

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI (FAİZSİZ)

RİSK ÖLÇÜM ESASLARI

RİSK TANIMLAMALARI

Şirket'in yönettiği fonlara ilişkin temel risk türleri, Şirket stratejisi dikkate alınarak, bunlarla sınırlı olmamak şartı ile, aşağıda belirtildiği şekilde tanımlanmıştır. Potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar Fon bazında değerlendirilerek yapılır.

Piyasa Riski: Şirket'in yönettiği fonlara ilişkin pozisyonlarında finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan kur, kar payı, emtia ve ortaklık payı fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan kar payı oranı riski, emtia pozisyon riski, ortaklık payı pozisyon riski ve kur riski nedeniyle zarar etme ihtimalini ifade eder.

Kâr Payı Oranı Riski: Kâr payı oranlarındaki hareketler nedeniyle ilgili fonların kâr payı pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

Kur Riski: Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların Türk Lirası karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek olası zararı ifade eder.

Opsiyon Riski: Opsiyonun bağlı olduğu dayanak varlık fiyatının yön veya volatilitesindeki değişimlerden kaynaklanan olası zararı ifade eder.

Fiyat Riski: Emtia, ortaklık payı, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

Emtia Riski: Şirket'in yönettiği fonların, vadeli emtia piyasalarında sahip olduğu pozisyona bağlı olarak emtia fiyatlarındaki hareketler nedeniyle maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.

Ortaklık Payı Riski: Şirket'in yönettiği fonların, ortaklık payı fiyatlarındaki hareketler nedeniyle, ortaklık payı pozisyonuna bağlı olarak maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.

Endeks Riski: Şirket'in yönettiği fonların, endeks fiyatlarındaki hareketler nedeniyle, endeks pozisyonuna bağlı olarak maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.

Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Fon portföyüne türev araç (vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri), saklı türev araç, swap sözleşmesi, varant dahil edilmesi, ileri valörlü altın alım işlemleri, ileri valörlü tahvil/ bono/sukuk işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle ilgili sermaye yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

Yoğunlaşma Riski: Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

Karşı Taraf Riski: Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

Spesifik Risk (İhraççı & Garantör Riski): Şirket'in yönettiği fonlarda yer alan finansal araçlara ilişkin pozisyonlarda, olağan piyasa hareketleri dışında, bu pozisyonları oluşturan finansal araçları ihraç veya garanti eden ve ödeme yükümlülüğünü üstlenen kuruluşların yönetimlerinden ve mali bünyelerinden kaynaklanabilecek sorunlar nedeniyle meydana gelebilecek zararı ifade eder.

Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Bu kapsamda kurulan ilgili Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.

Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkul yatırımlarının ve diğer yatırım araçlarının kayba uğraması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

Yasal Riskler: Fon'a alınan gayrimenkul ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve ilgili sermaye piyasası mevzuatlarında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

Operasyonel Risk: Yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.

Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler):

Kurucu, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği, III-52.1 Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ve III.52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen

hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturmuştur.

Risk yönetim sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasından Risk Yönetim Birimi Risk Yöneticisi sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. Risk ölçümlerinin yapılması ve raporların oluşturulması için ODIFIN yazılım sistemi kullanılmaktadır. Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiş olup, Kurucu'nun Risk Yönetim Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

Yönetilen portföylerin yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulan ve kurucunun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmekte olan risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin belirlenmesini ve bu risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir. Portföye ilişkin riskler ve ölçüm yöntemleri, düzenli olarak ve portföye ilişkin önemli gelişmelere paralel gözden geçirilerek güncellenmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Yönetilen portföye ilişkin risk limitleri ve bunların aşıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. una göre gerçekleşen risk ölçümleri Risk Yönetim Birimi tarafından günlük olarak Genel Müdüre ve asgari haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır. Aylık olarak gerçekleştirilen risk ölçüm sonuçları da Genel Müdür, İç kontrol Hizmet Birimi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.

Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir.

RİSK ÖLÇÜM YÖNTEMLERİ VE İZLENMESİ

Finansal verilerin işlenmesi ve takibinde INFINA sistemi kullanılır ve pozisyon limitlerine ilişkin takipler İç Kontrol Birimi tarafından INFINA yazılımı aracılığı ile sağlanır.

