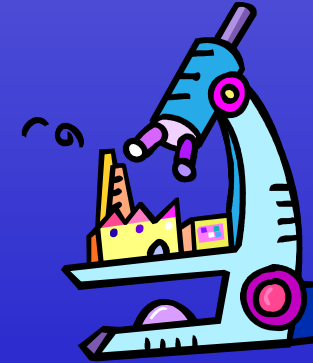
İpoteklerin kolay
devredilebilirliği



Etkin ve kısa takip
süreci

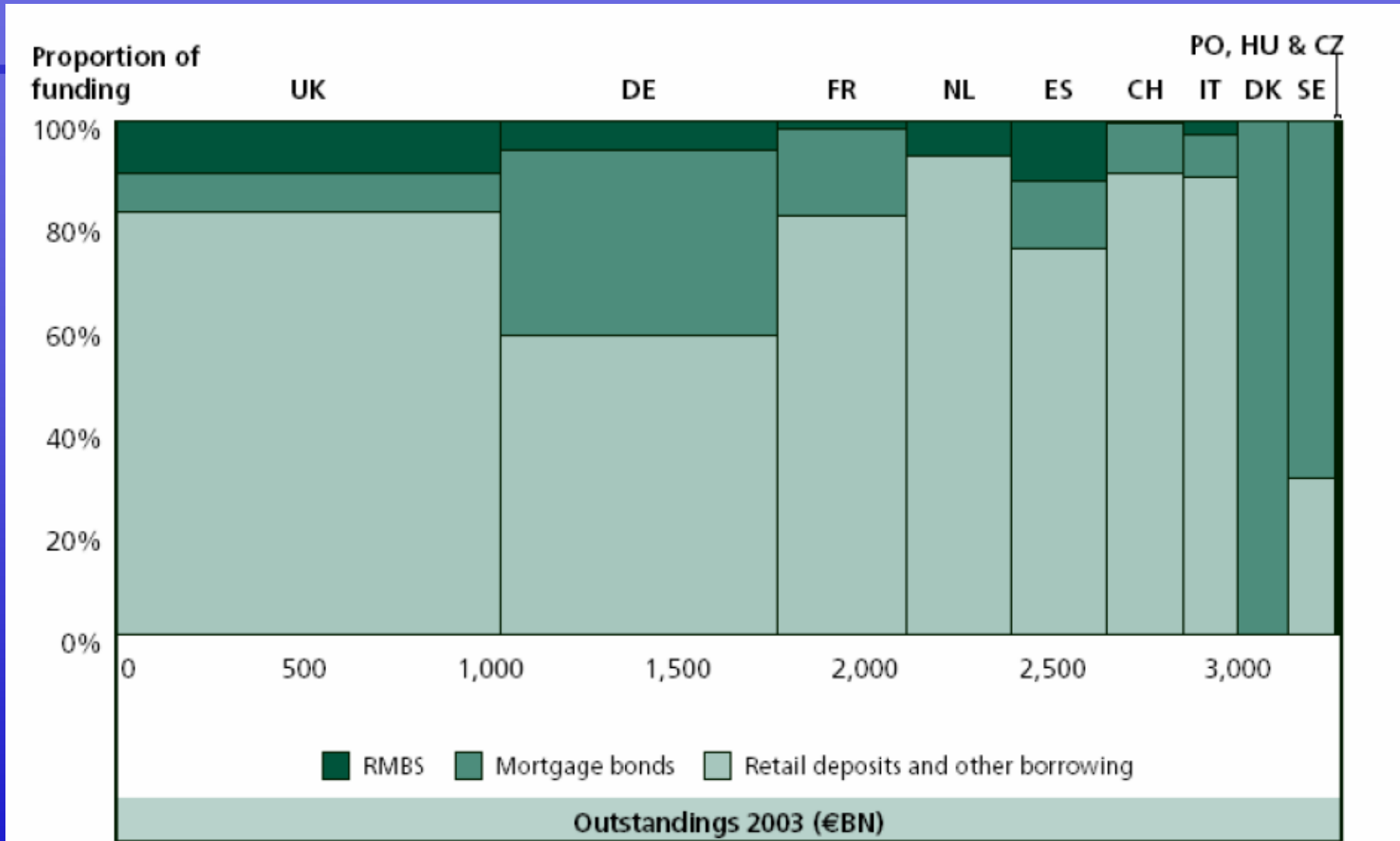


