

KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNDE MENKUL KIYMETLEŞTİRME¹ İŞLEMLERİNE İLİŞKİN TEMEL MUHASEBE ESASLARI

I. GİRİŞ

Konut finansmanı sisteminden beklenen faydalardan bir tanesi de mali kesimin konut sektöründe belirleyici konuma geçmesi, bu yolla konut sektörünün, kayıt dışı gelirlerin aklandığı bir sektör olmaktan çıkarak mali sektörle bütünleşmesini sağlamasıdır. Piyasada gerçekleştirilen işlemlerin gerçeğe uygun bir şekilde muhasebe kayıtlarına, dolayısıyla mali tablolara yansıtılması sistemin bu faydaya mazhar olabilmesi için olmazsa olmaz bir şarttır.

Bu çalışmada konut finansmanı sisteminin menkul kıymetleştirme ayağına ilişkin temel muhasebe işlemleri uluslararası düzenlemeler ışığında incelenecek ve sermaye piyasamız için öneriler getirilecektir². Çalışma bir yönüyle ülkemizde bu alanda yazılmış ilk eser niteliğinde olmakta ancak bir yönüyle de ilk olması nedeniyle muhtevası bakımından eksik kalmaktadır. Bu nedenle, çalışmanın bu aşamada başta düzenleyici ve uygulayıcılar olmak üzere tüm ilgi gruplarının konuya olan yaklaşımlarına temel bir kaynak teşkil etmesi umulmaktadır.

Bu umudumuzu, bize en hakiki mürşidin ilim olduğunu ve ilmin tercümeyle değil incelemeyle olacağını ölümsüz sözcükleriyle defaatle hatırlatan Mustafa Kemal Atatürk'e 125. doğum gününe ithafen armağan olarak arz etmeyi bir görev ve gönül borcu biliyoruz.

II. MENKUL KIYMETLEŞTİRME İŞLEMLERİNİN MALİ TABLOLARA ETKİSİ

Konut finansmanı sisteminde menkul kıymetleştirme işlemleri; konut finansmanı kuruluşlarının (KFK) tüketicilere kullandırdıkları konut kredilerinden kaynaklanan alacaklara dayalı menkul kıymet ihraç edilmesi sürecinde gerçekleşmektedir. KFK bu alacakları bizzat menkul kıymetleştirebilecekleri gibi, ipotek finansman kuruluşlarına (İFK)³ veya kendileri veyahut başka KFK tarafından kurulan fonlara (KFF) menkul kıymetleştirilmek üzere transfer edebilirler. Birinci işlem bilanço içi finansmanı ifade etmekte; ikinci işlem ise uygun koşulların oluşması halinde bilanço dışı finansmana imkan tanımaktadır. İhraç edilen menkul kıymetler birinci işlem kapsamında ipotek teminatlı menkul kıymet; ikinci işlem kapsamında ipoteğe dayalı menkul kıymet olarak tanımlanmaktadır⁴. KFK'nın ekonomik tercihlerine ve risk yönetim stratejilerine göre belirleyeceği finansman modeli ilgili muhasebe uygulamasını da şekillendirmektedir.

Kurulumuzun öncülüğünde yürütülen çalışmaların uluslararası düzenlemeler üzerine bina edilmekte olması sistemdeki muhasebe uygulamalarının da uluslararası nitelikte olması

¹ Menkul kıymetleştirme terimi uluslararası literatürde “securitisation” olarak adlandırılmaktadır.

² Konut finansmanı sisteminin unsurlarıyla ilgili olarak makalede geçen kavramların ifade ettiği hususlar için Kurulumuzca hazırlanan “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı”na www.spk.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

³ İFK kendisine transfer edilen alacaklara dayalı olarak ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edebileceği gibi bu alacakları kurduğu bir KFF'ye devretmek suretiyle ipoteğe dayalı menkul kıymet de ihraç edebilir.

⁴ İpotek teminatlı menkul kıymet ile ipoteğe dayalı menkul kıymetin uluslararası literatürdeki karşılığı sırasıyla “covered bond” ve “residential mortgage backed securities”tir.

gerektiğine işaret etmektedir. Bu kapsamda, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)⁵ hem uluslararası piyasalar nezdinde genel kabul görmesi hem de sermaye piyasamızda işletmeler tarafından uygulanmasının zorunlu tutulması nedeniyle üzerinde durulacak tek alternatif olarak değerlendirilmektedir. Ancak, UFRS konu edindiği muhasebe işlem ve olaylarını teknik nedenlerden ötürü genel hatlarıyla işlemekle yetindiğinden, menkul kıymetleştirme işlemlerinin nevi şahsına münhasır muhasebe ayrıntılarını verememektedir. Bir diğer genel kabul görmüş muhasebe düzenlemesi Amerikan Finansal Muhasebe Standartları (AFMS)⁶ ise teknik açıdan ulusal bir düzenleme olması nedeniyle konuyu tafsilatıyla işleyebilmiştir. İşte bu noktada UFRS ile AFMS'nin bir potada eritildiği ülkemiz uygulamalarına özgülenmiş yeni bir muhasebe düzenlemesine ihtiyaç duyulmaktadır. Böyle karma bir düzenlemenin sistemin işleyişinde karmaşıklık yaratmayacağı; aksine, kurulması planlanan konut finansmanı sisteminin karma niteliğine⁷ de uygun düşeceği beklenmektedir.

Bu minvalde menkul kıymetleştirme işlemlerinin etkilerinin mali tablolara yansıtılmasında Kurulumuzca esas alınması öngörülen uluslararası standartlara aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.



- 1- Financial Instruments: Recognition and Measurement
- 2- Consolidated Financial Statements and Accounting for Investments in Subsidiaries
- 3- Consolidation - Special Purpose Entities

- 1- Accounting for Transfers and Servicing of Financial Assets and Extinguishments of Liabilities
- 2- Consolidation of All Majority-owned Subsidiaries—an amendment of ARB No. 51, with related amendments of APB Opinion No. 18 and ARB No. 43, Chapter 12
- 3- Consolidation of Variable Interest Entities

Menkul kıymetleştirme işlemlerinin mali tablolara genel olarak iki kanaldan etki etmektedir. Bunlardan ilki, finansal varlıkların işletme dışına transfer edilmesinin mali tablodan çıkma sonucunu doğurup doğurmadığının; diğeri ise, işletmenin varlıklarını transfer ettiği tarafla kontrol ilişkisi bulunup bulunmadığının tespitiyle ilgilidir. Kontrol ilişkisi konsolidasyon gerektireceğinden finansal varlık mali tablodan çıkamayabilecektir. Günümüzde, kontrol ilişkisinin çok boyutlu olması nedeniyle, menkul kıymetleştirilmesi amaçlanan finansal varlıkların mali tablolardan çıkarılması gittikçe zorlaşmaktadır. Yukarıda

⁵ www.iasb.org

⁶ www.fasb.org

⁷ Yurtdışında çok uzun zamandır uygulanmakta olan konut finansmanı sistemi ile ilgili olarak, hem Avrupa ülkeleri hem de ABD'de yaşanan en iyi uygulamalar ve deneyimler ışığında hazırlamış olduğumuz Tasarıda söz konusu ülkelerde takip edilen modeller ülke gerçekleriyle uyumlaştırılmış ve sistemin bize özgü bir modelle hayata geçirilmesi öngörülmüştür.

yer verilen standartlar kapsamında finansal varlık transferlerinin mali tabloya etkilerine ilişkin hükümler arasındaki temel farklılıklar aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

KONU	UFRS	AFMS
Transfer edilen kredilerin kurucunun malvarlığından ayrılması	Mali tablodan çıkma için şart değil	Mali tablodan çıkma için şart.
Özel amaçlı kurumun (SPE) ⁸ veya yatırımcıların alacakları rehin verebilmesi veya değiştirebilmesi	Mali tablodan çıkma için şart değil*	Mali tablodan çıkma için şart
Alım opsiyonları	Opsiyon tutarına kadar olan kısım mali tabloda kalır**	Çoğu türdeki opsiyon için opsiyon tutarına kadar olan kısım mali tabloda kalır
Bakiyeyi alım opsiyonları ⁹	Opsiyon tutarına kadar olan kısım mali tabloda kalır **	%100 satışı ¹⁰ engellemez.
SPE'nin satım opsiyonları	Opsiyon tutarına kadar olan kısım mali tabloda kalır **	True sale şartlarını sağlamış olması kaydıyla satış olarak düşünülür.
KFF konsolidasyonu	SIC 12'ye göre kuvvetle muhtemel. Mali tablolardan çıkarma işlemi konsolide mali tablolar üzerinde yapılır.	Nitelikli SPE ise konsolidasyon yoktur. Bunlar dışındakiler için vardır.
Garanti imkanı	Garanti tutarına kadar olan kısım mali tabloda kalır.	True sale koşulları sağlanıyorsa satış olarak düşünülür.
Kalitesi düşük kredi sınıflarının kalitesini artırma (Subordination) ¹¹ imkanı.	Sağlanan subordination tutarı kadar olan kısım mali tabloda kalır.	Senior ¹¹ interestler satış koşullarını sağlayabilir.
Döner krediler (revolving credits)	Kurucu ile hizmet sağlayıcısı aynıysa mali tablodan çıkarma mümkün değil.	Mali tablodan çıkarma mümkündür.
Kredinin geri satın alınması imkanı	Geri satın alma opsiyon tutarına kadar olan kısım mali tabloda kalır. **	%100'ü mali tabloda kalır.

