

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR EURASIA RATING
Derecelendirilen Kuruluş : Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. Varlık Finansmanı Fonu
Adresi : 19 Mayıs Mahallesi 19 Mayıs Caddesi Nova Baran Plaza No:4 Kat: 12 Şişli/İSTANBUL
Telefon ve Faks No : 0212 352 56 73 – 0212 352 56 75
Tarih / No / Saat : **28 Kasım 2018 / 199 / 18:01**
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi

SPK- Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı'na Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. – Kamuyu Aydınlatma Platformu

"Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. Varlık Finansmanı Fonu"nın yapılandırılmış finansman kapsamında ihraç edeceği Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin ratingi; JCR Eurasia Rating tarafından "yüksek düzeyde yatırım yapılabilir" kategoride değerlendirilmiş, Uzun Vadeli Ulusal Notu 'AAA (Trk)', Uzun Vadeli Uluslararası Yerel para notu ise (BBB-) olarak belirlenmiştir. Notların detayları aşağıda gösterilmiştir:

	Uzun Vade	Kısa Vade
Uluslararası Yerel Para	BBB-	A-3
Ulusal Not	AAA(Trk)	A-1+ (Trk)

SPK-Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında, Kaynak Kuruluş olan Türkiye'de mukim 4 bankanın - T.C.Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş. – İpotek Teminatlı Menkul Kıymet (İTMK) ihraçlarına dayanarak Varlığa Dayalı Menkul Kıymet (VDMK) ihraç etmek üzere mal varlığı şeklinde süresiz olarak oluşturulan Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. Varlık Finansmanı Fonu'nun Kurucusu ve Hizmet Sağlayıcısı Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.'dir. İTMK'lar, Kaynak Kuruluşu olan bankalarca kullanılan aylık eşit taksit ödemeli konut kredilerinden oluşturulan kredi havuzuna dayalı olarak ihraç edilecektir. 3,15 milyar TL nominal tutardaki VDMK'lar halka arz edilmeksizin yurtiçindeki nitelikli yatırımcılara veya yurtdışında mukim yatırımcılara çağrıda bulunarak veya tahsisli olarak ihraç edilecek olup 3 ayda bir kupon ödemeli, 60 ay vadeli ve dolaylı aktarım usulüne göre başa baş olarak satılacaktır.

İhraç edilecek İTMK'ları elinde bulunduranlara sağlanan hem ihraççıya hem de teminat varlıklarına yönelik olmak üzere çifte rücu imkanı; İTMK'ların kredi taksitlerinden oluşan teminat havuzunda yer alacak olan varlıkların ve dolayısıyla Fon malvarlığının uygunluk seviyesini güçlendiren çok sayıda titiz seçim kriterlerinin varlığı; kredi teminat havuzu ile ilintili borçluların benzeşik ve çoklu profili; yasal ve sözleşmeye dayalı sınırların oldukça üzerindeki fazladan-teminatlandırma oranları ve oldukça altındaki Kredi/Teminat oranları ile beraber havuzdaki kredilerin oldukça düşük seviyedeki gecikme oranları; İTMK'lar tarafından sağlanan alacakların örtüşme özellikleri ve sınırlı koşulluluğu yoluyla oluşan bağışık ve likit portföy yapısı; ve Kaynak Kuruluşlar tarafından sağlanan kredi teminat havuzlarında aylık yenileme kolaylığı yatırımcı güvenini artıracak olan temel unsurlar olarak değerlendirilmiştir. Bu faktörler, Fonun başlangıç malvarlığının kesin satış ya da devir yoluyla İTMK'ları ihtiva etmemesi ve sınırlı ilave getiri düzeyi gibi risk unsurlarının giderilmesinde de önem arz etmektedir. Ayrıca, risk tutma yükümlülüğü kapsamında Fon tarafından ihraç edilecek VDMK'ların %5'inin Kaynak Kuruluşlarca payları oranında satın alınacak olması ödeme ve likidite kapasitesini artıracaktır.

JCR Eurasia, VDMK'lar için Kurucu ve Hizmet Sağlayıcı olan Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. tarafından yaratılan mekan ve teknik donanımın yeterli olduğu, iç kontrol sistem prosedürleri ile muhasebe, kayıt, belge, saklama sistemlerinin oluşturulduğu, istatistiki veri tabanlarına sahip olduğu ve uygulama aşamasında bu sistemlerin etkin olarak çalışacağı yönünde kanaate sahiptir.

Yapılandırılan portföyün doğal ve yüksek ödeme kabiliyeti, portföy riskinin ve beklenen kayıpların düşük olması, VDMK yatırımcılarına yapılacak geri ödemeler ile İTMK ödemelerinin nakit akışlarındaki yüksek uyumluluk "AAA (Trk)" olarak belirlenen Uzun Vadeli Ulusal Notun temel belirleyici faktörleri olmuştur. Ülkenin transfer riski ile konvertibilite riski gibi unsurları dikkate alınmaksızın, Varlık Finansman Fonunun Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu JCR Eurasia tarafından "BBB-" olarak belirlenmiştir.

Bu ön rapor ve içeriğindeki risk seviyesine yönelik değerlendirmeler, ihraç ve sonrası dokümantasyonun nihai hale gelmesi sonrasında kurgulanan yapıda önemli sapmalar vukuunda tekrar gözden geçirilecektir.

JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.



Orhan ÖKMEN
Yönetim Kurulu Başkanı



Rafi KARAGÖL
Yönetim Kurulu Başkan Vekili