Erken ödeme
cezaları



Bağımsız değerlendirme
süreci

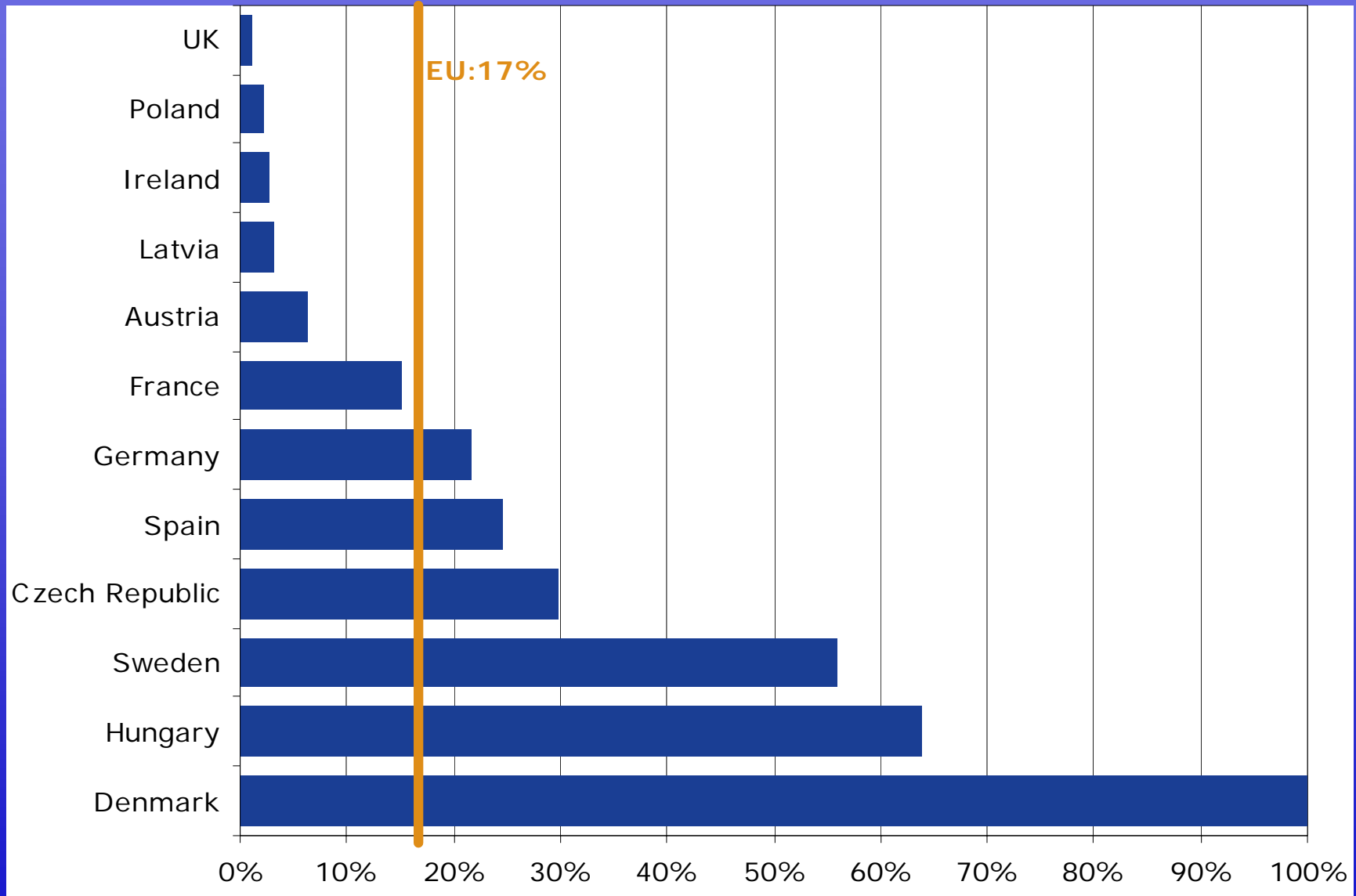
Avrupa Ülkelerinde Kredilerin Fonlanması (2003)