* Risk ve getirilerin önemli bir bölümünün değil bir kısmının transfer edilmiş olması halinde. Daha sonra, mali tablolardan çıkarma için, işletmenin varlık üzerinde herhangi bir kontrol muhafaza etmemesi, yani SPE'nin kendisine devredilen varlıkları tek taraflı satabiliyor olması gereklidir.

** Risk ve getirilerin önemli bir bölümünün değil bir kısmının transfer edilmiş olması ve kontrolün muhafaza edilmiş olması halinde.

⁸ Söz konusu özel amaçlı kurumların uluslararası literatürdeki karşılığı "special purpose entity"dir.

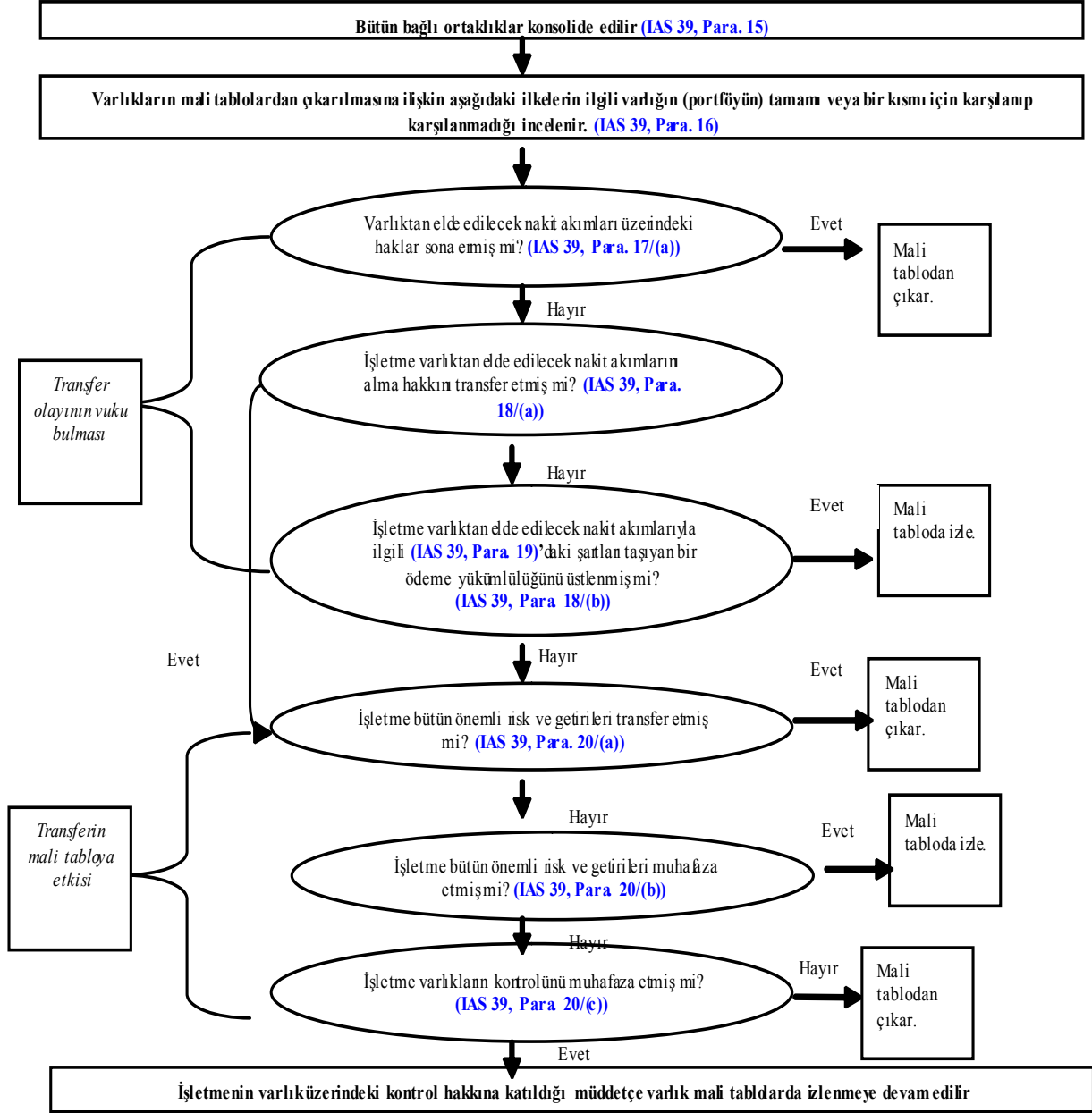
⁹ Cleanup calls: Kurucunun, aynı zamanda hizmet sağlayıcısı olması halinde, hizmet maliyetinin faydasına nispeten oldukça külfetli hale gelmesi nedeniyle bakiye alacakların tamamını geri satın alması anlamına gelmektedir. Bu opsiyon kurucunun fona devrettiği alacaklar üzerinde devam eden kontrolünün bulunması halinde geçerli olabilir. Devam eden kontrol için bkz. 2.3.no'lu bölüm.

¹⁰ AFMS'ye göre finansal varlıkların mali tablodan çıkarılabilmesi için ilgili transfer işleminin satış koşullarını karşılaması gerekmektedir. "True sale" olarak adlandırılan bu olgu kısaca aşağıdaki koşulların bir arada gerçekleşmesi halinde mevcuttur:

- Kurucunun transfer edilen varlığa erişim imkanının bulunmaması (bankruptcy remoteness) (**FAS 140, 9(a)**).
- SPE'nin (veya nitelikli SPE (*qualified SPE*) ise her bir hak sahibinin) elde etmiş olduğu varlıkları (veya hakları) değiştirme veya rehin etme hakkının bulunması; ve SPE'nin (veya hak sahibinin) varlığı değiştirme ya da rehin etme imkanını sınırlandıran ve kurucuya önemli olmayan bir haktan daha fazlasını sağlayan herhangi bir koşulun bulunmaması (**FAS 140, 9(b)**).
- Kurucunun, transfer edilen varlığı vadesinden önce geri çağırmasına veya geri satın almasına olanak tanıyan ve zorunlu tutan bir anlaşma (repo, forward, tasfiye bakiyesi varlıklar vb.), veya cleanup call haricinde, SPE tarafından belirli varlıkların iade edilmesine ilişkin tek taraflı bir hak aracılığıyla transfer edilen varlık üzerindeki etkin kontrolünün devam ediyor olmaması (**FAS 140, 9(c)**).

¹¹ Bkz. Örnek 5.

Tablolarda yer verilen standartları ayrı ayrı kaleme almanın elverişsizliği ve faydasızlığı dikkate alınacak olursa, en pratik yaklaşımın sistemin muvazenesini Kurulumuzca da kabul edilen UFRS hükümleri üzerine kurmak suretiyle standartlar arasındaki farklılıkları yeri geldikçe vurgulamak olduğu ortaya çıkacaktır. Buna göre, UFRS hükümlerini aşağıdaki şematik akışa göre incelemekte fayda görülmektedir.



