



İTMK'LARDA GÖZETİM

**PUBLIC SUPERVISION ON TURKISH
MORTGAGE COVERED BONDS**

ISTANBUL-08.10.2007

SEDA ÖNEN

Capital Markets Board of Turkey

seda.onen@spk.gov.tr

İpotekli Teminatlı Menkul Kıymetler / Turkish Covered Bonds

✓ Teminatlı Borçlanma Araçları/**Secured Borrowing Tools**

İpotek teminatlı menkul kıymetler - İTMK / **Mortgage covered bonds**

Varlık teminatlı menkul kıymetler - VTMK / **Asset covered bonds**

✓İTMK düzenlemesi bir çok ülke uygulamaları incelenerek hazırlanmıştır /**Turkish Mortgage Covered Bonds have been prepared by taking into consideration many Covered Bond Laws across the Europe**

✓Geç-giren avantajı / **Therefore, late-entry advantage has been used.**

Günümüzde Konut Kredileri / Current Credit Market

- ✓ YTL veya dövize endeksli krediler / Loans are available in local currency (TRY) or FX-indexed (USD/EUR)
- ✓ Sabit faizli, eşit ödemeli krediler / Fixed rate, level payment loans with an average monthly interest of 1.30 %
- ✓ Genellikle 3-8 yıl arasında değişen vadeler, erken ödemede ceza bulunmamakta / Typical maturities are 3 to 8 years with no early repayment penalties
- ✓ Genellikle Kredi/Konutun Değeri rasyosu %50 civarında / Typical LTV at origination is 50%
- ✓ Hayat sigortası ile konutların deprem ve doğal afetlere karşı sigortalanması / Insurance is required for earthquake and natural disasters

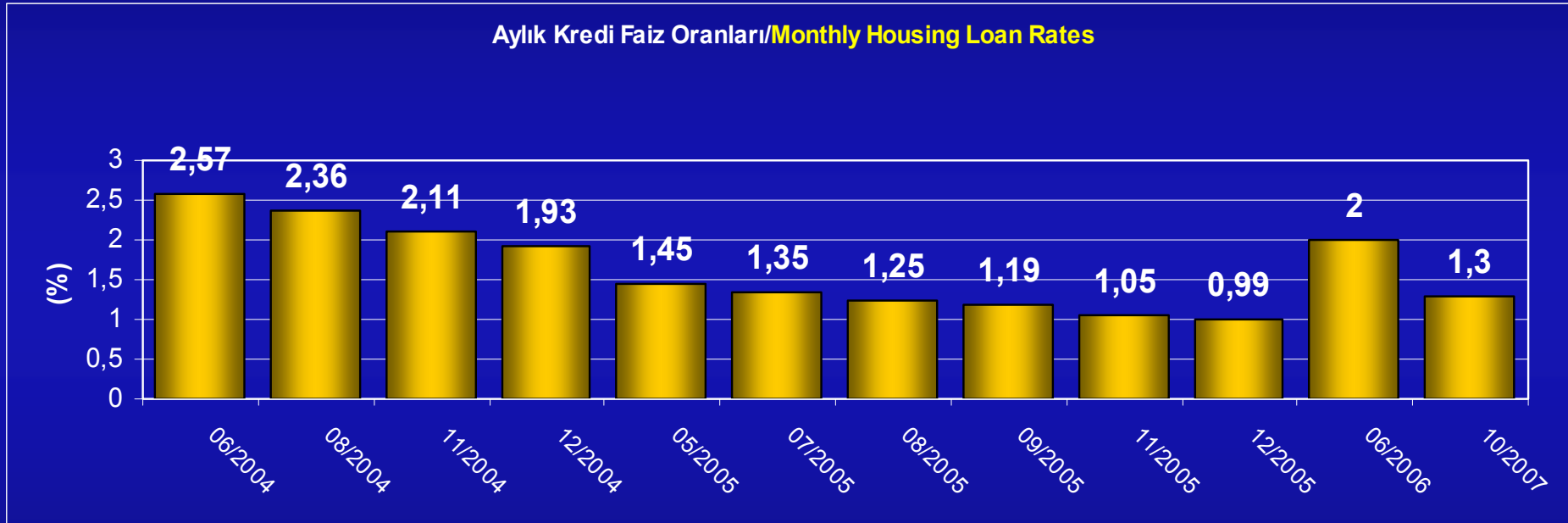
Konut Kredilerinde Büyüme/Growth in Housing Loans



✓2004 sonu itibarıyla yaklaşık %0,4 olan konut kredisi miktarının milli gelire oranı 2006 yılı sonu itibarıyla %3,9 dur / Housing loans to GDP ratio has been gradually increasing since 2004. While it was 0,4% by the end of 2004, it increased to 3,9% as of 2006

✓Takipteki kredilerin oranı Haziran 2007 itibari ile %0,4 / Delinquency rate is 0,4% as of June 2007.

