

EK -1: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI RİSK ÖLÇÜM ESASLARI

№ 20599
14 Ekim 2024

Kurucu nezdinde, Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen hükümlerin yanı sıra Gayrimenkul yatırım fonu yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli, Fon'un risk yönetim sisteminin oluşturulmasından ve yönetiminden sorumludur.

Risk yönetim sistemi, yönetilen Gayrimenkul yatırım fonu portföylerinin maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir.

Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturularak Kurucu'nun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir.

Ayrıca Gayrimenkul yatırım fonu yatırımlarına ilişkin tüm risk türleri Kurucu tarafından tanımlanmış olup, potansiyel riskler belirlenerek, riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Gayrimenkul yatırım fonu yatırımlarına özel olarak finansman riski, likidite riski ve diğer maruz kalılabilecek risklerin ölçümüne ve takibine yönelik yöntemler ile fon portföyüne uygulanacak stres testleri ve senaryo analizleri ölçümlerinin sonuçları doğrultusunda alınabilecek önlemler Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedüründe belirlenmiştir.

Sayılan faaliyetleri gerçekleştirecek Risk Yönetimi biriminin görev, yetki ve sorumlulukları da Kurucu yönetim kurulu kararına bağlanan Risk Yönetimi Prosedüründe yer almaktadır. Risk ölçüm ve raporlamaları aylık sıklıkla yapılacaktır.

Takibi yapılan risklere dair ölçüm ve önlemler aşağıda belirtilmiştir:

Piyasa Riski:

Risk Yönetim Birimi maruz kalınan risk tutarını ilgili mevzuat ve fon ihraç belgesinde belirlenen hususlar çerçevesinde risk programından takip eder. Gayrimenkul yatırım fonunda yer alan para ve sermaye piyasası araçları piyasa riski, günlük Risk Yönetimi Raporu'nda ölçülür ve takip edilir. Takip edilen portföy için portföy yöneticisi ve/veya risk yönetimi birimi tarafından Riske Maruz Değer uyarı seviyesi belirlenebilir. Herhangi bir anda portföyün Mevcut RMD'sinin, belirlenecek RMD uyarı seviyesini aşması durumunda portföy yöneticisi uyarılır. Bağlı yönetici ve Kurucu/Yönetici yetkilileri bilgilendirilir.

Kar Payı Oranı ve Kur Riski:

Kar payı oranları ve döviz kurlarında meydana gelen beklenmedik ve olağandışı gelişmelerin fon toplam değerine olan etkileri izlenmekte olup fon değerlendirme dönemlerinde yatırım komitesi ile paylaşılır.

Finansman Riski:

Gayrimenkul yatırım fonuna ilişkin olarak, finansman riski hesaplanır ve izlenir. Fon'un, ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güclüğü çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur. Finansman riski ile ilk aşamada Fon'un satın alacağı şirket veya menkul bedelini ödeme kabiliyeti ölçülmektedir. İkinci aşamada ise yatırım yapılan şirket veya menkulün sonradan ihtiyaç duyacağı fonlama veya sermaye artışının Fon tarafından karşılanabilme kabiliyeti ölçülmektedir.

Finansman risk değeri, ölçüm yapılan dönem içerisindeki nakit girişlerinin (Fon alım talepleri ve kullanılabilir borçlanma limiti) nakit çıkışlarına (planlanan yatırımlar ve finansman kaynağı geri ödemelerinin) oranlanması ile hesaplanır. Hesaplanacak oranın 1'den büyük olması halinde finansman riski söz konusu olmayacaktır. Bu oran risk yönetimi tarafından dönemsel olarak kontrol edilir. Oranın (1,1) ve altında olması durumunda ise bağlı yöneticiye, Yönetici yetkililerine ve yönetim kuruluna bilgilendirme e-maili gönderilir. Kabul edilebilir en düşük oran (1) oranıdır.

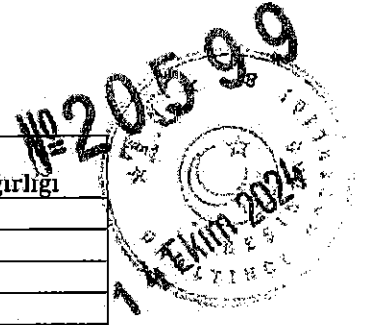
Fon ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kredi kullanılması durumunda kredi ile ilgili oranlar fon içtüzüğünde izin verilen sınırlar dikkate alınarak kontrol edilir.

Likidite Riski:

Gayrimenkul Yatırım Fonları'nda fon portföyünde bulunan gayrimenkul yatırımlarının likidite oranı Gayrimenkul Yatırım Portföyü Likidite Risk Raporu'nda ölçülür. Gayrimenkul likidite riski, gayrimenkul likiditesini etkileyen kriterler (Merkezi İş Alanı Özelliği, Kredi Olanakları, Ulaşım Merkezlerine Mesafe, Mülkiyet Durumu, Boş Kalma Süresi/Kiralanabilirlik, Ofis/Yapı Sınıfı ve Nüfus Yoğunluğu) ve bu kriterlerin aşağıdaki etki ağırlıkları kapsamında değerlendirilir.