Yukarıda yer verilen muhasebe sürecini bir nehre benzetirsek, nehrin doğal akışının korunabilmesi için öncelikle kaynağını sağlama almak gerektiği realitesinden hareketle, ilk aşamada sürece girerek nehri besleyecek bütün kaynaklar topluca değerlendirilecek; daha sonra, her bir münferit kaynak kendi mecrasında taşıdığı farklı özellikler itibarıyla nehrin akışını değişik yönlere sevk edebilecektir. Menkul kıymetleştirme işlemlerine konu finansal varlık transferlerinin bilanço içi veya dışı finansmanla sonuçlanması hususu her bir transferin taşıdığı şartlara göre konsolide mali tablolar üzerinden belirlenecektir.

Finansal varlıklar herhangi bir transfere konu olmadan da mali tablodan çıkarılabilirler¹². Örneğin, işletmenin elinde bulundurduğu tahvilin tüm kupon faizleriyle anaparası ödenerek itfa olması, bir şirkete ait hisse senetlerinin borsadaki işlem sırasının sürekli olarak kapanması ve alacağın ödenmesi hallerinde tahvil, hisse senedi ve alacak mali tablolardan çıkarılır. Menkul kıymetleştirme işlemlerinde önemli olan husus ise, menkul kıymetleştirilecek finansal varlıkların (bu çalışmanın amacına uygun olarak bundan sonra "kredi" veya "alacak" ifadesi kullanılacaktır) hangi şartlarda transfer edilmesi halinde mali tablodan çıkarılacağıın tespit edilmesidir. İpotek teminatlı menkul kıymetler KFK'nın genel yükümlülüğünü temsil ettiğinden bunlara ilişkin konut ipotekli alacakların transfer işlemiyle mali tablodan çıkması söz konusu değildir. Bu nedenle, aksi belirtilmedikçe, aşağıdaki esaslar ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ilişkin ipotekli alacakların transferiyle ilgili bulunmaktadır.

2.1. Konsolidasyon

Hangi transferlerin ilgili konut kredisinin mali tablodan çıkarılmasıyla sonuçlanacağı hususuna karar vermek kolay bir süreç değildir. Hatta, münferit bir transfer işlemi bu sonucu doğuruyor olsa dahi devredilen kredinin buna rağmen konsolide mali tabloda gösterilmesi gerekebilir. Dolayısıyla, konut finansmanı mevzuatımız açısından, menkul kıymetleştirilmek üzere İFK veya KFF'ye transfer edilen alacakların otomatik olarak bilanço dışına çıkacağı anlayışı doğru değildir. Ancak genel olarak çoğu transferin bilanço içi veya kısmi bilanço dışı etkide bulunacağını ileri sürmek mümkündür.

Bu kapsamda kredi transferlerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin işlemler konsolide mali tablo üretilmesiyle başlar. Konsolide mali tablolarda bütün bağlı ortaklık verilerinin gösterilmesi gereklidir (*IAS 27, Para. 12*). Ancak, münhasıran menkul kıymetleştirme işlemiyle işgal etmek üzere tanzim edilmiş olan KFF¹³ ile KFK arasındaki ilişkiyi ana ortaklık-bağlı ortaklık ilişkisi gibi mütalaa etmek yanıltıcı olabilir.

Ana ortaklıkla bağlı ortaklık arasındaki ilişki kontrole¹⁴ dayanmakta olup; kontrol temelde oy haklarının yarısından fazlasına sahip olmakla doğmakta; bundan bağımsız olarak, diğer ortaklarla yapılan bir anlaşma gereği oy haklarının yarısından fazlasını kontrol etme, bir anlaşma gereği işletmenin mali ve faaliyet politikalarını idare etme, yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunu atama veya azletme veya toplantılarında oyların çoğunluğunu yönlendirme gücünün elde bulundurulması halinde de ortaya çıkabilmektedir (*IAS 27, Para. 13*). Burada kontrol aslen sermayedeki pay sahipliğini temel almakta, diğer kriterler ise tali kalmaktadır. KFK ile KFF arasındaki kontrol ilişkisinde ise KFK'nın çoğu zaman KFF sermayesinde payının bulunmaması sebebiyle, her olay bazında ayrı ayrı değerlendirmek üzere, pay

¹² Uluslararası literatürde "derecognition" olarak geçmektedir.

¹³ İFK da bir özel amaçlı kurumdur. Buna göre bir KFK İFK'nın ana ortağı olabilir ve İFK'ya devrettiği alacaklar İFK'nın kurduğu bir KFF'ye aktararak menkul kıymetleştirilebilir. KFK ile İFK arasındaki konsolidasyon esasları ile İFK ile KFF arasındaki konsolidasyon esasları farklı sonuçlar doğurabilir. Örneğin, İFK KFK ile olan ana-bağlı ortaklık kontrol ilişkisi nedeniyle konsolide edilirken, İFK ile KFF arasındaki ilişki konsolidasyonu gerektirmeyebilir. Dolayısıyla KFF KFK'nın mali tablolarına taşınmaz.

¹⁴ Kontrol, bir işletmenin faaliyet sonuçlarından istifade edilmesi için onun mali ve işletme politikalarını idare etme gücünü haiz olunmasıdır (*IAS 27, Para. 4*). İşletmenin fiilen bu gücü kullanması şart değildir, ancak gerçek anlamda bir kontrol gücünün KFK'nın KFF'nin faaliyetlerinden elde ettiği faydaları ele geçirme niyetiyle beraber olması gerektiği tabiidir. Böyle bir niyetin kolayca tespit edilmesi beklenmemelidir. Hiçbir KFK bunu zahiri olarak yapmayacaktır. KFF'nin kuruluş sözleşmesinde muhtelif hükümlerle düzenlenen faaliyetleri, hakları ve yükümlülüklerinin incelenmesi ve KFK'nın bunları kontrol gücüyle kendi menfaatine belirleyip belirlemediğinin tespit edilmesi gerekecektir.

sahipliği dışındaki ilgili tüm diğer kriterler birincil önemde olmaktadır. Buna göre, aşağıda yer verilen göstergeler KFF ile kurucusunun¹⁵ konsolidasyonu zorunluluğuna işaret edebilir;

a) KFF'nin faaliyetlerinin kurucu adına/namına ve onun ihtiyaçları doğrultusunda yürütülüyor olması; böylece, kurucusunun KFF'nin faaliyetlerinden fayda sağlaması (**SIC 12, Para. 10(a)**);

Bu koşul;

1. KFF kurucusuna uzun vadeli kaynak sağlamak ana amacıyla iştigal ediyorsa veya kurucusunun esas faaliyetlerini desteklemek için fonlama yapıyorsa,
2. KFF'nin faaliyetleri kurucusunun ana faaliyetleriyle birebir örtüşüyorsa (öyle ki KFF olmasaydı bu faaliyetleri kurucusunun kendisi yürütecekti),

gerçekleşmiş olabilir. Diğer taraftan KFF'nin gelirlerinin büyük bir kısmının kurucudan gelmesi ölçüsünde bir ekonomik bağımlılık kontrolü gerektirmeyebilir.

b) Kurucusunun KFF'nin faaliyetlerinden elde ettiği faydanın çoğunluğunu elde etme kararını verebilecek gücü haiz olması ya da bu karar alma gücünü KFF'ye devretmesi (**SIC 12, Para. 10(b)**);

Bu koşul kurucusun;

1. KFF'yi tek taraflı feshetme gücünün olması,
2. KFF'nin esas sözleşmesini, iç tüzüğünü, yönetmeliklerini, iç düzenlenmelerini değiştirme gücünün olması,
3. Bunlardaki değişiklik taleplerini veto etme gücünün olması.

halinde gerçekleşmiş olabilir.

c) Kurucusunun KFF'nin faaliyetlerinden elde ettiği faydanın çoğunluğunu elde etmeye yönelik fiili bir hakkının bulunması, dolayısıyla bu faaliyetlerin riskine de maruz kalması (**SIC 12, Para. 10(c)**);

Bu koşul kurucusun;

1. Net nakit akımları, kazançlar/karlar, net varlıklar/özsermaye veya diğer ekonomik faydalar,
2. KFF'nin varlıklarının bakiyeleri¹⁶ (KFF'nin tasfiye bakiyesi de dahil).

üzerinde hakkının olması halinde gerçekleşmiş olabilir.

d) Kurucusunun KFF'nin faaliyetlerinin faydalarını elde etmek için, KFF'nin veya KFF'nin varlıklarının bakiyelerine sahip olunması veya sahiplik risklerinin çoğunluğunu muhafaza etmesi (Kurucusunun KFF yatırımcılarına kendisine rücu edilebilme garantisini vermesi) (**SIC 12, Para. 10(d)**).

¹⁵ KFK veya İFK.

