

Derleme Makale

Bankaların Sorunlu Alacaklarının Teminatında Bulunan Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirme Yöntemiyle Değerlendirilerek Yeniden Finansman Yapılması

Refinancing By Evaluating Real Estates Covered By Banks' Problematic Receivables By Securitization Method

Erol DEMİR Doç. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü dr.demirerol@gmail.com https://orcid.org/0000-0002-5415-4246	Servet AYDIN Doktora Öğrencisi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü servetaydin1@gmail.com https://orcid.org/0000-0001-8568-6141
--	---

Makale Geliş Tarihi	Makale Kabul Tarihi
01.12.2022	09.03.2023

Öz

Banka ve finans kurumları açısından kredi riski; verilen kredinin vade tarihinde geri ödenmemesi, kredinin sorunlu hale gelmesi ve takibe düşmesi hususlarını içermektedir.

Takibe düşen krediler, o ülke ekonomisi içerisinde faaliyet gösteren finans sektörünün aktif kalitesini gösterir. Tasarruf açığı bulunan gerçek ve tüzel kişilerin birtakım ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla banka ve finans kuruluşlarından belirli bir fiyatla yine belirli bir tarihte geri ödenmek üzere aldıkları borç tutarı olarak tanımlanan kredi, içsel olarak krediyi kullananın gelirlerinde veya dışsal olarak ekonominin genelinden kaynaklanan olumsuz nedenlerle vade tarihi itibarıyla kısmen/tamamen geri ödemesi 90 günü aştığında takipteki kredi aşamasına girmektedir.

Ekonominin temel göstergeleri arasında sayılan takipteki krediler, gerçek ve tüzel kişilerin ödeme kabiliyetini, ilgili banka ve finans kurumlarında da aktif kalitesi ile risk düzeyini göstermektedir.

Bu değerlerin gerçeğe uygun bir şekilde ortaya konulması ekonomik birimlerin politikalarını, bankaların da bilançolarını etkin bir şekilde yönetmelerine olanak sağlar. Zira kredilerin takibe düşmesinin başta ülke ekonomisi olmak üzere, ilgili banka ve finans kurumlarının sermaye yeterlilik rasyolarını olumsuz yönde etkileyeceğinden, maliyeti oldukça yüksek olacaktır.

Söz konusu takipteki kredilerin çözümüne yönelik olarak, banka ve finans kurumlarının krediyi yeniden yapılandırma çalışmaları çok ciddi bir operasyonel yük oluşturmaktadır. Banka ve finans kurumları açısından bu yükün azaltılarak bilançoların aktif kalitesini iyileştirmeye yönelik çözüm önerileri bu çalışmanın temel amacını oluşturmaktadır.

Çalışmada, tarama yöntemiyle mevcut uygulamalar incelenmiş ve yetersiz yönleri tespit edilmiştir. Finansal sistemin daha etkin çalışması adına mevcut işleyişe menkul kıymetleştirme temelli düzenlenmeler ve uygulamalar

Önerilen Atıf /Suggested Citation

Demir, E. & Aydın, S., 2023 Bankaların Sorunlu Alacaklarının Teminatında Bulunan Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirme Yöntemiyle Değerlendirilerek Yeniden Finansman Yapılması, *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi*, 58(1), 727-747

eklenerek; bankaların sermaye yapısı desteklenebilir, sorunlu kredilere ilişkin operasyonel süreçler azaltılabilir, temerrüt oranlarının düşürülebilir, firmaların finansal ve yönetsel sorunlarının çözülmesine ve reel sektörün dinamizminin artırılmasına katkı sağlanabilir.

Anahtar Kelimeler: Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA), Sorunlu Krediler, Yeniden Yapılandırma, Yeniden Finansman, Menkul Kıymetleştirme

Abstract

Credit risk for banks and financial institutions includes the issues of non-repayment of the loan on the due date, problematic loans and non-performing loans.

Non-performing loans show the asset quality of the financial sector in an economy. The term loan is defined as the amount of debt borrowed from banks and financial institutions to serve the certain needs of real and legal persons who have savings deficit, to be repaid at a certain price and on a certain date. If the full repayment of a loan exceeds 90 days of the maturity date, either because of the borrower's financial position or of general economic situations, that loan becomes a non-performing loan.

Non-performing loans which are considered one of the basic indicators of the economy, show the ability of real and legal persons' solvency and the relevant banks' and financial institutions' asset quality and risk level.