18/9/

Gayrimenkul Yatırımı Likidite Risk Kriteri	Gayrimenkul Yatırımı Likidite Risk Kriter Etki Ağırlığı
Merkezi İş Alanı Özelliği	%30
Kredi Olanakları	%20
Ulaşım Merkezlerine Mesafe	%15
Mülkiyet Durumu	%15
Boş Kalma Süresi/Kiralanabilirlik	%10
Ofis/Yapı Sınıfı	%5
Nüfus Yoğunluğu	%5



Gayrimenkul Likidite Risk Değer Aralıklarına göre likidite risk değeri 1-3 (3 hariç) aralığı "Düşük", 3-6 (6 hariç) aralığı "Orta", 6-8 (8 hariç) aralığı "Yüksek", 8 ve üzeri olanların ise "Çok Yüksek" olarak belirlenmiştir.

Hesaplanan likidite risk değerleri; portföydeki mevcut gayrimenkullerin yanı sıra, portföye alınması düşünülen gayrimenkuller için de bir gösterge olmasını teminen, alım kararları öncesinde değerlendirilmek üzere Yatırım Komitesine sunulacaktır.

Gayrimenkul portföyü likidite risk değeri aşağıdaki şekilde hesaplanır.

$$\text{Gayrimenkul Likidite Risk Değeri} = \sum \left(\frac{\text{Kriter Etki}}{\text{Ağırlık Katsayısı}} * \frac{\text{Kriter Likidite}}{\text{Katsayısı}} \right)$$

$$\text{Gayrimenkul Portföy Likidite Risk Değeri} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{\text{Gayrimenkul Likidite Risk Değeri}}{\text{Risk Değeri}} * \frac{\text{Gayrimenkul Yatırımı}}{\text{Portföy Ağırlığı}} \right)$$

Gayrimenkul Yatırım Portföyü likidite risk değerleri, fonlar için Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmiş risk değerlerini aşamaz.

FON KODU	FON UNVANI	BELİRLENEN LİKİDİTE RİSK DEĞERİ
1	OGM OYAK Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	6
2	001 Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	7
3	002 Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	7
4	003 Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	7

Gayrimenkul Yatırım Portföyü Likidite Risk Raporları asgari aylık periyotta hazırlanır ve portföy yöneticileri, genel müdür ve yönetim kuruluna raporlanır. Fon için belirlenmiş olan risk değerinin aşılması halinde Yönetim Kurulu bilgilendirilir.

Karşı Taraf Riski:

Karşı taraf riski, raporlama döneminde Fon'un ticari alacaklarının fon toplam değerine oranı şeklinde ölçülür. Karşı taraf riski, yatırım komitesince belirlenecek ve yönetim kurulunca onaylanacak limitler çerçevesinde toplamda ve karşı taraf bazında ölçülecek ve takip edilecektir.

Kaldıraç Yaratın İşlem Riski:

Kaldıraç yaratan işlemlerden kaynaklanan risklerin ölçümünde standart yöntem kullanılmaktadır.

1. Kaldıraç yaratan işlemlere ilişkin olarak ayrı ayrı pozisyon hesaplaması yapılır.
2. Rehber'de yer alan netleştirme ve riskten korunma esasları çerçevesinde kaldıraç yaratan işlemlerin net pozisyonu hesaplanarak pozisyonların mutlak değeri alınır ve toplam açık pozisyona ulaşılır.

Standart yöntem ile türev araçların fon toplam değerinin %20'sini aşım aşmadığı risk yazılımımız "RiskGround" ile fon değerlendirme dönemlerinde kontrol edilmektedir.

Değerleme Riski:

Fon portföyünde yer alan Gayrimenkul yatırım fonu yatırımlarının değerlemesinin katılma paydaşın ilk ihraç edildiği tarihi takip eden 12 aylık sürede asgari 1 kez, sonrasında ise her hesap dönemi sonu itibarıyla asgari 1 kez Tebliğ'in 20. maddesindeki hükümlere uygun olarak yaptırılır.

Operasyonel Riskler:

Kurucu yatırım yaptığı şirketlerin performansını aylık olarak takip edecek ve operasyonların işleyişini görmek amacıyla şirketlerden rapor talep edebilecektir.

Hukuksal Risk:

İlgili mevzuat izlenerek mevzuat değişiklikleri ve hukuki değerlendirmeler gerektiğinde uzman bir hukuk firmasından danışmanlık hizmeti alınabilir.

Mali Riskler:

Mali risklerin yönetilebilmesi için yatırım yapılan şirketlerin kaldıraç ve borç ödeme kabiliyetiyle ilgili oranları her ay takip edilerek, bu oranlara çeşitli makroekonomik varsayımlar altında stres testler uygulanacak ve risk teşkil edebilecek durumlar için gerekli önlemler alınacaktır. Bu stres testlerde kullanılacak oranların bazıları aşağıda örnek olarak verilmiştir:

- Net Borç/Ödenmiş Sermaye Oranı
- Net Borç/FAVÖK
- Kar Payı Yükümlülüğü/Operasyonel Nakit Akışı
- Açık Pozisyon Riski

Yoğunlaşma Riski:

Fon toplam değeri üzerinden ihraççı bazında yatırım tutarları sürekli ve düzenli olarak takip edilir.

Faaliyet Ortamı Riski:

Kurucu, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Sermaye Yatırımı Riski:

Kurucu yatırım yaptığı tüm şirketlerde yönetim kuruluna katılarak şirketin performansını aylık olarak takip edecektir.

Yönetim Kurulu Başkanı

Baran ÇELİK

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Sebahattin KARAKOÇ

Yönetim Kurulu Üyesi

Naim ZORLU