¹⁶ KFK'nin ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine tüm ödemeler yapıldıktan sonra kalan tutar üzerinde hak sahibi olması anlamına gelmektedir.

Bu koşul KFF'ye kaynak sağlayan ipoteğe dayalı menkul kıymet yatırımcılarının;

1. Dayanak varlıklarda önemli bir haklarının olmaması,
2. KFF'nin gelecek ekonomik faydaları üzerinde haklarının olmaması,
3. Dayanak varlıkların riskine veya KFF faaliyetlerinin riskine önemli seviyede maruz olmamaları,
4. Bir borçlanma senedi veya hisse senedi sahibinin getirisine denk bir bedeli temin edecek durumda olması,

halinde gerçekleşmiş olabilir.

2.2. Transfer İşleminin Vuku Bulması

Konsolide mali tablolara ulaşılmasının ardından yapılacak ilk iş, transfere konu olan kredilerin tek tek belirlenmesi ve bu transfer işlemlerinin ilgili kredinin\alacağın mali tablolardan çıkarılmasını gerektirip gerektirmediğinin tespit edilmesidir.

Transfer işlemine konu edilen bir kredinin mali tablolardan çıkarılma ölçüsünün değerlendirilmesinden önce; aşağıdaki esasların ilgili kredinin bir kısmına (veya benzer kredi grubunun bir kısmına) ya da tamamına (veya benzer kredi grubunun tamamına) uygulanabilir olup olmadığına karar verilmesi gerekir¹⁷ (*IAS 39, Para. 16*).

Konut finansmanı kapsamında kullanılan bir kredi aşağıdaki koşullardan en az birinin varlığı halinde mali tablolardan çıkarılır (*IAS 39, Para. 17*):

- a) KFK'nın, kullandığı krediye ilişkin nakit akımları üzerindeki sözleşme ile belirlenen haklarının sona ermesi, veya
- b) KFK'nın ilgili krediyi transfer etmesi ve transferin mali tablolardan çıkarılmaya ilişkin hükümleri karşılaması.

Sözleşmeyle belirlenen hakların sona ermesine misal olarak alacağın borçlu tarafından ödenmesi, alacaklı KFK'nın hakkından feragat etmesi veya alacağın erken ödenmesi verilebilir. Diğer taraftan, böyle bir kredi, sadece aşağıdaki koşullardan herhangi birinin varlığı halinde transfer edilmiş kabul edilir (*IAS 39, Para. 18*):

- a) Krediyeye ilişkin nakit akımları üzerindeki sözleşme ile belirlenen hakların transfer edilmesi, veya
- b) KFK'nın, söz konusu hakları saklı tutmakla birlikte; bu nakit akımlarının, aşağıda öngörülmüş olan koşulların tamamını sağlayan bir sözleşme çerçevesinde, bir veya daha fazla ipoteğe dayalı menkul kıymet yatırımcısına ödenmesi hususunda sözleşme ile belirlenen bir yükümlülüğünün bulunması¹⁸.

¹⁷ Kredinin (benzer kredi grubunun) ilgili kısmı, ancak kredinin açıkça belirlenebilen nakit akımlarını veya toplam nakit akımlarının veya açıkça belirlenebilen nakit akımlarının pro-rata payını temsil ediyor olması halinde dikkate alınabilir. Diğer tüm hallerde, transfer işleminin mali tabloya etkisinde kredinin tamamı dikkate alınır.

¹⁸ UFRS'deki bu madde KFK'nın aynı zamanda hizmet sağlayıcısı (servicer) olması hali dikkate alınarak düzenlenmiştir. Halbuki hizmet sağlayıcısı kurucu KFK olabileceği gibi başka bir işletme de olabilir.

1. KFK'nın, kredi borçlusundan eşdeğer tutarları tahsil etmedikçe, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine karşı herhangi bir tutar ödeme yükümlülüğünün bulunmaması (*IAS 39, Para. 19(a)*),
2. KFK'nın, krediyi, nakit akımlarını ödeme yükümlüğüne karşılık ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine teminat göstermesi hariç olmak üzere, satması veya rehin etmesinin transfer sözleşmesiyle yasaklanması (*IAS 39, Para. 19(b)*),
3. KFK'nın, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri adına tahsil etmiş olduğu nakit akımlarını önemli herhangi bir gecikme olmaksızın bunlara aktarma yükümlülüğünün bulunması. Ayrıca, KFK'nın, nakit akımlarının tahsil tarihi ile ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine aktarılması gereken tarih arasındaki kısa ödeme dönemi süresince, nakit veya nakit benzerlerine yapılan yatırımlar hariç olmak üzere, bu tür nakit akımlarıyla yeni yatırımlar yapma hakkının bulunmaması ve bu tür yatırımlara ilişkin kazanılan faizlerin yatırımcıya aktarılması gerekir¹⁹ (*IAS 39, Para. 19(c)*).

Düzenlenen sözleşmenin yukarıda sayılan koşullardan herhangi birini karşılamaması halinde KFK'nın kullandığı krediyi mali tablolarında izlemeye devam etmesi, kendisine intikal eden tüm hasılatı da borç kaydetmesi gerekir.

Yukarıdaki koşulların bir arada sağlanmasının amacı KFK'nın ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri için adeta bir aracı rolü üstlendikleri ödeme aktarmalı sözleşmeleri²⁰, finansal varlığın asli sahibiymiş gibi davranmalarına yol açan ve bu nedenle varlık ve yükümlülük yaratan sözleşmelerden ayırtırmaktır. (b)\(1) bendinde KFK'nın bir yükümlülüğünün (zira krediden başka mevcut bir nakit ödeme yükümlülüğü yoktur); (b)\(2) ve (b)\(3) bentlerinde de bir varlığının (zira transfer edilen varlıktan elde edilecek ekonomik fayda üzerinde kontrolü yoktur) bulunmadığı anlatılmaktadır.

2.3. Transferin Mali Tabloya Etkisi

KFK'nın, yukarıdaki ölçütlere göre belirlenen bir krediyi transfer etmesi halinde, bu kredinin mülkiyetine ilişkin muhafaza ettiği risk ve getirilerin seviyesini yeniden değerlendirmesi gerekir²¹. Risk ve getirinin transfer edilip edilmediği, KFK'nın, transfere konu ettiği kredinin net nakit akımlarının miktarı ve zamanlamasına yönelik olarak transfer öncesi ve sonrasında maruz kaldığı oynaklıkların kıyaslanması yoluyla değerlendirilir. KFK'nın transfere konu ettiği kredinin net nakit akımlarının bugünkü değerindeki oynaklığın KFK nezdinde yarattığı risk transfer sonucunda önemli ölçüde değişmedikçe KFK'nın krediye sahip olmaktan kaynaklanan risk ve getirilerin hemen tamamını muhafaza ettiği kabul

¹⁹ Bu koşul hiçbir şekilde döner kredilerin mali tablolardan çıkamamasına sebebiyet verecektir. Her ne kadar döner krediler yatırımcının elde edeceği paralarla yeni finansal varlıklar satın alınmasını sağlasa da bu finansal varlıklar nakit veya nakit benzeri olmayabilecektir. Ayrıca, nakit veya nakit benzerlerine yapılan geçici yatırımlara tahakkuk eden gelirin KFK'ya aktarılması yine finansal varlığın mali tablolardan çıkamama sebebidir. Ancak, KFK'nın hizmet sağlayıcısı olmadığı ve finansal varlığın nakit akımlarının teminine ilişkin herhangi bir hakkının bulunmadığı durumlarda, döner kredilerin portföye alınması veya hizmet sağlayıcısının nakit veya nakit benzerlerine yapılan geçici yatırımlara tahakkuk eden geliri elde edebildiği sözleşmelerin varlığın mali tablolardan çıkmasına engel olup olmadığı belirsizdir.

²⁰ Uluslararası literatürde "pass-through arrangements" olarak nitelendirilmektedir.