Kaynak : Mercer Oliver Wyman 2005

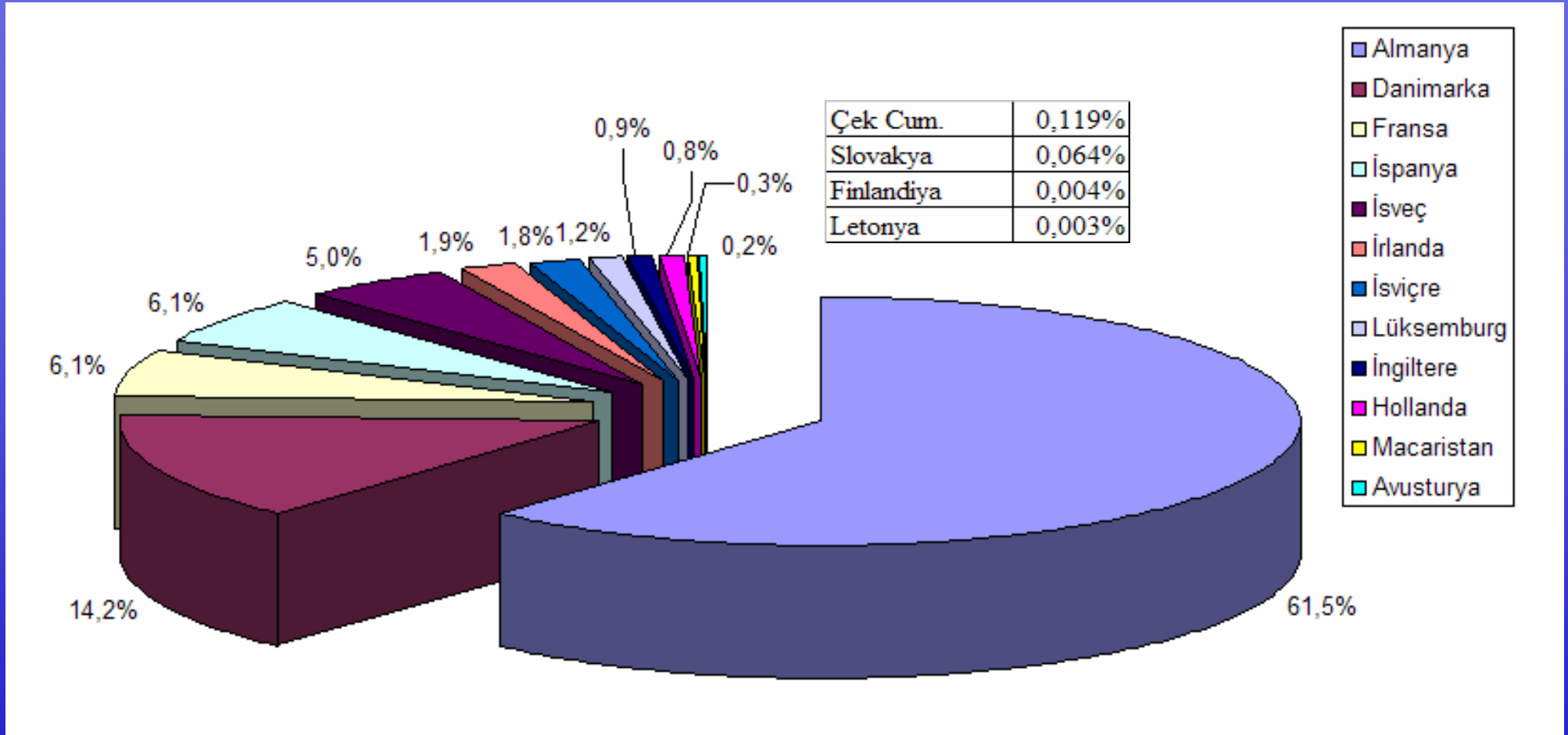


İpotek Teminatlđ Menkul Kıymetlerin Konut Kredilerine Oranı (2004)





İpotek Teminatlđ Menkul Kıymetler İhracı (2004)



Kaynak: European Mortgage Federation



İpotek Teminatlı ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

	İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler
İhraççı	Teminat havuzunu oluşturan varlıklar kredi kuruluşunun bilançosunda yer alır; ihraççı krediyi veren bankadır.	Teminat havuzunda yer alan varlıklar Konut Finansmanı Fonu tarafından satın alınır; ihraççı Konut Finansmanı Fonudur.
Yatırımcılara yapılacak ödemelerin kaynağı	İhraççının genel nakit akışı	Teminat konusu varlıkların nakit akışı
Maruz Kalınan Riskler		
Kredi Riski	İhraççı	Yatırımcı
Erken Ödeme Riski	İhraççı	Yatırımcı
Piyasa Riski	Yatırımcı	Yatırımcı
Yatırımcılar açısından iflas riskinden korunma	Yatırımcılar yasa gereği ihraççının diğer alacaklılarının önündedir. İhraççı iflas ederse teminat gösterilen varlıklar öncelikle yatırımcıların haklarının ödenmesinde kullanılır. Yatırımcılar teminat havuzundan karşılanmayan hakları için kredi veren kuruluşun diğer varlıkları üzerinde diğer alacaklılarla eşit hakka sahiptirler.	Yatırımcılar Konut Finansmanı Fonunu oluşturan varlıkların tek hak sahibidir. Kredi veren kuruluşun iflası Fonu etkilemez. Yatırımcılar kredi veren kuruluştan hak talep edemezler.
Kredi Kalitesi	Teminat havuzundaki varlıkların yanısıra ihraççı kuruluşun mali gücüne ve yasal altyapıya bağlıdır. Kredi kalitesinin artırılması için dışarıdan garanti temin edilebilir.	Konut finansmanı fonunu oluşturan varlıkların kalitesine bağlıdır. Kredi kalitesinin artırılması için dışarıdan garanti temin edilebilir veya menkul kıymetler farklı sınıflara ayrılarak üst sınıfların kalitesi artırılabilir.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- Avrupa ülkelerinde yasal düzenlemelere bağlanmıştır.
- İhraççılar ilgili kamu otoritelerinin sıkı gözetim ve denetimi altındadır.
- Teminat havuzu aktif yönetilmektedir.
Havuzda yer alan bir konut kredisi alacağı amorte edilmesi veya havuzun değerini düşürmesi halinde havuzdan çıkarılabilmekte, havuza yeni kredi alacakları ilave edilebilmektedir. Bu da yatırımcı için önemli bir güven unsurudur.
- Genellikle sabit faizli vadesi 5 yıldan uzun menkul kıymetlerdir.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **İpotek Teminatlı Menkul Kıymet” İbaresinin Kullanımına İlişkin Yasak**