Faiz Oranları/Trend in Housing Loan Rates



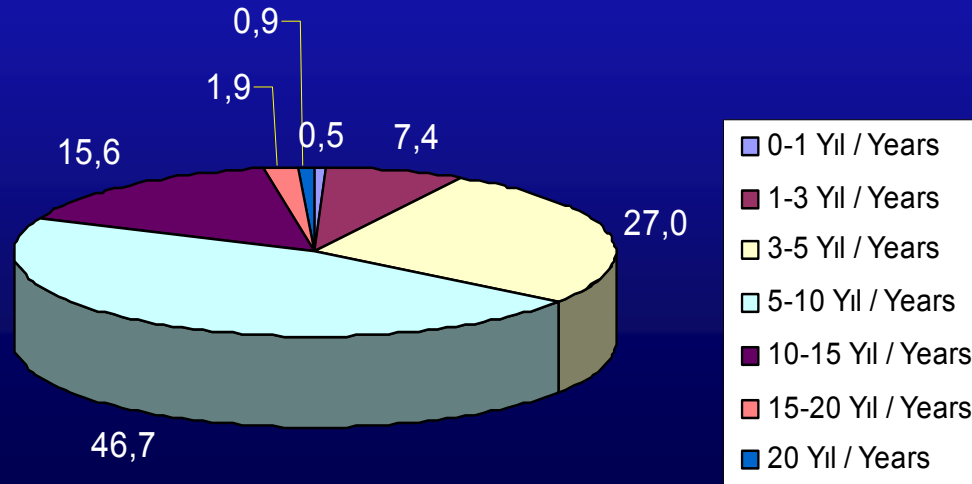
Finansman Sorunu / Problem of Finance

✓ Konut kredilerinin vade yapısı önceki dönemlere göre uzamıştır / *Recently, increase in the duration of housing loans*

✓ Sektörün 2005 yılı Eylül ayı itibarıyla kullandığı 5 yıla kadar vadeli konut kredilerinin toplamı 6,2 milyar YTL ve toplam içindeki payı %63 / *By the end of September 2005, the housing loans with a maturity of up to 5 years is 6,2 billion YTL with a share of 63% in total amount.*