Putting these values in a realistic way allows economic units to manage their policies and banks to manage their balance sheets effectively as the non-performing loans will negatively affect the capital adequacy ratios of the relevant banks and financial institutions, especially the country's economy, therefore the cost of non-performing loans would be quite high.

Credit restructuring efforts of banks and financial institutions for the solution of such non-performing loans account for critical operational burden. The main purpose of this study is to propose solutions to improve the asset quality of balance sheets by reducing this burden for banks and financial institutions.

In the study, existing applications were examined by scanning method and their insufficient aspects were determined. By adding securitization-based regulations and practices to the current methods in order to make the financial system work more effectively; The capital structure of banks can be strengthened, operational processes related to non-performing loans can be reduced, default rates can be reduced, it can contribute to solving the financial and managerial problems of companies and increasing the dynamism of the real sector.

Key Words: Non-Performing Loan (NPL), Problem Asset, Forbearance, Refinancing, Securitization

1. GİRİŞ

Gerçek veya tüzel kişiler yatırım, satın alma, işletme vb. faaliyetleri kapsamında birtakım fonlara ihtiyaç duyarlar. Bu fonlar iki şekilde sağlanabilir; öz kaynak ve yabancı kaynak. Öz kaynakların yetersiz kaldığı durumlarda yabancı kaynak temini için çeşitli fon sağlayıcılara başvurulabilir.

Bu fon sağlayıcıların başında banka ve finans kuruluşları yer almaktadır. Banka ve finans kuruluşları kredi değerliliği uygun müşterilerine fon sağlarken aynı zamanda sağlanan bu fonu kısmen veya tamamen teminat altına almak isteyebilir. Bu noktada kredinin amacı, türü, vadesi ve teminatı gibi birçok unsur değerlendirilmektedir.

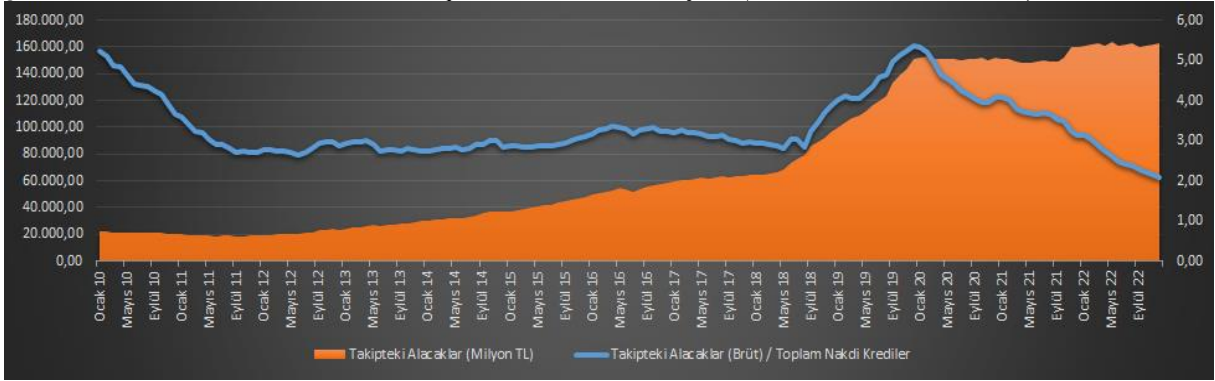
Gerçek kişiler, fon sağlayıcılara konut edinimi ya da çeşitli ihtiyaçları için kullandıkları ipotekli tüketici kredileri için gayrimenkul teminatı vermektedirler.

Tüzel kişiler ise yatırım, işletme, mülk edinimi başta olmak üzere genel anlamda tüm kredi ihtiyaçları için finans kuruluşunun talebine istinaden gayrimenkul teminatı verebilmektedirler.

Banka ve finans kuruluşları, kullandıkları kredileri ödeme performansına göre, “Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” kapsamında aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır (Resmi Gazete. 22.06.2016 tarihli ve 29750 Sayılı).