Tebliğ hükümlerine göre ihraç edilmeyen menkul kıymetler için “ipotek teminatlı menkul kıymet” veya eşdeğer ifadeler kullanılamaz.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **İhraççıların Nitelikleri**

- İpotek teminatlı menkul kıymet ihracı için, Tebliğde esasları belirtilen risk yönetim sistemi ile teminat uyum ilkelerine uygunluğun kontrolünü sağlayacak sistemin kurulmuş olması,
- İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracı ve bu işin yürütülmesi için gerekli olan mekan, donanım ve organizasyon yapısını oluşturmuş olmaları.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Teminat Havuzunda Yer Alan Varlıklar**

- Teminat havuzu yapı kullanma izni alınmış (a) konut ve diğer gayrimenkul ipotekli alacaklar, (b) ikame varlıklar ve (c) bunların riskten korunması amacıyla yapılan türev araç sözleşmelerinden oluşur.

- Konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin %75 ini

Diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin %50 sini aşan kısmı,

teminat havuzuna dahildir ve ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılacak ödemelerde kullanılabilir. Ancak, bu kısım teminat değerinin hesaplanmasında ve bu Tebliğ uyarınca yapılması gereken hesaplamalarda dikkate alınmaz.

- **İpotekli Alacaklar**

- **Konut ipotekli alacak:** Kira geliri elde etme amacı ile elde tutulanlar dışındaki yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis etmek suretiyle teminat altına alınmış alacakları
- **Gayrimenkul ipotekli alacak:** Yapı kullanma izni alınmış konut dışındaki gayrimenkulleri ve kiraya vermek amacıyla elde tutulan konutlar üzerine ipotek tesis etmek suretiyle teminat altına alınmış alacakları



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **İkame varlıklar**
 - Nakit,
 - Devlet iç borçlanma senetleri,
 - Hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler,
 - OECD üyesi ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler,
 - Kurulca uygun görülen ve kamuya ilan edilen diğer varlıklardır.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Türev Araç Sözleşmeleri**

- İhraççı, teminat havuzuna yönelik olarak;
 - Faiz oranındaki dalgalanmalar ile,
 - Döviz kurundaki dalgalanmalardan

kaynaklanan risklerinden korunmak amacıyla Sermaye Piyasası Kanunu, Bankacılık Kanunu veya yurt dışında benzeri mevzuat çerçevesinde yetkilendirilmiş kuruluşların karşı taraf olduğu türev araç sözleşmelerine taraf olabilir.

- İhraççı teminat havuzunda yer alan riske maruz tüm varlıklar ve yükümlülükleri için türev araç sözleşmelerine taraf olabilir. Ancak, teminat havuzuna dahil edilen vadeli işlem sözleşmelerinin varlık veya yükümlülüklerle oranı ayrı ayrı yüzde yirmibeşi aşamaz.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Teminat Havuzunda Yer Alan Varlıklar**
 - Gayrimenkul ipotekli alacakların ve ikame varlıkların teminat havuzu içindeki payı, ayrı ayrı teminat havuzunun net bugünkü değerinin yüzde onbeşini aşamaz.
 - İhraççı, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı niteliğinde olan varlıkları diğer varlıklarından ayrı olarak oluşturacağı teminat havuzunda izler.
 - Aynı ihraççı tarafından ihraç edilen tüm ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı niteliğinde tek bir havuz oluşturulabilir.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Teminat Havuzunda Yer Alan Varlıklar**
 - Alacağın teminatı olan konut veya diğer gayrimenkul üzerine ihraççı lehine *birinci derece ipotek tesis edilmiş ve Tapu siciline tescil edilmiş* olması,
 - Alacağın teminatı olan konut veya diğer gayrimenkulün *Türkiye Cumhuriyeti sınırları* içinde olması,
 - Kredi sözleşmesi süresi boyunca geçerli olmak üzere, alacağın teminatı olan konut veya diğer gayrimenkul için ekspertiz değeri üzerinden, ihraççının da taraf olduğu *deprem sigortası* yapılmış olması ve ihraççı tarafından bu sözleşmelerin kredi sözleşmesi boyunca yenilenmesinin sağlanması,
 - Alacağın teminat havuzuna dahil edildiği tarih itibari ile yapılması gereken *tüm ödemelerin borçlu tarafından yapılmış* olması,