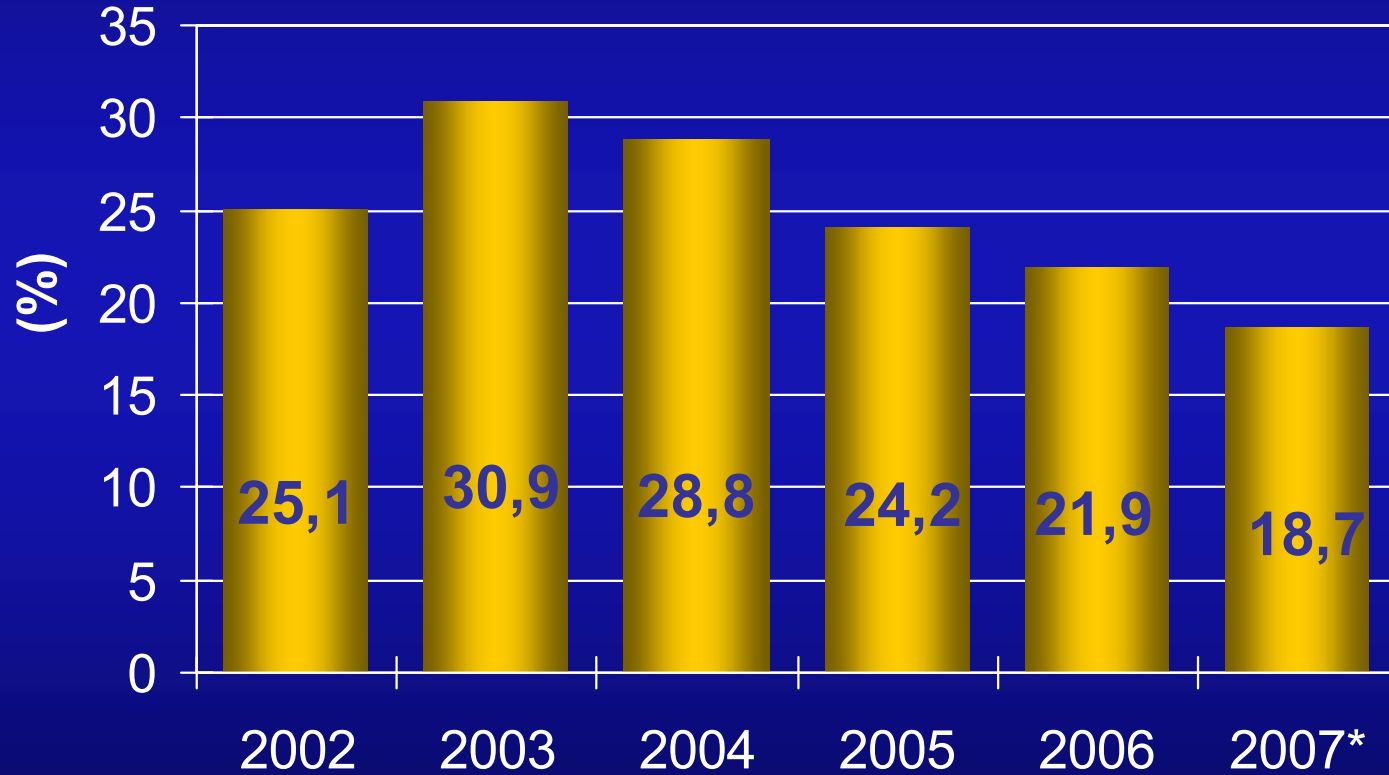
✓ 2007 yılı Ekim ayında 5 yıla kadar vadeli krediler 10 milyar YTL'ye yükselmiş, toplam içindeki payı %35'e düşmüş ve 5-10 yıl vadeli kredilerin ağırlığı %46,7'ye çıkmıştır / *Loans with a maturity of up to 5 years is 10 billion YTL by October 2007, while the share of it decreased to 35%, however the loans with a maturity of 5 to 10 years increased up to 46,7% in total.*

Konut Kredilerinin Vade Yapısı / Duration for Housing Loans
(2007 sonu itibarıyla/ As of 2007)



Güçlü Bankacılık Sektörü / Strong Banking Sector

Yüksek Sermaye Yeterliliği / High Capital Adequacy



* Haziran 2007 itibariyle / As of June 2007

Konut kredileri ve ticari krediler / Residential and commercial mortgages

- Sadece yapı kullanma izni olan gayrimenkuller/ Authorized properties only
- SPK tarafından lisanslı değerlendirme şirketleri/CMB Licensed appraisal companies
- Konutun tehlikelere karşı sigortalanması /Insurance of the property against hazard
- Canlı kredi şartı /Performing loan requirement
- Konut kredilerinde konutun piyasa değerinin %75'ine kadar/Residential → LTV up to 75% of the market value
- Ticari kredilerde gayrimenkulün piyasa değerinin %50'sine kadar/ Commercial → LTV up to 50% of the market value
- Gayrimenkul fiyatları düştüğünde teminat değerleri düzeltilir/ Collateral values to be tracked and LTV's recalculated in case real estate prices decline

Teminat varlıklar / **Cover assets**

- **İpotekli konut kredileri / Residential mortgages**

- Konutla teminat altına alınmış krediler / Mortgages secured by houses

- **Commercial mortgages / İpotekli ticari krediler**

- Mortgages secured by commercial properties / Ticari gayrimenkullerle teminat altına alınmış krediler

- Up to 15% of the cover pool / Teminat varlıklarının en fazla %15'i

- **Substitute assets / İkame varlıklar**

- Türk devlet tahvilleri / Turkish government bonds

- OECD'ye üye ülkelerin devlet yada merkez bankalarının tahvilleri / Bonds issued by OECD governments or central banks