Tablo 1: Kredi Sınıflandırma Tablosu

Kredi Sınıfları	Durum	Aksiyon
Grup Krediler	Standart nitelikli	Teminatta bulunan gayrimenkuller için (<i>finansör ve borçlu uzlaşısıyla tasarrufla bulunulabilir</i>)
Grup Krediler	Yakın izlemeye	Finans kuruluşu hukuki aksiyon almaya başlar (<i>artık sorunlu krediler olarak bahsedilir</i>)
Grup Krediler	Tahsil imkânı sınırlı	Yasal takip sürecine girilmiş (<i>duruma göre yönetilmesi gereken</i>)
Grup Krediler	Tahsili şüpheli	Yasal takip sürecine girilmiş (<i>duruma göre yönetilmesi gereken</i>)
Grup Krediler	Zarar niteliğinde	Yasal takip sürecine girilmiş (<i>duruma göre yönetilmesi gereken</i>)

Şekil 1: Türk Bankacılık Sektörü Takipteki Alacaklar Gelişimi (Ocak 2010-Aralık 2022)

Kaynak: (BDDK. 2023)

Çalışmanın kapsamını ağırlıklı olarak gayrimenkul teminatlı ticari nitelikli (şirket) krediler oluşturmaktadır. Ticari nitelikli krediler sorunlu statüye düşmeden önce mevcut uygulamalara ilave neler yapılabileceği, finansal ve reel sektörü desteklemek adına alternatif finansal ürünler önerilmesi amaçlanmıştır. Hâlihazırda uygulanan ulusal ve uluslararası mevzuat, uygulama süreçleri, bilimsel çalışmalar incelenmiş, yetersizlikler tespit edilmiş ve yeni uygulama önerisi getirilmiştir.

Yapılan çalışmada finansal sistemden temin edilebilen veriler genel çerçeveye ve durumu yansıtmaktadır. Sorunlu alacak havuzunun kaynağını oluşturan şirketlerin verileri temin edilerek detaylı incelenebilirse daha kesin sonuçlara varılacağı düşünülmektedir.

2. KREDİLERDE TEMİNATLANMA

Bankalar, müşterilerinden -tahsis ettikleri kredileri güvence altına almak amacıyla- teminat isteyebilirler. Bankacılık sektöründe kullanılan çok sayıda teminat yer almakla birlikte, en çok kullanılan teminat türleri; gerçek veya tüzel kişi kefaleti, müşteri çekleri ve gayrimenkul ipotekleridir.

Alınan teminatlar, borçlunun kredi değerliliğine, kredinin vadesine, kredinin türüne ve amacına göre birtakım farklılıklar gösterebilmekte ve sorunlu kredilerin tahsil edilmesinde bankaların faydalandığı en önemli dayanak olarak görülmektedir. Bu noktada alınan teminatlar, söz konusu kredilerin ana unsurlarından biri olarak değerlendirilebilir.

Her teminatın hukuki nitelikleri ve herhangi bir sorun yaşanması durumunda nakde dönüştürme süresi farklı olmaktadır. Örneğin müşteri çeki teminatında, vadesi gelen çek kısa zamanda nakde dönüşerek borçtan düşülebilirken, gayrimenkul ipoteginin nakde çevrilmesi yoluyla borcun kapatılması yıllar alabilmektedir. Bununla birlikte müşteri çekinin de karşılığının olması garanti değildir.