- **Gayrimenkullerin Değerlemesi**
 - Alacağın teminat havuzuna dahil edildiği tarihten önceki iki yıl içinde, alacağın teminatı olan konut veya diğer gayrimenkulün, Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından değerlemeye tabi tutulması ve piyasa değerinin hesaplanması,
 - İhraççı gayrimenkul fiyatlarında değişiklik olup olmadığını kendi tespit edeceği yöntemlerle takip eder. En geç altı aylık dönemlerde her bir gayrimenkulün yeni değerini, gayrimenkul fiyatlarındaki değişiklikleri dikkate alarak yeniden belirler.
 - Son tespit edilen değer daha düşük olması durumunda hesaplamalarda bu değer kullanılır. Son tespit edilen değer daha yüksek olması durumunda bağımsız bir değerlendirme uzmanınca hazırlanan bir değerlendirme raporu ile teyit edilmeden bu değer kullanılamaz.



- **Teminat Sorumlusu**

- İhraççı, Kurulun onayını almak suretiyle Kurulca sermaye piyasasında bağımsız denetimle yetkili kuruluşlar listesine alınan bağımsız denetim kuruluşları arasından bir teminat sorumlusu atar.
- Teminat sorumlusu olarak atanan bağımsız denetim kuruluşu kendisine verilen görevi yerine getirmek üzere bir temsilci atar.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Teminat Sorumlusu**

- Teminat kayıtlarının uygunluğunu sağlamak,

- Ayrıca,

- Teminat havuzlarının oluşturulmasını,

- Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri ve bu niteliklere ilişkin değişiklikleri,

- Varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve Tebliğ’de yer alan şartlara uygunluğunu

en az yıllık dönemler itibari ile izlemek (full review) ve Kurulca belirlenecek rapor formatına uygun şekilde görüş vermekle yükümlüdür.

- Teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığın teminat havuzuna alınmasına veya teminat havuzundan çıkartılmasına yazılı onay verir.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Teminat Sorumlusu**

- Kurul'un bağımsız denetimle ilgili düzenlemelerinde yer verilen bağımsız denetçi niteliklerini haiz olmalıdır.
- En az 5 yıllık bağımsız denetim tecrübesine sahip olmalıdır.
- Teminat sorumlusu ancak Kurul'un onayı ile değiştirilebilir.
- Teminat sorumlusu tarafından atanan temsilci aynı anda birden fazla ihraççı nezdinde görev yapamaz.
- Teminat sorumlusu, kendisine ait görevlerin yerine getirilmesi sorumluluğunu başkasına devredemez.
- Teminat sorumlusu, bu Tebliğ hükümlerine aykırı fiillerinden ihraççılar ve üçüncü şahıslara karşı doğabilecek zararlardan dolayı sorumludur. Teminat sorumlusu ve/veya temsilci, bu Tebliğ kapsamında doğabilecek sorumlulukları için mesleki sorumluluk sigortası yaptırabilir.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Teminat Sorumlusunun Yetkileri**
 - Teminat sorumlusu ihraççıdan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Uygun Risk Yönetimi Sistemi**
 - Faiz oranı, döviz ve diğer piyasa riskleri, kredi riskleri, karşı taraf riskleri, operasyonel riskler ve likidite risklerini de içerecek şekilde tüm risklerin belirlenmesi, değerlendirilmesi ve izlenmesini sağlamalıdır.
 - Aşağıdaki hususlarda, yeterli raporlama ve limit aşımına ilişkin uyarı sistemi kurulmalıdır.
 - Kredi risklerinin seviyesi ve yoğunlaşma oranları,
 - Teminat uyum ilkelerine uygunluk,
 - Maruz kalınan faiz oranı, döviz ve diğer piyasa riskleri ile karşı taraf riskleri .



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Teminat Uyum İlkeleri**
 - Süre uyumu (Duration matching)
 - Nominal Değer Uyumu
 - Getiri uyumu
 - Gelir Uyumu
 - Net Bugünkü Değer Uyumu



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Tahmini süre**

- Tahmini süre, bir varlık veya yükümlülüğe ilişkin anaparanın erken ödenmesi ihtimaline dair makul veriler bulunması halinde, bu veriler dikkate alınarak bu nakit akışlarının tamamlanması için öngörülen süreyi ifade eder.
- (a) Teminat havuzunda yer alan varlıkların tahmini sürelerinin ağırlıklı ortalaması (b) ihraç edilen ipotek teminatlı menkul kıymetlerin tahmini sürelerinin ağırlıklı ortalamasından az ise “süre açığı” olduğu kabul edilir.
- (a) ile bulunan süre (b) ile bulunan süreden, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar geçen süre boyunca, en fazla üç ay kısa olur. Eğer süre açığı 3 aydan uzun ise, ihraççı gerekli önlemleri alır.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Nominal Değer Uyumu**
 - İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;
Teminat havuzunda yer alan varlıkların toplam anaparasının nominal değeri ipotek teminatlı menkul kıymetlerin toplam anaparasının nominal değerine eşit olmalı veya bu değeri aşmalıdır.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Getiri uyumu**
 - İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;
Teminat havuzunda yer alan varlıkların ağırlıklı ortalama getirileri, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin ağırlıklı ortalama getirisine eşit veya fazla olmalıdır.
 - Türev araç sözleşmeleri de dikkate alınır.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Gelir uyumu**

- İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

Teminat havuzunda yer alan varlıklardan ödeme planına uygun elde edilecek faiz gelirleri, bu kıymetlerden kaynaklanan ödeme planına uygun yapılması öngörülen faiz gelirlerini zaman ve miktar olarak karşılamaya yeterli olmalıdır.

- Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirler hesaplanırken, türev araç sözleşmeleri de dikkate alınır.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Net Bugünkü Değer Uyumu**

- İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfa olmasına kadar olan süre boyunca;

Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değeri ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden asgari olarak izahnamede belirtilen oran kadar fazla olmalıdır. İzahname ile belirlenen bu oran hiçbir şekilde %2'nin altında olamaz.

- Net bugünkü değeri varlıkların ödeme planına uygun nakit akışları ve tahmini süre esas alınarak hesaplanır.
- Türev araç sözleşmeleri dikkate alınır.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Teminat Fazlası**

- Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerini aşan kısmı, teminat fazlası olup, teminat havuzuna dahildir.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Net Bugünkü Değer Uyumu**
 - Teminat havuzu ile ipotek teminatlı menkul kıymetler arasındaki net bugünkü değer uyumunun faiz oranları ve döviz kurlarındaki değişiklikler karşısındaki durumu dönemsel olarak stres testi yapılarak ölçülür.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Net Bugünkü Değer Uyumu**
 - Teminat havuzuna, Kanun ve bu Tebliğde belirtilen amaçlar dışında ilave varlık konulamaz. Stres testleri sonucunda net bugünkü değer uyumunun sağlanamadığının tespiti halinde ortaya çıkacak en yüksek uyum açığı kadar teminat havuzuna varlık eklenmelidir.
 - Stres testi sonuçlarına göre, izahnamede belirtilen teminat fazlası oranının sağlanması halinde, teminat havuzundaki fazla varlıklar ancak (a) teminat sorumlusunun onayı alınmak suretiyle ihraççı tarafından teminat havuzundan çıkarılabilir, veya (b) fazla varlıklar karşılık gösterilerek ilave ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edilebilir.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **Teminat Uyum İlkelerinin İhlali**

- Teminat uyum ilkelerinin ihlali halinde derhal teminat havuzuna ilave varlıklar dahil edilerek teminat uyum ilkelerine uygunluk sağlanır.
- İhraççılar kendi ihraç ettikleri ipotek teminatlı menkul kıymetleri, *sadece teminat havuzunda yer alan varlık ve ipotek teminatlı menkul kıymetlere ilişkin yükümlülüklerin yönetimi amacıyla*, makul değeri üzerinden satın alabilirler.

İhraççı tarafından satın alınan ipotek teminatlı menkul kıymetler dolaşımda kabul edilmez ve ihraççıda kaldığı sürece, Tebliğ kapsamında yapılan hesaplamalarda dikkate alınmaz.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

- **İhraççının Mali Durumunun Zayıflaması Halinde Alınacak Tedbirler**

İhraççının;

- ipotek teminatlı menkul kıymetlere ilişkin yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi,
- yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi,
- faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde,

Teminat havuzundaki varlıklar öncelikle ipotek teminatlı menkul sahipleri ile teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır.

Bu yükümlülükler tamamlandıktan sonra teminat havuzunda varlık kalması halinde, fazla varlıklar havuzdan çıkarılabilir ve ihraççının diğer malvarlığına dahil edilebilir.



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

Kurul öncelikle teminat havuzunun bütünlüğünü korumak ve ipotek teminatlı menkul kıymetlerin vadesi boyunca varlığı sürdürmesini gözetir. İpotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun ihraççı nezdinde varlığını sürdüreceğine dair kanaat oluşmadığı takdirde,

- Teminat havuzundaki varlıkların, her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,
- Yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin yatırımcılara ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması,
- Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması,
- Teminat havuzundaki varlıkların tedrici tasfiyesi ile tedrici tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi.



- Genellikle sabit faiz ile ihraç edilmekte olduğundan aktif yönetilen varlıklar ile yükümlülükler arasında uyumsuzluk olabilmektedir.
- Bu amaçla bazı önlemler düşünülmüştür.
 - Kredi-İpotek Değer oranı (LTV); Konutlarda %75, diğer gayrimenkullerde %50,
 - 1. derece ipotek, yapı kullanma izni, doğal afet sigortası,
 - Likidite sağlamak amacıyla %15 oranında ikame varlıklar,
 - İpoteğin bağımsız değerlemesinin yapılması; Lisanslı eksperler,
 - Yatırımcılar adına gözetim yapacak bir teminat sorumlusu,
 - Yatırımcıların karşılaştırma yapmasını sağlayacak ve güveni artıracak “Şeffaflık”.



İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler



İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

- Avrupa ülkelerinde düzenlemesi bulunmamaktadır.
- Konut ipotekli kredilerin özel amaçlı kuruluşlara (konut finansmanı fonları) satışı
- Bilanço dışı menkul kıymetleştirme aracı
- Yasa ile iflas riskinden arındırma
- Doğrudan aktarım veya aktif yönetim



Konut Finansmanı Fonları

- İpoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.
- Tüzel kişiliğe haiz değildir.
- Konut finansman kuruluşları ve ipotek finansman kuruluşları tarafından oluşturulabilir ve malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır.



Konut Finansmanı Fonları

- “Konut Finansmanı Fonu” ve “İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet” İbaresinin Kullanımına İlişkin Yasak

Tebliğ hükümlerine göre kurulmayan fonlar için “Konut finansmanı fonu”, bu Tebliğ kapsamında ihraç edilmeyen menkul kıymetler için “ipoteğe dayalı menkul kıymet” veya bunlara eşdeğer ifadeler kullanılamaz.



Konut Finansmanı Fonları

- Doğrudan aktarım usulu ile yönetilecek fonları temsilen ihraç edilecek ipoteye dayalı menkul kıymetler, fon portföyünde yer alan varlıkların ödeme planına uygun olarak veya fon portföyüne ödeme planı dışında ödeme yapılması halinde bu ödemeler tamamlandıktan sonra itfa edilir.
- Fonun sona erdirilmesi, tasfiye edilmesi, diğer bir kurucuya satışı veya başka yöntemle yeniden yapılandırılması Tebliğ hükümlerine uygun olarak yapılır.



İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

•Fon Portföyünün Kalitesinin Artırılmasına Yönelik İşlemler

Konut ipotekli alacakların ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine yapılacak olan ödemeler ile fondan yapılacak diğer ödemeleri karşılamama riskine karşı, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunabilmesi amacıyla fon portföyünün ödeme kabiliyeti artırılabilir. Bu amaçla,

- Kurucu veya üçüncü bir tarafca sigorta, garanti, teminat mektubu, veya diğer bir garanti yöntemi kullanılabilir,
- İpoteğe dayalı menkul kıymetler farklı haklara sahip değişik sınıflarda ihraç edilebilir,
- Fon portföyünü oluşturan varlıklardan elde edilen gelirlerden bir kısım yedek hesaplara aktarılabilir,



İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

- **Fon Portföyünün Kalitesinin Artırılmasına Yönelik İşlemler**

İpoteğe dayalı menkul kıymet sınıflarının oluşturulmasında aşağıdaki kriterler esas alınır:

- Varlıkların vadesi,
- Fon portföyünde yer alan varlıkların anapara veya faiz ödeme zamanları veya ödemede öncelikler,
- Tasfiye prosedürüne ilişkin haklar,
- Kredi riski,
- Kurulca uygun görülecek diğer kriterler.
- İpoteğe dayalı menkul kıymetler, farklı fiyat ve vadelerde ihraç edilebilir. İpoteğe dayalı menkul kıymetler Fona iade edilemez.



Konut Finansmanı Fonları

•Fon Kurulu

En az iki üyesi bağımsız olan üç kişilik bir Fon Kurulu fonun temsil ve yönetiminden, fon varlıklarının korunması ve saklanması ve kayıtların doğruluğundan sorumludur.



•İç Kontrol Sistemi;

- Fonun faaliyetlerinin ve kayıtlarının uygunluğunu temin etmek üzere, esas ve usulleri yazılı hale getirilmiş iç kontrol sistemi kurulmak zorundadır.
- İç denetim görevini yetirmek üzere iç denetçi atanır.



Konut Finansmanı Fonları

•Hizmet Sağlayıcısı;

- Konut ipotekli alacakların günlük yönetiminden sorumludur.
- Kanun'un 38/A maddesi kapsamında doğrudan tüketiciye krediyi kullandıran ve kullandığı kredileri fona devreden konut finansmanı kuruluşu olabileceği gibi, konut finansman kuruluşu olması şartıyla Kurucu veya Kurul tarafından onay verilen diğer bir kuruluş da olabilir.



