

GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI FON RİSK ÖLÇÜMÜNE İLİŞKİN ESASLAR

Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. Maddesinde belirtilen hükümlerin yanı sıra Gayrimenkul Yatırım Fon'u yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.

"Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber" hükümleri çerçevesinde, Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı ile belirlenmiş risk ölçüm esasları aşağıda yer almaktadır.

Fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemler şunlardır:

Fonun yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.

Piyasa Riski: Risk Yönetimi Birimi maruz kalınan risk tutarını ilgili mevzuat ve fon ihraç belgesinde belirlenen hususlar çerçevesinde risk programından takip eder. Gayrimenkul Yatırım Fonu'nda yer alan para ve sermaye piyasası araçları piyasa riski, günlük raporda ölçülür ve takip edilir. Takip edilen portföy için portföy yöneticisi veya risk yönetimi birimi tarafından RMD uyarı seviyesi belirlenebilir. RMD uyarı seviyesinin aşılması durumunda portföy yöneticisi uyarılır ve bağlı olunan yöneticiye bilgilendirme yapılır.

Finansman Riski: Finansman riski fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ve gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade eder. Finansman riski, ilk aşamada Fon'un satın alacağı bir gayrimenkul veya diğer varlığın bedelini ödeme kabiliyetini ifade etmektedir. İkinci aşamada ise yatırım yapılan bir gayrimenkulün sonradan ihtiyaç duyacağı fonlama veya sermaye artışının Fon tarafından karşılanabilme kabiliyetini ifade etmektedir.

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 ve 1'in altında olması durumunda ise bağlı yöneticiye ve yönetim kuruluna bilgilendirme maili gönderilir. Kabul edilebilir en düşük oran 1'dir.

Likidite Riski: Likidite riski finansal pozisyonlar ve gayrimenkuller için ayrı ayrı hesaplanmaktadır. 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. Finansal pozisyonlar için likidite risk hesaplama yönetimi olarak likidite puanlama metodolojisi kullanılmaktadır. Portföyden çıkış dönemlerinde düzenli olarak yapılan likidite raporlamalarına ilave olarak likidite durumunu gösteren hesaplama ve raporlamalar yapılarak ek likidite ihtiyacı belirlenecektir. Fondan çıkış durumunda gerekli olan likidite ihtiyacının; kredi, gayrimenkul satışı, kira tahakkuku ve/veya fonun içerisinde tutulan nakit tutarlarından karşılanıp karşılanamayacağı değerlendirilir.

Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade etmektedir. Karşı Taraf Riski Raporu'nda, fonun alacaklarının fon toplam değerine oranına yer verilir.

Kar Payı Oranı ve Kur Riski: Kâr 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.

Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Kaldıraç yaratan işlemler (türev araç, swap sözleşmesi, varant, ileri valörlü tahvil/bono alımı) nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.

Kaldıraç yaratan işlemlerden kaynaklanan risk limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşımaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Mark to market (piyasaya göre ayarlama yöntemi) ile hesaplanan değerinin Fon Toplam Değerine oranlanması ile elde edilir.

Borsa dışında yapılan finansal işlemler nedeniyle fonun teminatları dikkate alındıktan sonra maruz kalınan karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşamaz. Bu uyumun sadece ilgili varlığın portföye alımı esnasında sağlanması yeterlidir.

Değerleme Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırım fonu yatırımlarının değerlemesinin katılma paylarının ilk ihraç edildiği tarihi takip eden 12 aylık sürede asgari 1 kez, sonrasında ise her hesap dönemi sonu itibari ile yılda asgari 1 kez Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesindeki hükümlere uygun olarak yaptırılır.

Operasyonel Riskler: Risk Yönetimi Birimi yatırım yapılan gayrimenkullerin performansını aylık olarak takip edecek ve operasyonların işleyişini görmek amacıyla fon yöneticisinden rapor talep edebilecektir.