Tablo 2: Karşılıklar Yönetmeliğinde Tanımlanan Teminat Türleri

Birinci Grup Teminatlar	1) Rehin veya temlik sözleşmesi düzenlenmiş olması kaydıyla nakit, mevduat, katılım fonu ve altın depo hesapları, kredi kartından doğan üye işyeri alacaklarını ve banka nezdinde saklanan altın,
	2) Türkiye Cumhuriyeti Merkezi Yönetimi, TCMB, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve TOKİ Başkanlığınca ihraç edilen borçlanma araçları ve bunların fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ile bunlar tarafından verilen garanti ve kefaletler,
	3) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin Ek-1'i uyarınca yüzde sıfır (%0) risk ağırlığına tabi kuruluşların ihraç ettiği borçlanma araçları, bunların fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ile bunlar tarafından verilen garanti ve kefaletler,
	4) Avrupa Merkez Bankası tarafından veya bu Bankanın kefaletiyle ihraç edilen borçlanma araçları ile bu Banka tarafından verilen garanti ve kefaletler,
	5) İkinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen menkul kıymetlere dayalı olarak yapılan repo işlemlerinden sağlanan fonları ve bu menkul kıymetleri içeren yatırım fonu katılma payları,
İkinci Grup Teminatlar	1) Altın haricindeki kıymetli madenler,
	2) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin Ek-1'i uyarınca %20 risk ağırlığına tabi kuruluşlarca ihraç edilen borçlanma araçları, bunların fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ile bunlar tarafından verilen garanti ve kefaletler,
	3) Türkiye'de faaliyette bulunan bankalar tarafından verilen garanti, kefalet, teminat mektubu, aval, kabul ve cirolar,
	4) Türkiye'de faaliyette bulunan bankalar tarafından ihraç edilen borçlanma araçları ile ipotek teminatlı menkul kıymetleri ve varlık teminatlı menkul kıymetleri ve bunların fon kullanıcısı oldukları kira sertifikaları,
	5) Borsada işlem gören pay senetleri,
	6) Borçlu tarafından ihraç edilenler hariç, Türkiye'de kurulu özel sektör kuruluşları tarafından ihraç edilen borçlanma araçları, ipotek teminatlı menkul kıymetleri, varlık teminatlı menkul kıymetleri ve bunların fon kullanıcısı oldukları kira sertifikaları,
	7) Kredi riskine karşı koruma sağlayan kredi türev anlaşmaları,
	8) Gerçek ve tüzel kişilerin kamu kurumları nezdinde doğmuş istihkak alacaklarının temliki veya rehni,
	9) Kredi Garanti Fonu A.Ş. tarafından verilen ve Hazine Müsteşarlığının desteğini haiz olmayan kefaletler,
Üçüncü Grup Teminatlar	1) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin Ek-1'i uyarınca %50 risk ağırlığına tabi kuruluşlarca ihraç edilen borçlanma araçları ve bunların fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ile bunlar tarafından verilen garanti ve kefaletler,
	2) Emtiayı temsil eden kıymetli evrak ile rehinli her türlü emtia ve menkulleri,
	3) Gayrimenkul ipotekleri,
	4) Deniz konşimentosuna veya taşıma senedine dayalı ya da ihracat kredi sigortası poliçesi kapsamında sigortalı olmuş ihracat vesaiki,
	5) Ticari alacak sigortası poliçeleri,
	6) Borsada işlem görmeyen pay senetleri,
	1) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin Ek-1'i uyarınca %100 risk ağırlığına tabi kuruluşlarca ihraç edilen borçlanma

Dördüncü Grup Teminatlar	araçları, bunların fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ile bunlar tarafından verilen garanti ve kefaletler,
	2) Ticari işletme rehni,
	3) Diğer ihracat vesaiki,
	4) Taşıt rehni, ticari taşıt hat rehni ve ticari taşıt plaka rehni,
	5) Uçak veya gemi ipoteği,
	6) Kredi değerliliği borçlununkinden daha yüksek gerçek kişilerin ve tüzel kişilerin kefaletleri,
	7) Kredi değerliliği borçlununkinden daha yüksek gerçek kişilerden ve tüzel kişilerden alınan senet ve çekler,
Beşinci Grup Teminatlar	İlk dört grup dışında kalan teminat türlerini kapsar

Kaynak: Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, 22.06.2016 tarihli ve 29750 Sayılı Resmi Gazete.

3. BANKALARDA SORUNLU KREDİLER VE SEKTÖRE OLAN ETKİLERİ

Banka ve finans kurumları tarafından ihtiyaç duyanlara tahsis edilen kredilerde, geri ödeme güçlüğü yaşanmaya başlandığı zaman artık sorunlu kredi olarak tarif edilir.

Sorunlu krediler, genel olarak iki nedenle oluşur. Bunlar; işletme kaynaklı ve genel ekonomi kaynaklı nedenlerdir. İşletme kaynaklı nedenler; işletme sermayesi yetersizliği, yönetsel sorunlar, alacak tahsil sorunu, hızlı büyüme, geri ödememe tercihi ve faaliyet kapsamında veya faaliyet dışı beklenmeyen sorunlardan (personel, hukuki vb.) oluşmaktadır. Genel ekonomi kaynaklı nedenler ise; faiz oranı, döviz kuru, enflasyon oranlarındaki aşırı oynaklıklar, ulusal ve uluslararası politikalar gibi nedenlerden oluşmaktadır. Bu nedenlere ilave olarak, doğal afetler ve salgınlar gibi olağanüstü durumlar da kredileri sorunlu hale getirebilmektedir.