Risk ölçümleri, ODIFIN firması tarafından sağlanan Risk Yönetimi Modülü yazılımı ve Risk Yönetim Birimi tarafından oluşturulan excel çalışmaları aracılığı ile gerçekleştirilir. Farklı model ve parametre seçimine izin veren Risk Yönetim Modülü fon türü bazında ilgili fon yapısına uygun model seçilerek kullanılmaktadır. Risk Yönetim Modülü içerisinde yer almayan (örneğin gayrimenkullerin likidite riski vb) ölçümler ve raporlamalar ise Yönetim Kurulu'nun belirlediği çerçevede Risk Yönetim Birimi tarafından oluşturulan risklerin ölçümünü ve raporlanmasını içeren excel çalışmaları ile sürdürülür. Aşağıda uyulması gereken temel prensip ve ölçüm yöntemleri verilirken, farklı yaklaşımların gerekebildiği gayrimenkul yatırımlarına ilişkin detaylar da, farklılaşma durumunda ilgili risk türü altında belirtilmiştir.

PIYASA RİSKİ

Taşınan finansal pozisyonların, finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan normal kar payı, kur ve fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan; kar payı oranı riski, kur riski, mal fiyat riski, opsiyon riski, hisse senedi ve fiyat riski gibi riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski yönetiminin esas amacı yatırım portföyünün, piyasalarda oluşan hareketler sonucu karşı karşıya kaldığı risklerin ölçülmesi, raporlanması ve sürekli olarak izlenmesidir.

Piyasa riskinin analitik çerçevede değerlendirilmesi sürecinde riskin tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi, sayısal analizleri ve raporlama süreçleri ODIFIN yazılımı olan Risk Ground Risk Yönetim Modülü ile yapılmaktadır. Portföyü oluşturan para ve sermaye piyasası araçları nedeniyle maruz kalınan piyasa riskinin ölçümünde mevzuatta yer verilen standart ve gelişmiş istatistiki yöntemler kullanılmaktadır.

Riske Maruz Değer – RMD Yaklaşımı

Riske maruz değer (RMD) yöntemi, elde tutulan bir portföyün değerinin, kar payı oranı, döviz kuru ve hisse senedi fiyatı gibi faktörlerde yaşanması olası dalgalanmalar nedeni ile maruz kalabileceği en yüksek zararı belirli bir zaman diliminde ve belirli bir güven aralığında tek bir rakam ile ifade eden risk hesaplama yöntemidir.

RiskGround Modülünde kullanılacak varsayımlar ve parametreler ilgili yönetmeliklere uygun olarak belirlenir.. Söz konusu model girdileri ve parametreleri Şirket fonlarının portföyündeki risk faktörlerinin değişim ve gelişimine bağlı olarak gerek duyulması halinde revize edilir.

Yatırım Fonları Rehberi'nin 7.6. maddesinde belirtilen esaslara uygun olarak mutlak RMD'nin hesaplanmasında uygulanacak modelin seçilmesinde fonun yatırım stratejisinin içerdiği risk seviyesi ile fon portföyüne dahil edilecek finansal araçların türü ve karmaşıklığı dikkate alınarak Şirketin yönettiği yatırım fonlarının finansal pozisyonlarına ilişkin piyasa riski genel olarak Tarihsel Simülasyon yöntemi kullanılırken, herhangi bir fon türüne özel bu prosedürde bahsi geçen RMD hesaplama yöntemlerinden biri de kullanılabilir.

Amaç kullanılan RMD modeli ile fon portföyünün içerdiği riskleri tam olarak ve doğru şekilde ölçülmesidir. Bu kapsamda;

- RMD hesaplamalarına fon portföyünde yer alan tüm varlık ve işlemler dahil edilir. Türev araçlardan kaynaklanan riskler de dahil olmak üzere fon portföyünün içerdiği piyasa riskleri RMD yönteminde dikkate alınır.
- Model, fon portföy değerine etki edebilecek, ihmal edilebilir düzeyin üzerindeki tüm risk faktörlerini içermektedir.
- RMD modeli çerçevesinde kullanılan sayısal yöntemler (fiyatlama yöntemleri, oynaklık ve korelasyon tahminleri, vb.) riskin doğru şekilde ölçülmesine imkan sağlamaktadır.
- RMD modeli çerçevesinde kullanılan veriler tutarlı, güncel ve güvenilirlerdir.