Konut Finansmanı Fonları

• Hizmet Sağlayıcısının Sorumlulukları;

- Konut ipotekli alacaklara ait anapara ve faiz ödemelerinin zamanında tahsil edilmesi ve Fon hesabına aktarılması,
- Konutlara veya borçluya ilişkin sigorta primlerinin tahsili ve sigorta şirketine ödenmesi,
- Kullanılan krediye ilişkin sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunması halinde, ipotekli konuta ilişkin vergilerin borçludan zamanında tahsil edilmesi ve vergi otoritelerine ödenmesi,



Konut Finansmanı Fonları

• Hizmet Sağlayıcısının Sorumlulukları;

- Borçluların ödeme kabiliyetlerinin gözetimi ve denetimi, gerekli ihtarların yapılması,
- Hizmet sözleşmesinde belirtilmesi halinde, donuk alacaklar için takip işlemlerinin yürütülmesi,
- Alacaklardan kaynaklanan tüm nakit akımlarına ilişkin bilgilerin, ödeme zamanlarını ve bakiye bilgisini de gösterecek şekilde en az aylık olarak Fon Kuruluna raporlanması;



Konut Finansmanı Fonları

Fon Varlıkları;

- Konut ipotekli alacaklar,
- İpoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek teminatlđ menkul kıymetler, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı ihraç edilen varlık teminatlđ menkul kıymetler ile varlığa dayalı menkul kıymetler,
- Konut ipotekli alacaklardan elde edilen nakdin değeriendirilmesi amacına yönelik olarak, nakit benzeri kısa vadeli yatırımlar
- Rezerv hesapları,
- Türev araç sözleşmeleri.



•Türev Araç Sözleşmeleri

- Fon,
 - Faiz oranındaki dalgalanmalar ile,
 - Döviz kurundaki dalgalanmalardan

kaynaklanan risklerinden korunmak amacıyla, Sermaye Piyasası Kanunu, Bankacılık Kanunu veya yurt dışında benzeri mevzuat çerçevesinde yetkilendirilmiş kuruluşların karşı taraf olduğu türev araç sözleşmelerine taraf olabilir ve bu sözleşmeleri fon portföyüne alabilir.

- Teminat havuzuna dahil edilen vadeli işlem sözleşmeleri riske maruz varlık veya yükümlülükleri aşamaz.



Konut Finansmanı Fonları

- **Fon Yönetiminde Uyulacak İlkeler;**
 - Konut ipotekli alacak fon portföyüne dahil edildiği tarihten önceki iki yıl içinde, alacağın teminatı olan konutun bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından değerlemeye tabi tutulmalı ve piyasa değeri hesaplanmalıdır.
 - İhraç tarihinde fon portföyünde donuk alacaklar (non-performing) yer alamaz.



Konut Finansmanı Fonları

- **Fon Yönetiminde Uyulacak İlkeler;**
 - İpoteğe dayalı menkul kıymetler kurucu veya kredi veren konut finansmanı kuruluşlarının kendi portföylerine alınabilir.
 - Konut ipotekli alacakların teminatı olan konutlara ilişkin tapu sicilinde beyanlar hanesine, ilgili alacağın fona devredildiği hususu kaydedilir.
 - Konut ipotekli alacaklardan elde edilen faiz gelirleri, ipoteye dayalı menkul kıymet sahiplerine ödenecek faiz gelirlerinden fazla olmalıdır.



Konut Finansmanı Fonları

- **Konut İpotekli Alacakların Fona İlave Edilmesi, Fondan Çıkarılması veya Değiştirilmesine İlişkin Haller;**
 - Fona devredilen konut ipotekli alacakların mevzuata uygun olmadığına anlaşılması üzerine, kurucu veya kredi veren konut finansmanı kuruluşu konut ipotekli alacakları geri satın almak zorundadır.
 - Fon kurulu, herhangi bir alacağın icra takibine konu olması halinde, varsa söz konusu alacağın fon portföyünün kalitesinin artırılmasına yönelik garanti veren kuruluşa devrine karar verebilir.
 - Konut ipotekli alacaklar yeniden yapılandırılma hallerinde Fon portföyünden çıkarılabilir.



Konut Finansmanı Fonları

•Fonun Yeniden Yapılandırılması;

Fon kurulu, Kurulun onayını alarak, Fonun;

- Tüm varlıkları ve yükümlülükleri ile diğer bir ihraççıya satılmasına,
- Diğer bir fon ile birleştirilmesine,
- Konut ipotekli alacakların kalan anapara nominal değeri ihraç tarihindeki anapara nominal değerinden %20 veya daha düşük bir değere ulaşması halinde tasfiye edilmesine,

karar verebilir.

Kurul, yatırımcı haklarınınin zedelenmediğine dair yeterli kanaate sahip olması halinde yeniden yapılandırma işlemlerine onay verebilir.



- Konut ipotekli kredilerin özel amaçlı kuruluşlara (konut finansmanı fonları) satışı
- Bilanço dışı menkul kıymetleştirme aracı
- Yasa ile iflas riskinden arındırma
- Doğrudan aktarım
- Kurucudan bağımsız- en az iki üyesi bağımsız olan üç kişilik bir Fon Kurulu



Teşekkürler