²¹ Risk/Getiri Yaklaşımı (Risk/Return Approach): Bu yaklaşımı benimseyen standartlarda, finansal varlıktan sağlanan risk ve getirinin analiz edilmesi ve bunların devredilip edilmediğinin değerlendirilmesi şart koşulmaktadır. Bu göreceli olarak karmaşık ve subjektif bir değerlendirme olabilecektir. Risk/getirinin ne kadarının devredildiğini matematiksel olarak ifade etmek çok zordur. Zarar riski de kolay ölçülemez .

edilir. Buna göre KFK'nın bu kredinin mülkiyetine ilişkin risk ve getirilerin hemen tamamını²² (*IAS 39, Para. 20*):

a) Transfer etmesi halinde, kredi mali tablolardan çıkarılır ve transfer işleminde üstlenilen veya muhafaza edilen herhangi bir hak veya yükümlülük²³ varlık veya borç olarak mali tablolara alınır^{24,25}.

b) Muhafaza etmiş olması halinde, kredi mali tablolarda izlenmeye devam eder.

c) Transfer veya muhafaza etmesinin söz konusu olmaması halinde, KFK'nın kredi üzerinde devam eden bir kontrolünün bulunup bulunmadığının belirlenmesi gerekir²⁶. Bu durumda, böyle bir kontrolün:

1. Bulunmaması halinde, kredi mali tablolardan çıkarılır ve transferde üstlenilmiş veya muhafaza edilmiş olan herhangi bir hak veya yükümlülük varlık veya borç olarak mali tablolara alınır.
2. Bulunması halinde, krediye ilişkin devam eden kontrol hakkı katılımının seviyesi ölçüsünde söz konusu kredi²⁷ mali tablolara alınmaya devam edilir²⁸.

Yukarıda (a) ve (b)'de belirtilen KFK'nın risk ve getirilerin hemen tamamını transfer veya muhafaza edip etmediği hususu genelde açık bir biçimde tespit edilebildiğinden ilave hesaplamaların yapılmasına gerek kalmamaktadır. Muhasebe uygulamaları da karışıklık içermemektedir. Ancak, özellikle (c)'de belirtilen durumun mevcudiyetinin tespiti için KFK'nın, kredinin net nakit akımlarının bugünkü değerinde transfer öncesi ve sonrasında maruz kaldığı oynaklıkların hesaplanması ve kıyaslanması gerekmektedir. Bu işlemin uygun bir piyasa cari faiz oranı kullanılmak suretiyle yapılması, net nakit akımlarında meydana gelebilecek bütün olası oynaklıkların dikkate alınması, yüksek olasılığa sahip olanlara daha büyük önem atfedilmesi söz konusu olmaktadır²⁹ (*IAS 39, Para. 22*).

²² Bunun tespiti önemlilik prensibinin uygulanmasıyla mümkün olabilir. Ancak, UFRS'de önemlilik sınırının nasıl tespit edileceğine ilişkin yol gösterici açıklamalar bulunmamaktadır.

²³ Korunan hak ve yükümlülükler örnek olarak hizmet varlıkları (servicing assets), faiz kuponları (interest-only strips), nakit rezervleri (cash reserves); üstlenilen hak ve yükümlülükler örnek olarak hizmet yükümlülükleri (servicing liabilities), garanti sözleşmeleri (guarantee contracts) verilebilir.

²⁴ Ayrıştırma Yaklaşımı (Financial Components Approach): Bu yaklaşım menkul kıymetleştirme işleminin işletme tarafından tutulan finansal varlığın niteliğini değiştirdiği temeline dayanmaktadır. Buna göre, varlığın tamamını veya bir kısmını mali tablodan çıkarmak uygun olacak; ancak, işletmenin değişikliğe uğrayan haklarını yansıtan muhafaza edilen veya elde edilen varlıklar ile katlanılan yükümlülükler mali tablolara alınacaktır.

²⁵ Bkz. Örnek 1-2.

²⁶ Kontrol Göstergeleri Yaklaşımı (Control Indicators Approach): Kurucunun finansal varlığı artık kontrol etmediği gösterilebiliyorsa varlığın tamamı veya ilgili kısmı mali tablolardan çıkarılabilir. Bu açıdan bir kontrol modeli geliştirilebilir. Önemli bir kriter, finansal varlığın üzerinde kurucunun iflası halinde varlık üzerinde alacaklılar tarafından hak iddia edilemiyor olmasıdır (bankruptcy remoteness) (*FAS 140, Para. 9(a)*). Diğer göstergeler; a) kurucunun SPE'nin varlığı satması veya geri vermesini şart koşma hakkını muhafaza etmesi veya (b) SPE'nin tasfiye edilmesini sağlama hakkını muhafaza etmesi veya (c) SPE'nin ihraç ettiği menkul kıymetler üzerinde kontrol sağlayarak dayanak varlıklarda kontrolünü idame ettirmesidir (*FAS 140, Para. 9(b), (c)*). Kontrol göstergelerine odaklanmış standartlar genelde kural bazlı olmaktadır.

²⁷ Kredinin tamamı değil, kredinin KFK tarafından maruz kalınan risk/getiri seviyesine tekabül eden miktarı kadar mali tabloda bırakılır. Böylece mali tablo kullanıcılarının KFK'nın krediyle ilgili muhafaza ettiği risk ve getiriler hakkında bilgilenmesi sağlanmış olmaktadır. FAS 140 standardında ise böyle durumlarda kredinin bütünüyle mali tablodan çıkarılması hükmedilmektedir.

²⁸ Bkz. Örnek 5.

²⁹ Bu konuda FIN 46R standardında oynaklığın hangi istatistiki yöntemlerle (standart sapma, varyans vb.) hesaplanacağına ilişkin yol gösterici açıklamalar bulunmamaktadır. Ancak, UFRS'de konuyla ilgili herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

(c)'de belirtilen durumun tespit edilmesi halinde muhasebe uygulaması görüldüğü gibi farklı bir zemine kaymaktadır. KFK'nın transfere konu ettiği kredi üzerinde kontrolünü muhafaza edip etmediği söz konusu krediyi satabilme yeteneğiyle ölçülür. KFF, krediyi herhangi bir üçüncü tarafa bütünüyle satabilme yeteneğine sahipse ve bu yeteneğini KFK'dan bağımsız olarak tek taraflı bir şekilde kullanabiliyorsa, ayrıca bu yeteneğin KFF tarafından kullanılmaması için transfer sözleşmesine ilave kısıtlamalar getirme ihtiyacı duyulmuyorsa KFK'nın kredi üzerinde kontrolü kalmamıştır. Diğer tüm hallerde, kontrol KFK nezdinde mahfuzdur. Bunlara ilişkin (c)/(1) ve (2)'de yer verilen muhasebe esaslarının amacı KFK'nın kredi nedeniyle maruz kalmaya devam ettiği risk ve getirilerin seviyesini ortaya koymaktır.

2.3.1. Mali Tablolardan Çıkarılma İçin Gerekli Şartları Sağlayan Transferler-Bilanço dışı finansman

KFK'nın, mali tablolardan çıkarılma için gerekli şartları sağlayan bir transfer işleminde bir krediyi tamamen transfer etmesi ve bir ücret³⁰ karşılığında bu krediye ilişkin hizmet hakkının devam etmesi durumunda; bu hizmet sözleşmesi için bir hizmet varlığı veya borcu mali tablolara alınır. Alınacak ücretin hizmetin sağlanması için yapılması gereken harcamaları yeterince karşılamayacağı bekleniyorsa hizmet borcu; fazlasıyla karşılayabileceğinin beklenmesi durumunda ise; hizmet varlığı doğmaktadır (*IAS 39, Para. 24*).

Buna göre, bir transfer işleminin sonucu olarak, bir kredinin tamamen mali tablolardan çıkarılması, ancak, söz konusu transfer işleminin yeni bir finansal varlık elde edilmesi veya yeni bir finansal borç ya da hizmet borcu altına girilmesi ile sonuçlanması durumunda; yeni finansal varlık, finansal borç veya hizmet borcu makul değeri üzerinden mali tablolara alınır (*IAS 39, Para. 25*). Hizmet varlığı ise bir sonraki paragraftaki esasa göre daha büyük finansal varlığın kayıtlı değerinin dağıtımı yoluyla muhasebeleştirilir³¹. Kredinin tamamen mali tablolardan çıkarılmasında;

- i. Kayıtlı değer, ile
- ii. Alınan bedel (elde edilen yeni bir varlıktan katlanılan yeni bir yükümlülüğün düşülmesi dahil) ile doğrudan öz sermaye ile ilişkilendirilmek suretiyle daha önce mali tablolara alınmış olan birikmiş kazanç veya kayıpların toplamı,

arasındaki fark gelir tablosu ile ilişkilendirilir (*IAS 39, Para. 26*).