Riske maruz değer tutarı günlük olarak hesaplanır. RMD hesaplamasında kullanılacak esaslar Rehber hükümlerinde uygun olarak aşağıda belirtildiği şekildedir;

- Tek taraflı % 99 güven aralığı,
- 20 iş günü elde tutma süresi,
- En az 1 yıllık (250 iş günü) gözlem süresi,
- Kullanılan verilerin asgari 1 yıllık dönemler itibarıyla güncellenmesi.

Gayrimenkul Yatırım Fonları için günlük RMD hesabına ek olarak, fon portföyünün içerisindeki gayrimenkullerin maruz kaldığı piyasa riski, gerekli görülen ya da referans olması istenen durumlarda, farklı endeksler için ayda bir yapılacak senaryo analizi ile de ölçülür. Senaryo analizinde gayrimenkul fiyatlarını yansıtan bir endeks ya da referans piyasa tarihsel verileri üzerinden Beklenen Kayıp (Expected Shortfall) değeri hesaplanır. Beklenen kayıp değerlerinin hesaplanmasında günlük veriler için son bir yıllık aylık veriler içinse en az beş yıllık veri kullanılır.

Para Piyasası enstrümanları için piyasa riski sıfır kabul edilir ve RMD analizine dahil edilmez.

Stres Testi ve Senaryo Analizleri

Stres Testi metodu olarak Tarihsel Stres Testi kullanılır. Tarihsel Stres Testi analizinde geçmiş tarihlerde gözlemlenen aşırı piyasa hareketlerinin şokları varlık bazında fon portföyüne uygulanır. Gerekli görüldüğü takdirde fon portföyüne ayrıca senaryo analizleri de uygulanır. Senaryo analizinde bir risk faktörüne veya birden fazla risk faktöründen oluşan bir gruba şoklar uygulanır (örneğin döviz, kar payı oranı) ve simüle fon portföy kar/zararı analizi yapılır.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında bir değişikliğin test sonuçlarını önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda koşullara uygun yeni stres testi/ senaryo analizleri uygulanır ve sonuçları yönetim kurulu, portföy yöneticileri ve yatırım komitesine sunulur. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilir. Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup, takibi Risk Yönetim Birimi yöneticisi tarafından yapılmaktadır.

Senaryo analizi yukarıdan aşağıya bir yöntem olup piyasa koşullarına ilişkin oluşturulan bir senaryoya dayanır. Belirlenen senaryo çerçevesinde risk faktörlerinin ne yönde hareket edeceği ve bu hareket neticesinde portföy değerinin ne şekilde değişeceği saptanır.

a) Yüzdesel şok: genellikle hisse, kıymetli maden ve döviz menkulleri için uygulanır. Kıymetin fiyatına yüzdesel bir değişim oranı belirlenir.

b) Kar payı/ getiri şoku: Sabit Getirili Menkul Kıymetler için kullanılır. Kar payı/getiri seviyelerinin baz puan bazında değişimi öngörülür ve bu değişimler sonucu kıymetlerin tekrar değerlendirilmesi sonucu oluşan kar/zarar değerleri hesaplanır. 4 temel şok tanımlanabilir:

- **Anlık ve Paralel Şok:** Verim eğrisinde ani bir paralel şok oluşması
- **Anlık ve Verim Eğrisi Eğim Değişikliği:** Verim eğrisinin eğiminde ani bir değişiklik olması. Örneğin uzun vadeli kar payı oranları artarken kısa vadeli kar payı oranları düşer.
- **Tarihsel Beklenti ve Paralel Şok:** Verim eğrisinin zaman içerisinde paralel şoklarla değişmesi.

- **Tarihsel Beklenti ve Verim Eğim Değişikliği:** Verim eğrisinin zaman içerisinde eğiminde değişiklik oluşması sonucunda getirilerdeki değişimin vadeler arasında farklılaşması.

LİKİDİTE RISKİ

Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan **likidite riski** fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığı olarak ifade edilmektedir. Diğer bir ifade ile likidite; döviz, menkul kıymet, gayrimenkul gibi herhangi bir aktifin kısa sürede ve sorunsuz bir şekilde (değer kaybına uğramadan) nakde çevrilebilmesini ifade eder.