- Teminat varlıklarının en fazla %15'i / Up to 15% of the cover pool

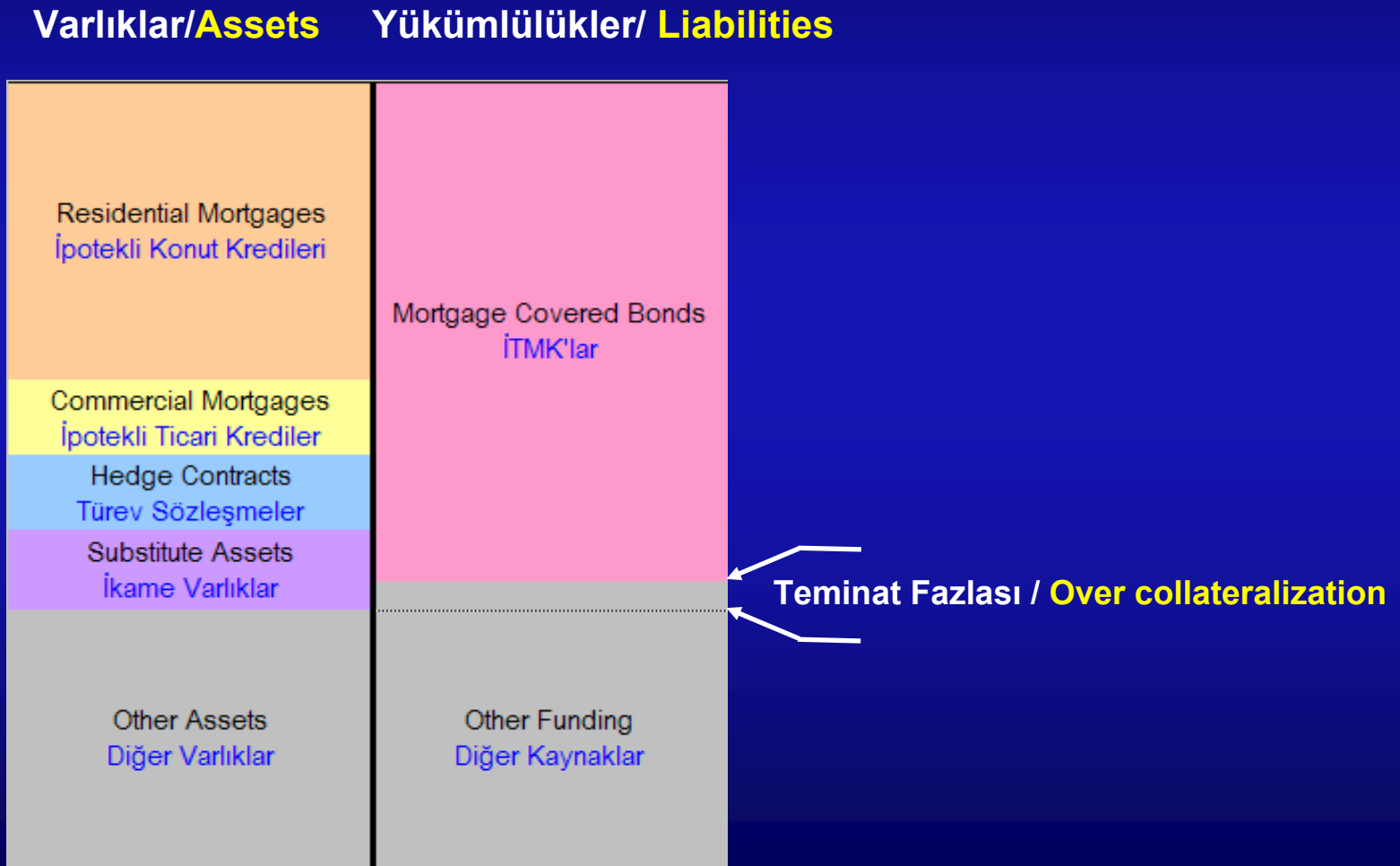
- **Türev sözleşmeler/ Hedge contracts**

- Karşı yetkili bir mali kuruluş olması / Counterparty to be a authorized financial institution

- İflas halinde sözleşmenin devamlılığı / Continuity of the contract in case of bankruptcy