Diğer taraftan, transfer edilen kredinin daha büyük bir finansal varlığın bir kısmı olması ve transfer edilen kısmın mali tablolardan çıkarılma için gerekli şartları sağlaması durumunda; daha büyük olan finansal varlığın önceki kayıtlı değeri, mali tablolardan çıkarılan kısım ile mali tablolara alınmaya devam edilen kısım arasında, bu kısımların transfer tarihindeki göreceli makul değerleri esas alınarak paylaşılır (*IAS 39, Para. 27 ≈ FAS 140, Para. 63/(b)*). Bu amaçla, muhafaza edilen bir hizmet varlığı mali tablolara alınmaya devam edilen kısım olarak dikkate alınır. Bu durumda;

- iii. Mali tablolardan çıkarılan kısma isabet eden kayıtlı değer, ile

³⁰ Hizmet ücreti makul değerle ölçülür.

³¹ Hizmet kredide mündemiç olup ancak menkul kıymetleştirme işlemiyle ilgili akdedilen bir sözleşme sonucunda krediden ayrıştırılabilmektedir. Çünkü eğer transfer söz konusu olmasaydı KFK tüm gelirleri kendisi alacaktı. Dolayısıyla hizmet için alınan ücretin makul değeri ilgili krediyle ilişkilendirilerek kayıtlara yansıtılmaktadır.

- iv. Mali tablolardan çıkarılan kısım için alınan bedel (elde edilen yeni bir varlıktan katlanılan yeni bir yükümlülüğün düşülmesi dahil) ile söz konusu kısma tahsis edilmiş ve doğrudan öz sermayeyle ilişkilendirilmek suretiyle daha önce mali tablolara alınmış olan birikmiş kazanç veya kayıpların toplamı,

arasındaki fark gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Daha önce öz sermaye ile ilişkilendirilen birikmiş kazanç veya kayıplar, mali tablolardan çıkarılan kısım ile mali tablolara alınmaya devam edilen kısım arasında, bu kısımların göreceli makul değerleri esas alınarak paylaşılır (bkz. Örnek 3-4).

2.3.2. Mali Tablolardan Çıkarılma İçin Gerekli Şartları Sağlamayan Transferler- Bilanço içi finansman

Bir transfer işleminin, işletmenin transfer edilen kredinin mülkiyetine ilişkin risk ve getirilerin hemen tamamını muhafaza etmesi nedeniyle mali tablolardan çıkarılma ile sonuçlanmaması halinde, transfer edilen kredinin tamamı mali tablolara alınmaya devam edilir ve alınan bedel karşılığında bir finansal borç mali tablolara alınır. Takip eden dönemlerde, transfer edilen krediye ilişkin gelirler ile finansal borç nedeniyle katlanılan giderler mali tablolara alınır (*IAS 39, Para. 29*).

İpotek teminatlının menkul kıymetlere dayanak olan ipotekli alacaklar ise transfer söz konusu olmadığından her durumda bilanço içinde kalmaktadır.

2.3.3. Örnek Uygulamalar

Örnek 1: Üstlenilen Hak ve Yükümlülükler

A Bankası 110,000YTL makul değerli ve 100,000YTL kayıtlı değerli konut kredisini kurucusu olduğu B Konut Finansmanı Fonu'na transfer etmektedir. Banka hizmet sağlayıcısı değildir, ancak takipteki (delinquent) kredileri geri satın alma garantisini üstlenmektedir. Banka yönetim kurulu kredinin sözleşme şartlarına göre sabit faiz ödemeli olmasına karşın Fon'a değişken faizle ödeme yapma kararı almıştır

Makul Değerler	YTL	
Nakit akımları	105,000	
Faiz swap sözleşmesi	7,000	
Garanti yükümlülüğü	2,000	
Net Kazanımlar		
Elde edilen nakit	105,000	
+ faiz swap sözleşmesi	7,000	
- garanti yükümlülüğü	(2,000)	
Net Tutar	110,000	
Satış Kazancı		
Net kazanımlar	110,000	
Satılan kredinin kayıtlı değeri	100,000	
Kar	10,000	
Kasa	105,000	
Faiz swap sözleşmesi	7,000	
Kredi		100,000
Garanti Yükümlülüğü		2,000
Kar		10,000

Örnek 2: Muhafaza Edilen Hak ve Yükümlülükler

C Bankası 110,000YTL makul değerli ve 100,000YTL kayıtlı değerli konut kredisinin %90'ını (pro-rata) kurucusu olduğu D Konut Finansmanı Fonu'na transfer etmektedir. Banka hizmet sağlayıcısı olmakla birlikte, hizmetten elde ettiği faydaların hizmet yükümlülüklerini tam karşılamaını beklediğinden, hizmet varlık veya borcu doğmamaktadır.

Makul Değerler	YTL
%90 krediye isabet eden nakit akımları	99,000
%10 muhafaza edilen kredi	11,000

Göreceli Makul Değerlere Dayalı Kayıtlı Değerler

	Makul Değer	Makul Değerin Yüzdesi (%)	Kayıtlı Değere Dağıtım
%90 satılan kredi	99,000	90	90,000
%10 muhafaza edilen kredi	11,000	<u>10</u>	<u>10,000</u>
	<u>110,000</u>	<u>100</u>	<u>100,000</u>

Satış Kazancı

Net kazanımlar	99,000
Satılan kredinin kayıtlı değeri	<u>90,000</u>
Kar	<u>9,000</u>

Kasa	99,000	
	Kredi	90,000
	Kar	9,000

Örnek 3: Hizmet Varlıkları ve Faiz Kuponları³²

E Bankası'nın aktiflerinde 100,000YTL tutarında 9 yıllık vadede %10 faiz geliri getirecek kredi bulunmaktadır. Banka bu kredinin 100,000YTL tutarındaki anaparası ile

³² KFK hizmet bedeli olarak transfer edilen kredilere ait faiz gelirin bir kısmını muhafaza edebilir. Söz konusu faiz ödemelerinin hizmet sözleşmesinin sona ermesi veya devri sonucunda vazgeçilecek olan kısmı hizmet varlığı veya borcuyla ilişkilendirilir. Kalan kısım ise faiz kuponu adı altında bir finansal varlık olarak mali tablolarda izlenmeye devam eder. Hizmet sözleşmesine bağlı olarak, hizmet ücretleri sözleşmede belirlenen bedel ve krediden elde edilecek faiz ile ipoteğe dayalı menkul kıymet yatırımcısına ödenecek faiz arasındaki farkın bir kısmı veya tamamını kapsayabilir. Örneğin, %10 kupon faizli bir kredinin menkul kıymetleştirileceğini varsayalım. İpoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine ise %8 kupon ödemesi yapılsın. Hizmet sözleşmesinde hizmet sağlayıcısına (aynı zamanda kurucu) 100 baz puanlık (%1'lik dilim) bir bedelin ödenmesinin makul olacağı belirtilsin. Kurucu bakiye 100 baz puanlık faiz ödemelerini muhafaza etmek istesin. Hizmet için kafi gelecek tazmin tutarının 75 baz puan olduğu hesaplınsın. Buna göre aşağıdaki grafik incelenebilir:

Baz puanlar (%2)

200		
175	Faiz kuponu 100 baz puan	
150		
125		
100	Hizmet varlığı 25 baz puan	Sözleşmede belirlenen hizmet bedeli 100 baz puan
75		
50	Hizmete yetecek ücret 75 baz puan	
25		
0		

toplam faiz gelirinin %8'ine tekabül eden kısmını kurucusu olduğu F Konut Finansmanı Fonu'na transfer etmektedir. Banka hizmet sağlayıcısıdır. Hizmet sözleşmesinde, Banka'ya ödenecek hizmet bedelinin faiz gelirlerinin satılmayan kısmının yarısı olacağı belirtilmiştir. Satılmayan bakiye faiz geliri faiz kuponu olarak değerlendirilecektir. Transfer tarihinde, kredinin makul değeri hizmet hakkı dahil 110,000YTL, hizmet varlığının makul değeri ise 4,000YTL olarak tespit edilmiştir.