Yukarıda belirtilen yönetmelikte adı geçen sorunlu krediler; yakın izlemedeki krediler, tahsil imkânı sınırlı krediler, tahsili şüpheli krediler ve zarar niteliğindeki kredilerden oluşmaktadır. Ayrıca, finans kurumları bazı durumlarda standart nitelikli kredileri de erken uyarı sistemleri kapsamında sorunlu kredi olarak değerlendirebilmektedir.

Finans kuruluşları, mevcut sistemde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında tüm kredi sınıfları için genel ve özel karşılık ayırmak zorundadır. Bir yıl içerisinde muhtemel temerrüt için “beklenen kredi zarar karşılığı”, önemli derecede risk artışı ve temerrüde düşmüş müşteri için de “ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığı” ayrılmaktadır.

Banka ve finans kurumlarının sorunlu kredilerle karşılaşmalarının kendilerine olan maliyetleri oldukça yüksek olmaktadır. Zira ayrılan özel karşılıklar neticesi, aktifler dondoğu için, bilançonun aktif kalitesi bozulmakta ve banka likidite sorunu yaşamaya başlamakta, ardından bağlı şubelerin karlılıkları azalmakta ve günün sonunda konsolide karlılık ve sermaye yapısı üzerinde olumsuz etkiler bırakmaktadır. Gerek Basel hükümleri gerekse TFRS 9 Standardı kapsamında -özellikle sorunlu krediler için- ayrılan karşılık tutarları bir hayli yüksek olmakta ve bu durum banka ve finans kuruluşlarının karlılıklarını doğrudan (ayrılan karşılık tutarları net faiz gelirlerinden düşüldüğünden) etkilemektedir. Bu nedenle, banka ve finans kurumları karşılık rakamlarını olabildiğince düşük tutmaya ve bilançodaki sorunlu kredi etkisini azaltmaya çalışmaktadırlar.

Tablo 3: Türk Bankacılık Sektöründe Yer Alan Sorunlu Krediler (Milyon TL)

	2018	2019	2020	2021	6/2022
Toplam Krediler	2.394.425	2.655.946	3.576.375	4.900.878	6.278.647
Takipteki Alacaklar	96.656	150.763	152.560	160.104	160.958
Özel Karşılık (-)	66.059	98.211	114.323	127.314	131.120

Kaynak: (BDDK. 2022)

Kredi büyümesi incelendiğinde, yüksek büyüme trendi gözlemlenmiştir. Bu durumu, özellikle Covid-19 salgını sürecinde, reel sektörün desteklenmesi politikasıyla açıklamak mümkündür.

Aynı dönemsel etki, bu defa takipteki alacaklar rakamlarında tersi etki yapmış, yapılan düzenleme ve uygulamalarla temerrüt vakalarının önüne geçilmiştir.

Tablo 4: Sorunlu Kredilerin Bankaların Aktif Yapısına Olan Etkileri (%)

Yıllar	Toplam Krediler / Toplam Aktifler	Takipteki Krediler (Brüt) / Toplam Krediler	Özel Karşılıklar / Takipteki Krediler (Brüt)
6/2022	53,6	2,6	81,5
2021	53,2	3,3	79,5
2020	58,6	4,3	74,9
2019	59,1	5,7	65,1
2018	61,9	4,0	68,3

Kaynak: BDDK. 2022

Sorunlu krediler, bankaların aktif yapısını bozan en önemli unsurlardandır. Yıllar içerisinde, temerrüt oranının azalma eğiliminde olduğu görülmekle beraber; bu durumun, yukarıda bahsi geçen pandemi uygulamaları etkisiyle oluştuğu düşünülmektedir.

Diğer taraftan, bu süreç içerisinde her ne kadar yeni temerrüt vakaları oluşmasa da daha önceki temerrüt vakalarından oluşan sorunlu varlıklara TFRS 9 kapsamında, artan oranda beklenen kayıp tutarı hesaplanarak özel karşılık ayrıldığından, ayrılan karşılık, nispeten yükselme eğilimindedir.