Bir portföyün likidite tutarı, portföyü oluşturan varlıkların likiditelerinin toplamına eşittir. Varlık likidite tutarı, ilgili varlık toplam pozisyon değerinin aşağıda belirlenen likidite katsayıları ile çarpılmasını ifade eder. Portföyün likidite oranı ise portföyün likidite tutarının toplam portföy tutarına bölümü ile bulunur.

Likidasyon süresi, portföyü oluşturan varlıkların kaç gün içerisinde likide edilebileceğini gösterir. Portföye atanmış likidite kuralları uygulandığında, eğer bir pozisyonun büyüklüğü o pozisyonun maksimum likidite tutarından küçük ise o pozisyon likide olmuş kabul edilir ve portföyden çıkarılır. Eğer pozisyon büyüklüğü maksimum likidite tutarından büyük ise aradaki fark pozisyonun yeni büyüklüğü olarak atanır ve pozisyon portföyde tutulur. İlk tur sonrası portföyde kalan pozisyonlar (güncellenmiş büyüklük tutarları ile birlikte) tekrardan aynı işleme tabi tutulur. Bu işlem portföydeki tüm pozisyonlar tamamen likide olana kadar tekrarlanır ve geçen gün sayısı likidasyon süresini verir.

Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan likidite riskinin ölçümünde fon bazında atanan likidite kuralları uygulanmaktadır.

Gayrimenkuller için likidite riski, ilgili gayrimenkulun ani olarak hızlı bir şekilde elden çıkarılması gerektiğinde oluşabilecek beklenen kaybı ifade etmektedir. Çalışmalarda elden çıkarma süresi ortalama 3 ay olarak kabul edilmiştir.

Hesaplanan likidite katsayısı, gayrimenkulun hızlı bir şekilde likide çevrilmesi durumunda değerinin kaçta kaçına düşeceğini ifade etmektedir.

Gayrimenkul likidite riski her ay sonu itibarı ile ayda bir kez ölçülmektedir. Her gayrimenkul türü için risk faktörleri belirlenmiş olup, her ay sonu itibarı ile ilgili gayrimenkuller için risk faktörlerine ilişkin risk tablosu hazırlanır. İlgili risk faktörlerine ilgili risk skalaları atanarak, ilgili kriterin “likidite risk değeri” bulunur. Yönetim Kurulu tarafından kriterlere ilişkin belirlenen risk ağırlıkları kullanılarak ilgili gayrimenkulun toplam risk skalası hesaplanarak, “gayrimenkulun likidite risk değeri” bulunur. Gayrimenkullerin likidite risk değerleri ve Yönetim Kurulu tarafından belirlenen likiditasyon oranları kullanılarak linear interpolasyon metodu ile ilgili gayrimenkulun likiditasyon katsayısı bulunur. Likidite Stres Testleri için de yine gayrimenkullerin ilgili risk skalaları ve Yönetim Kurulu tarafından belirlenen “stres” likiditasyon oranları kullanılarak linear interpolasyon metodu ile ilgili gayrimenkulun “stres” likiditasyon katsayısı bulunur.

SABİT GETİRLİ MENKUL KIYMET (SGMK) DUYARLILIK ANALİZLERİ

Mevcut RiskGround aracı üzerinden aşağıdaki ölçümler yapılabilmektedir. Tahviller, kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin değerlemelerinde fon türü bazında Yönetim Kurulu tarafından belirlenen parametrelerin takibi yapılır.

Durasyon

Durasyon fiyatın getiri hassasiyetini göstermektedir. Yaygın olarak üç tipi kullanılmaktadır:

Macaulay Durasyon: Menkul kıymetin nakit akışının ağırlıklı ortalama vadesini ifade etmektedir.

Modifiye (Modified) Durasyon: Getirilerdeki değişimin yaklaşık olarak menkul kıymet fiyatı üzerindeki etkisini göstermektedir. Nakit akışı belirsiz olan kıymetler için çok etkili bir yöntem değildir.

Efektif (Effective) Durasyon: Getirilerde oluşacak bir baz puanlık değişim sonucunda menkul kıymetin fiyatında oluşacak yüzdesel değişimi göstermektedir.