Makul Değerler	YTL
Krediye ilişkin nakit akımları	100,000
Hizmet varlığı	4,000
Faiz kuponu	6,000

Göreceli Makul Değerlere Dayalı Kayıtlı Değerler

	Makul Değer	Makul Değerin Yüzdesi (%)	Kayıtlı Değere Dağıtım
Satılan kredi	100,000	91	91,000
Hizmet varlığı	4,000	3,6	3,600
Faiz kuponu	<u>6,000</u>	<u>5,4</u>	<u>5,400</u>
	<u>110,000</u>	<u>100</u>	<u>100,000</u>

Satış Kazancı

Net kazanımlar	100,000
Satılan kredinin kayıtlı değeri	<u>91,000</u>
Kar	<u>9,000</u>

Kasa	100,000	
	Kredi	91,000
	Kar	9,000

Hizmet varlığı	3,600	
Faiz kuponu	5,400	
	Kredi	10,000

Faiz kuponu	600	
Finansal Varlıkları Yeniden Değerleme Fonu*		600

*Faiz kuponunun satılmaya hazır finansal varlık olduğu kabul edilmiş ve 5,400YTL kayıtlı değerinin 6,000YTL makul değere çekilmesi işlemi aradaki değer artışı özsermayeyle ilişkilendirilmesi suretiyle kayıtlara yansıtılmıştır.

Örnek 4: Kısmi Transferler ve Hizmet Varlıkları

G Bankası'nın aktiflerinde 100,000YTL tutarında 9 yıllık vadede %10 faiz geliri getirecek kredi bulunmaktadır. Banka bu kredinin anaparasının %90'ı ile toplam faiz gelirinin %8'ine tekabül eden kısmını kurucusu olduğu H Konut Finansmanı Fonu'na transfer etmektedir. Banka hizmet sağlayıcısıdır. Hizmet sözleşmesinde, Banka'ya ödenecek hizmet bedelinin faiz gelirlerinin satılmayan kısmının tamamı olacağı belirtilmiştir. Banka delinquent kredileri geri satın alma garantisini üstlenmektedir.

Makul Değerler	YTL
Krediye ilişkin nakit akımları	90,000
Hizmet varlığı	12,000
Garanti yükümlülüğü	2,000
%10 muhafaza edilen kredi	10,000

Net Kazanımlar

Elde edilen nakit	90,000
- garanti yükümlülüğü	<u>(2,000)</u>

Net Tutar **88,000**

Göreceli Makul Değerlere Dayalı Kayıtlı Değerler

	Makul Değer	Makul Değerin Yüzdesi (%)	Kayıtlı Değere Dağıtım
Satılan kredi	88,000	80	80,000
Hizmet varlığı	12,000	11	11,000
%10 muhafaza edilen kredi	<u>10,000</u>	<u>9</u>	<u>9,000</u>
	<u>110,000</u>	<u>100</u>	<u>100,000</u>

Satış Kazancı

Net kazanımlar	88,000
Satılan kredinin kayıtlı değeri	<u>80,000</u>
Kar	<u>8,000</u>

Kasa	90,000
Kredi	80,000
Garanti Yük.	2,000
Kar	8,000

Hizmet varlığı	11,000
Kredi	11,000

Örnek 5: Devam Eden Kontrol

K Bankası'nın kredi portföyünde 100,000YTL tutarında ve %10 etkin ve kupon faiz oranlı erken ödenebilir kredi bulunmaktadır. Banka bu kredinin bir kısmını 91,150YTL karşılığında kurucusu olduğu L Konut Finansmanı Fonu'na transfer etmektedir. Buna göre Fon 90,000YTL anapara ile %9,5 faiz gelirini alacaktır. Bir başka ifadeyle, Banka 10,000YTL tutarında ve %10 faiz ödemeli krediyi ve transfer edilen 90,000YTL'lik anaparaya ait %0,5 faiz gelirini muhafaza etmektedir. Erken ödemelerden kaynaklanan nakit akımları Banka ile Fon arasında 1:9 oranla dağıtılmakta, ancak kredinin ödenmemesi halinde ilgili tutarlar Banka'nın muhafaza ettiği 10,000YTL'dan (sıfırlanana kadar) karşılanmaktadır. Transfer tarihinde kredinin makul değeri 101,000YTL, %0,5'lik fazladan faiz gelirinin makul değeri ise 400YTL olarak tespit edilmiştir.

Banka krediye ilişkin bazı önemli risk ve getirileri (erken ödeme riskini önemli ölçüde transfer etmiştir-1:9) transfer ettiği, ancak aynı zamanda da bazı önemli risk ve getirileri (borcun ödenmemesi halinde kredinin kalitesinin artırılmasına yönelik garanti sağlamaktadır-subordination veya credit enhancement) muhafaza ettiği sonucuna varmıştır.

Bu kapsamda Banka muhafaza ettiği 10,000YTL pro-rata anapara ile subordination tutarına göre muhasebeleştirme yapacaktır. Buna göre; Banka tarafından tahsil edilen 91,150YTL tutarındaki bedelin 90,900YTL tutarındaki kısmı anaparanın %90'ına tekabül etmektedir (101,000*%90). Bakiye bedel 250YTL ise Banka'nın Fon'a sağladığı kredi kalitesinin artırılmasına yönelik garantinin karşılığıdır. Buna ilave olarak, %0,5 lik faiz fazlalığı da garanti kapsamında muhafaza edilen bedeli temsil etmektedir. Dolayısıyla, garanti kapsamında Banka tarafından tahsil edilen bedelin değeri 650YTL olmaktadır (250YTL+400YTL).

Bundan sonra Banka %90 anapara satışından elde ettiği kazancı hesaplar. Transfer tarihinden anaparanın %90 ve %10'luk kısımlarına tekabül eden makul değerlerinin ayrı ayrı tespit edilemediği varsayımından hareketle, aşağıdaki gibi bir kayıtlı değer tahsisatı yapılır:

Göreceli Makul Değerlere Dayalı Kayıtlı Değerler

	Makul Değer	Makul Değerin Yüzdesi (%)	Kayıtlı Değere Dağıtım
Satılan kredi	90,900	90	90,000
Muhafaza edilen kredi	<u>10,100</u>	<u>10</u>	<u>10,000</u>
	<u>101,000</u>	<u>100</u>	<u>100,000</u>

Satış Kazancı

Net kazanımlar	90,900
Satılan kredinin kayıtlı değeri	<u>90,000</u>
Kar	<u>900</u>

Banka subordinationdan kaynaklanan katılımını da hesap etmelidir. Buna göre, Banka'nın 10,000YTL tutarında bir varlığı (subordination nedeniyle ödenmeyen krediyi karşılamak üzere muhafaza ettiği azami tutar) ve 10,650YTL tutarındaki bir yükümlülüğü (10,000YTL+650YTL -subordinationın makul değeri-) kayıtlarına yansıtması gereklidir.

Kasa	91,150	
Garanti Varlığı	10,000	
%0,5 faiz fazlalığı	400	
Kredi		90,000
Garanti Yükümlülüğü		10,650
Kar		900

Yukarıdaki kayıttan anlaşılacağı gibi, muhafaza edilen 10,000YTL anapara tutarı ile %0,5'lik faiz fazlalığının kayıtlı değeri 20,400YTL'a ulaşmaktadır. Bu tutar toplamda Banka'nın Fon'a devrettiği alacaklar üzerinde devam ettirdiği kontrolün parasal tutarını temsil etmektedir. Kasadaki 250YTL'lık fazlalık subordination için alınan ilave tutarı göstermekte olup bir yükümlülük niteliğindedir.

Sonraki dönemlerde Banka 650YTL tutarındaki subordination bedelini ilgili dönemlere yansıtacak, etkin faiz yöntemini kullanmak suretiyle ilgili garanti varlığına faiz tahakkuk ettirecek ve kredide meydana gelen değer düşüklüğünü muhasebeleştirecektir. Örneğin, bir sonraki yıl kredilerde 3,000YTL tutarında bir değer düşüklüğü meydana gelsin. Bu durumda Banka, garanti varlığı ile muhafaza ettiği anaparanın kayıtlı değerini toplamda 6,000YTL (3,000YTL garanti varlığı, 3,000YTL anaparada düşüş); garanti yükümlülüğünü ise 3,000YTL düşürecektir. Gelir tablosuna gidecek net değer düşüklüğü tutarı ise 3,000YTL olacaktır.