- Türev sözleşmeler için %15 limiti / 15% limit on the hedge contracts

İhraççının Bilançosu / **Balance Sheet of the Issuer**



İhraççılar/ Issuers

Bankalar ve İFK'lar/ Banks and Mortgage Finance Corporations

- ✓ Mevduat bankaları için asgari 30 milyon YTL / A capital of at least 30 million YTL (25,6 million USD) for commercial banks
- ✓ Yatırım ve kalkınma bankaları ile İFK'lar için asgari 20 milyon YTL sermaye / A capital of at least 20 million YTL (17 million USD) for non-deposit taking banks and mortgage finance corporations

İhraççıların Nitelikleri / **Requirements for Issuers**

- ✓ İTMK ihracına uygun → organizasyon; personel, teknik donanım / **Organization; staff, technical facilities necessary for the issuance of ITMK**
- ✓ İTMK ihracı ve teminat varlıklarının yönetiminden kaynaklanan risklerin yönetimi amacıyla → Yeterli risk yönetim sistemi / **Suitable risk management procedures to manage the risks stemming from ITMK issuance**

İhraççının denetimi/ **Supervision of the issuer**

- ✓ BDDK genel bankacılık denetimi / **Banking Regulation and Supervision Agency's (BRSA) general banking supervision**
- ✓ İTMK ihraç faaliyeti ile ilgili SPK denetimi / **CMB's specific supervision on covered bond business**
- ✓ İhraççı tarafından Kurul'un bağımsız denetimle yetkili kuruluşlar listesinde yer alan bir bağımsız denetim kuruluşu "Teminat sorumlusu" olarak atanır / **Issuer appoints an independent audit firm listed by CMB as "Cover monitor"**
- ✓ Teminat sorumlusu iki gerçek kişiyi temsilci olarak atar / **Cover monitor shall appoint two real persons as representatives**
- ✓ Teminat sorumlusu ve temsilcilerin atanması ve değiştirilmesi halinde ihraççı tarafından Kurula bilgi verilir/ **It is notified to CMB about the appointment and/or replacement of the cover monitor and representatives by the issuer**

SPK'ya raporlama/ **Reporting to CMB**

Teminat sorumlusu / **Cover monitor**

- ✓Rutin incelemelerin sonuçları hakkında Kurula 3 aylık dönemler itibari ile bilgi verir/ **Reports quarterly to CMB about the results of the routine inspections**
- ✓Rutin incelemeler sırasında, tespit ettiği yasalara aykırı durumları derhal Kurula bildirir/ **Immediate reporting to CMB if contradictory actions to the laws are found out during the routine inspections**
- ✓İhraççı tarafından kendisine verilen bilgilerin hatalı olduğunun tespiti halinde gerekli tedbirleri alır ve Kurula bilgi verir/ **Take precautionary actions and notify CMB if information provided by the issuer is incorrect**

Teminat sorumlusu / **Cover monitor**

- ✓ Teminat defterindeki kayıtların ihraççı tarafından uygun şekilde tutulmasını sağlar/**Ensure the cover register is kept properly by the issuer**
- ✓ İhraççı tarafından teminat defterine yapılan eklemelere ilişkin olarak yapılan kayıtları, gerekli bilgi ve belgeleri inceleyerek teyit eder ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olmayan varlıkların teminat varlıklar arasından çıkarılmasını talep eder/**Inspects the necessary documents regarding the additions to the cover register and demands take out for the incompatible ones**
- ✓ En az onbeş günde bir teminat uyum ilkelerine uygunluğu inceler, hazırlayacağı raporu ihraççıya sunar/**Examine the compliance with the cover matching principles at least once in two weeks**

Teminat uyum ilkeleri / **Cover matching principles**

- ✓ *Nominal değer uyumu / **Nominal value matching***
- ✓ *Faiz geliri uyumu / **Interest income matching***
- ✓ *Net bugünkü değer uyumu / **Net present value matching***
 - Asgari %2 fazladan teminatlandırma / **2% minimum over collateralization**
 - Fazladan teminatlandırma stres senaryolarında da sağlanmalı / **OC to be provided also under stress scenarios**
- ✓ *Değerleme / **Property Valuation***
- ✓ *Örnekleme yöntemi / **Random sampling***

Teminat sorumlusu / Cover monitor

✓ Kurul, teminat sorumlusu veya temsilci olmak için gereken şartları kaybeden veya yasa ile kendisine verilen görevlerin yerine getirilmesinde ihmali veya kusuru bulunan teminat sorumlusu veya temsilcinin değiştirilmesini istemeye veya resen değiştirmeye yetkilidir/CMB is authorized to replace or demand to replace the cover monitor or representative who are not able to fulfill the requirements to be the cover monitor or representative, or incase of a misfeasance or malfeasance in carrying out the duties given by law.