Konveksite

Konveksite durasyonun getiri hassasiyetini göstermektedir. Fiyat ve getiri arasındaki ilişkinin ikinci dereceden türevinin alınması sonucuyla hesaplanır ve getirinin fiyat üzerindeki etkisinin hesaplanması sırasında durasyon faktörü için bir düzeltme katsayısı olarak kullanılmaktadır.

Konveksitenin yüksek olması fiyatın getirilerdeki değişimden daha çok etkilendiğini göstermektedir.

Baz Puanlık Değişimin Bugünkü Değeri (BPBD-PVBP (Price Value of a Basis Point (DV01))

Bir baz puanlık değişimin neden olduğu fiyat değişimini göstermektedir. Durasyondan farkı durasyonun yüzdesel değişimi DV01'nın ise fiyatın mutlak değişimini göstermesidir. Terim olarak Dollar Value of One Basis Point (DV01) daha yaygın olarak kullanılsa da Price Value of One Basis Point (PVBP) da kullanılabilir.

FİNANSMAN RİSKİ

Finansman riski fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ve gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade eder.

Gayrimenkul yatırım fonlarında, finansman riski analizinde fon girişlerinin fon çıkışlarını karşılama oranı hesaplanır. Fon girişlerini nakit ve nakit benzeri ile kira ve kâr payı geliri vb. oluştururken fon giderlerini temel olarak faizsiz finansman masrafları, idari giderler, alınan gayrimenkullerin bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri vb. oluşturur. İleriye dönük olarak bir yıllık nakit akışları aylık bazda oluşturulur ve Risk yönetim birimi ile paylaşılır. İndirgenmiş nakit akışları üzerinden fon girişlerinin fon çıkışlarını karşılama oranı hesaplanır. Bu hesaplamalarda, Gayrimenkul satışları veya alımları dikkate alınmaz.

Değerleme Raporları

Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar. Bu kapsamda:

Tek bir gayrimenkulün değerinin ardışık 4 değerleme dönemi boyunca düşmesi halinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu Risk yönetim birimi tarafından elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Bu kontrol ilgili gayrimenkule ilişkin hazırlanan/revize edilen her değerleme raporunun hazırlanmasını takiben gerçekleştirilecektir.

YOĞUNLAŞMA RİSKİ

Yoğunlaşma Riski, portföyün önemli bir kısmının tek bir ihraççının yatırım araçlarına veya aynı gruba dahil ihraççılar tarafından ihraç edilen yatırım araçlarına yatırım yapılması sonucu oluşan risktir. Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Varlıklar yeteri kadar çeşitlendirilmediği durumlarda, eldeki varlıkların kötü performansından portföy getirisi önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir.

Fon içtüzüğünde ve izahnamesinde belirtilen yoğunlaşma risklerine uyum takip edilir ve aşımalar düzenli olarak raporlanır.

Fon portföyü içerisinde yer alan menkul kıymetlerin risk / getiri açısından ortak özellikleri dikkate alınarak varlık grupları oluşturulur ve oluşturulan bu varlık gruplarına yatırım sınırlamaları atanarak, aşım kontrolleri sağlanır.

KARŞI TARAF RİSKİ

Portföy adına yapılmış işlemlerin karşı taraflarının, sözleşmenin gereklerine uymaması sonucu yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemelerinden dolayı karşılaşılabilecek zararlar karşı taraf riski olarak adlandırılır.

Bu riskin yönetilmesinin temel amacı, portföye dâhil edilmiş olan varlıkların kalitesinin portföyün hedefleri ile uyumunu sağlamaktır. Bu sebeple portföy adına, tezgâh üstü piyasalardan türev araç eklenmesi aşamasında, işlem sebebiyle maruz kalınabilecek azami riskin Yönetim Kurulu ve Portföy Yöneticisinin ortak kararıyla belirlenmiş limiti aşım aşmadığı kontrol edilir. Ayrıca, tezgâh üstü işlemlerde karşı kurumların Yönetim Kurulu ve Portföy Yöneticisinin ortak kararıyla seçilmiş ve işlem limiti tahsis edilmiş kurumlar olup olmadıkları kontrol edilir. İşlemlerin limitler içinde yapılıp yapılmadığı takip edilir.

OPERASYONEL RİSKLER

Operasyonel risk, Şirketin ve yönetilen fonların operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir. İç kontrol ve teftiş tarafından yapılan düzenli denetimlerle takip edilmektedir.