Bu uygulama çok tartışmalıdır. Özellikle, kurucunun Fon'a devrettiği kredinin belirli bir kısmı üzerinde kontrolünü muhafaza etmesi nedeniyle ilgili kısmın kurucu mali tablolarına geri dönüyormuş gibi muhasebeleştirilmesinin mükerrer muhasebeye sebep olduğu ileri sürülmektedir. Örneğimizde, 10,000YTL anapara muhafaza edilmektedir. Ancak, Fon'a devredilen ve ipoteğe dayalı menkul kıymet yatırımcılarının hakkını temsil eden kredilerin bu kadarlık kısmına garanti tanınması nedeniyle bu hak (senior interest) Banka'nın varlığı olarak bilançoya geri dönmektedir. Bu da Banka'nın borcun ödenmemesi halinde kaybedebileceği azami tutarın (10,000YTL) iki mislinin aktiflerde (10,000YTL+10,000YTL) gösterilmesi sonucunu doğurmaktadır. İşte bu yüzden ilave varlığa eş tutarda bir yükümlülük yaratılmaktadır.

III. SONUÇ

Çalışmada konut finansmanı sistemi kapsamında yapılacak menkul kıymetleştirme işlemlerinin mali tablolara yansıtılmasında dikkate alınacak temel unsurlar belirtilmek istenmiştir. Konu derine inildikçe karmaşıklık kazansa da, genel olarak iki husus öne çıkmaktadır: konsolidasyon ve mali tablolardan çıkma. Söz konusu hususlar sistemin muhasebe yapıtaşlarını teşkil etmekte olup uluslararası arenada halen tartışılmaktadır.

Bu çalışma menkul kıymetleştirme işlemlerinin tam olarak anlaşılabilmesi için kafi gelmeyebilir. Bu nedenle, sonraki çalışmalarda kurumsal yatırımcıların ipoteğe dayalı ve ipotek teminatlı menkul kıymetleri kendi mali tablolarında nasıl göstermeleri gerektiği, gerek kredilerin gerekse hizmet varlık ve yükümlülüklerinin makul değerinin tespitinin hangi esaslara göre yapılacağı, türev araçların mali tablolara etkisi vb. hususların tafsilatlı bir şekilde incelenmesinde ve konuyla ilgili örneklerin geliştirilmesinde fayda görülmektedir. Ayrıca, Kurulumuzca hazırlanan kanun tasarısı ve ikincil düzenlemelerde ilgili hükümlerin muhasebeye etkisinin de bu çalışmada yer verilen hususlar dikkate alınarak değerlendirilmesi iyi bir başlangıç olabilecektir.

Konut finansmanı sistemi pek çok yönüyle aşına olmadığımız uygulamalar silsilesini beraberinde getirmektedir. Sistemin düzgün işlemesi için bu uygulamalara hakimiyetin sağlanması ortaya çıkabilecek olası sorunlara da önceden hazırlıklı olunması açısından önem taşımaktadır. Mevcut durumda sistemin muhasebe yönü tartışılmamaktadır. Halbuki, kullanılan kredilere ilişkin olarak maruz kalınan riskin ve menkul kıymetleştirme işlemlerinin ekonomik taraflar üzerindeki etkisinin analizi muhasebe tarafından üretilen raporlar sayesinde yapılabilecektir.

Bu kapsamda sonuç olarak aşağıdaki hususlara dikkat çekmek isteriz:

1) Menkul kıymetleştirme işlemine taraf olanların mali tablolarına işlemin konusu krediler muhakkak bir şekilde etki edecektir. Bu işlem gerçekten bazı veya bütün risk ve getirilerin taraflar arasında yeniden dağıtımını veya varlık ve borçların üzerindeki kontrolün yeniden tahsis edilmesini gerektirebilir. Bu yeniden dağıtımların gerçeğe uygun bir biçimde muhasebeleştirilmesi gerekir.

2) Muhasebeleştirme sırasında menkul kıymetleştirme işleminin ekonomik etkisi yansıtılmalıdır.

3) Standart koyucu organlar her kesim için tek bir model üzerinde çalışıp uygulatmalıdır. Böylece eşit bir piyasa yaratılacak ve düzenleme arbitrajı yaşanmayacaktır. Bu konuda Kurulumuz ile BDDK arasında istişarelerde bulunulması büyük önem arz etmektedir.

4) Muhasebe standartları tutarlı ve anlaşılabilir bir kavramsal çerçeveye sahip olmalı; aynı zamanda da mutad olmayan işlemlerin uygun bir şekilde analiz edilmesine olanak tanımalıdır.

5) Tutarlı bir uygulama için örnekler geliştirilmelidir. Rehberler hazırlanmalıdır. Özellikle konut finansmanı sistemi gibi yeni uygulamalara gebede sistemler için bu husus önemlidir.

6) Yorumlar ve ilave kılavuzlar hazırlanmalıdır. Çünkü yeni uygulamalar içeren bir standart tam anlamıyla anlaşılabilir olmayacaktır. Diğer taraftan çok fazla uygulama örneği veya

rehberin geliştirilmesi standardı karmaşık bir hale de sokabilir. Bu nedenle ikisi arasında bir denge gözetilmelidir.

7) Menkul kıymetleştirme işleminin pek çok farklı nedeni olduğundan ve işletmenin mali durumuna önemli etkide bulunacağından bilanço, gelir tablosu ve nakit akım tablosunun ek dipnotlarla desteklenmesi gerekir. İki açıdan konuya yaklaşılmalıdır: (a) işlemin etkisi, (b) muhafaza edilen veya üstlenilen hakların veya maruz kalınan risklerin muhasebeleştirilmesi.

- i. Yeterli bilginin açıklanması gerekir. Düzyazı şeklinde açıklamaya öncelik verilmesinde fayda vardır. İşlemin niteliğine göre sayısal bilgi de ilave edilmelidir. Önemli etkisi bulunan işlemlerle diğer işlemlerin etkilerinin açıklanmasında farklı yaklaşımlar benimsenebilir. Zira, açıklama gereklilikleri kuralcı olmamalıdır, yani her açıklama her işlem türü için uygun olmayabilir.
- ii. Mali tablo kullanıcısının muhafaza edilen veya üstlenilen hakların veya maruz kalınan riskler hakkında bilgi sahibi olması temin edilmelidir.
- iii. Ne çok aşırı bir bilgi seli olmalı ne de çok az bir bilgi sunulmalıdır. İkisi arasında bir denge sağlanmalıdır. Açıklamalar ilişkili olmalıdır.
- iv. İşlemin neden ve nasıl yapıldığına dair genel nesrî açıklamalara ilave olarak, aşağıdaki açıklamalar da önemliliğe ve işlemin türüne uygun olarak yapılabilir:
 1. Menkul kıymetleştirme işlemi vasıtasıyla finanse edilen kredinin tutarı, mali tablodan çıkan ve tabloda kalan tutarlar;
 2. İşlem sonucunda katlanılan finansman maliyeti;
 3. KFK'nın KFF'deki yatırımları ve bunun mali tablolara yansımaları.

IV. KAYNAKÇA

ATEŞ, Gürkan

“İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Teminatlı İpotek Yükümlülükleri”, Kasım-Aralık 2004, Active Dergisi.

DELOITTE&TOUCHE LLP

“Speaking of Securitisation”, Temmuz 1998, Vol.3 Issue 4-1.

“Speaking of Securitisation”, Ocak 2004, Vol.9 Issue 1.

“Securitisation Accounting: The Ins and Outs (And Some Do's and Don'ts) of FASB 140, FIN 46r, IAS 39 and More...”, 7th Edition, Haziran 2005.

INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC)

“Securitization: Key Legal and Regulatory Issues”, 2004.

KANE, Gregory D.

“Accounting For Securitized Assets”, The CPA Journal, Haziran 1995.

KARAGÖZ, Atıl

“Mortgage Piyasası ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, Şubat-Mart 1999, Active Dergisi.

KARAKAŞ, Cem ve Onur ÖZSAN

“Türkiye’de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu”, Mayıs-Haziran 2004, Active Dergisi.

KPMG

“IFRS Reporting: Financial Instruments Accounting”, Mart 2004.

OFFICE OF THE SUPERINTENDENT OF FINANCIAL INSTITUTIONS
CANADA

“Accounting for NHA Mortgage-backed Securities”, Guideline No:D-3, Ekim 2002.

ÖZSAN, Onur

“Mortgage Sisteminin Temelleri”, Temmuz-Ağustos 2005, Active Dergisi.

PRICEWATERHOUSE COOPERS

“Financial Instruments Under IFRS: Revised IAS 32 and IAS 39”, Ocak 2004.

“Similarities and Differences – A Comparison of IFRS and US GAAP”, Şubat 2004.

“Guide to Global Securitisation Transactions: Insights into The Global Structured Finance Market”, Nisan 2005.

- IAS ve FAS Standartları.
- Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve ikincil düzenlemeler.