✓ Teminat sorumlusu ve temsilciler, Kurulun bağımsız denetim standartlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ilkelere uyar ve kendilerine ait görevlerin yerine getirilmesi sorumluluğunu başkasına devredemez/ The cover monitor and representatives shall conform to the principles of CMB's auditing standards (professional skepticism, independency, care..) and they can not delegate their responsibility of performing their duties.

İflastan Korunma /**Bankruptcy Remoteness**

- ✓ İhraççı iflas etmediği sürece teminat varlıklar genel malvarlığının bir parçasıdır / **Cover assets are a part of the general estate of the issuer as long as the issuer is solvent**
- ✓ İhraççı teminat varlıkları başka bir amaçla kullanamaz, teminat veremez / **Issuer can not use or pledge the cover assets for any other purpose**

İhraççının iflası halinde /In case the issuer is insolvent

- ✓ Teminat varlıklar (teminat fazlası dahil) iflas masasına dahil edilmemekte, öncelikle İTMK sahipleri ve swap sözleşmelerin karşı taraflarına olan yükümlülüklerine yerine getirilmesinde kullanılmaktadır/ **Cover assets (including over collateralization) are segregated from the bankruptcy estate of the issuer, and bond holders and swap counterparties have priority claim on the cover assets**
- ✓ Kurul tarafından eş zamanlı olarak varlıkları yönetecek ve toplam yükümlülükleri üstlenmeksizin ödemeleri gerçekleştirecek bir “idareci” atanır/ **CMB simultaneously appoints an “administrator” to manage the assets and make the payments without assuming the liabilities, for the pursuit of the best interest of the İTMK holders**

İhraççının iflası halinde /In case the issuer is insolvent

- ✓“İdareci” ihraççı niteliğini haiz bir banka, İFK, teminat sorumlusu veya bağımsız denetim kuruluşu olabilir/ **Another authorized bank or mortgage finance corporation, cover monitor or another audit firm can be the manager**
- ✓İdarecinin ücreti teminat varlıklarının gelirlerinden ödenir/ **Management fee shall be paid from the income of the cover assets**
- ✓İdareci varlıkları aktif olarak yönetebilir, Kurul’un uygun görüşüyle teminat varlıkları ve yükümlülükleri kısmen veya tamamen başka bir ihraççıya devredebilir / **The administrator may actively manage assets or transfer cover assets and liabilities, in partial or total, to another issuer by the consent of CMB**

İhraççının iflası halinde /In case the issuer is insolvent

Teminat varlıklar yeterli olmadığında /In case the cover assets are not sufficient

- ✓ İdareci İTMK sahiplerine hakları oranında ödeme yapar / **The administrator shall make payments on a pro rata basis**
- ✓ İdareci SPK'nın onayıyla İTMK'ları erken itfa edebilir / **The administrator, upon approval of CMB, may accelerate the bonds**
- ✓ İTMK sahipleri iflas masasına alacaklı olarak dahil olup, alacaklarının karşılanamayan kısmı için iflas eden ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir / **Bondholders may extend their claims to the other assets of the issuer**

UCITS ve SY Direktifleri ile Uyum/ Compliance with UCITS and CRD

✓Türkiye henüz üye statüsünde olmamakla beraber, İTMK lar UCITS Direktifi Md. 22 (4) teki diğer şartlara uyum sağlamaktadır/ **Turkish Mortgage Covered Bonds fulfill the minimum requirements defined by the Article 22 (4) of UCITS, however not a member state**

✓Yatırım fonlarında ve emeklilik fonlarında İTMK ların yapabilecekleri yatırım sınırlarının artırılmasına yönelik AB Bildiriminin dikkate alınması/ **EU notification by the countries regarding mutual funds, if they invest up to 25 % of their assets in covered bonds of a single issuer, and pension funds, if they invest up to 40% of their assets in covered bonds of a single issuer, will be considered**

✓SY Direktifinde İTMK teminat havuzuna alınabilecek varlıklar daha geniş sayılmıştır / **Eligibility criteria for cover assets in CRD is broader than that of Turkish Mortgage Covered Bonds**