Tablo 5: Sorunlu Kredilerin Bankaların Karlılığına Olan Etkileri (%)

Yıllar	Dönem Net Karı / Toplam Aktifler	Dönem Net Karı / Özkaynaklar	Dönem Net Karı / Ödenmiş Sermaye
6/2022	1,44	16,46	93,48
2021	1,01	13,02	69,31
2020	0,96	9,76	46,77
2019	1,09	9,96	47,83
2018	1,40	12,82	56,27

Kaynak: (BDDK. 2022)

Sorunlu krediler, bankaların karlılığı açısından her zaman önemli olmuştur. Gerek karşılık ayırma süreci gerekse alternatif maliyetler bağlamında düşünüldüğünde yakinen takip edilmelidir. Diğer taraftan, bankaların karlılığını sağlayan ana unsurlardan biri de kredi tahsisleri olduğundan bu faaliyetten de kaçınamayacak ve etkin kredi değerlendirme süreçleri ile kayıpları minimize etmeye çalışacaklardır.

Tablo 6: Sorunlu Kredilerin Bankaların Sermaye Yapısına Olan Etkileri (%)

Yıllar	Kamu Bankaları	Özel Bankalar	Yabancı Bankalar
6/2022	16,33	20,03	18,43
2021	16,59	20,14	19,02
2020	18,21	19,21	18,96
2019	17,71	18,46	19,30
2018	16,63	16,84	18,79

Kaynak: (BDDK. 2022)

Sermaye yeterlilik rasyosunun (SYR) hesaplanmasında kullanılan risk ağırlıklı varlıklar hesaplanırken donuk alacaklara %100 ila 150 arasında risk ağırlığı uygulanmaktadır. Dolayısıyla, -yukarıdaki tabloda verilen- bankaların SYR' leri her ne kadar olması gereken asgari % 8' in üzerinde gerçekleşse de rasyoya olumsuz etki yapmaktadır.

Donuk alacaklardaki herhangi bir azalış, hem risk ağırlıklı varlıklar tarafında azalışa neden olacak hem de karşılık dolayısıyla sermaye tarafında artış sağlayacaktır.

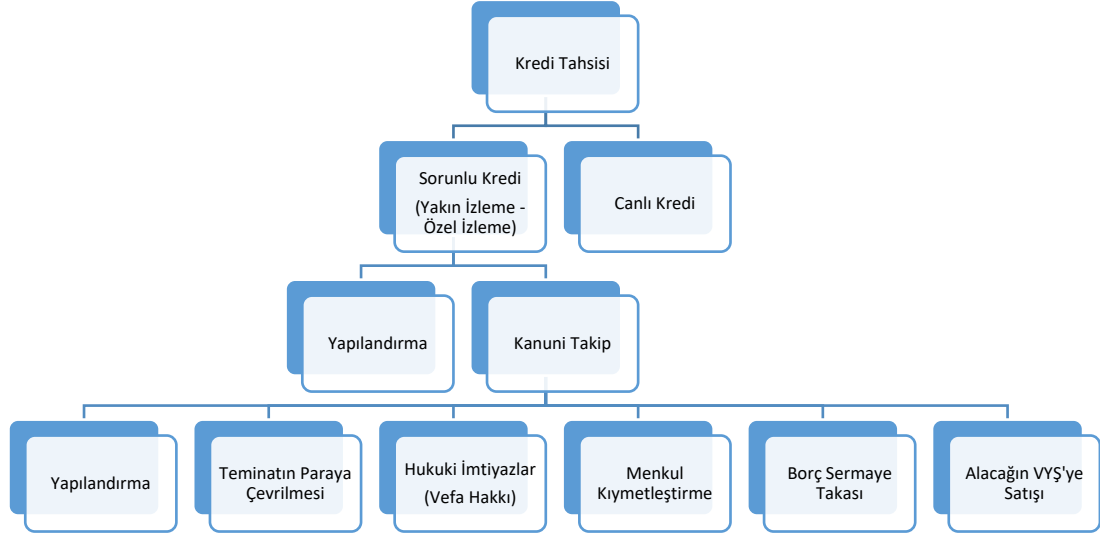
Zira yurt içi banka / finans kurumları nezdinde işlem gören ticari kredilerin sorunlu hale gelmesi maliyet enflasyonunun artmasına neden olmaktadır. Bu durumda, söz konusu banka ve finans kurumları esas faaliyetlerinden uzaklaşarak çözümü faiz oranlarını artırmada bulmaktadır. Sonuç itibarıyla oluşan yüksek faiz oranları yüzünden, talep edilen kredilere olumlu cevap verilememekte ve ülke ekonomisi olumsuz yönde etkilenmektedir. Ayrıca, durumun reel sektör açısından önemi de gözardı edilmemelidir. Çünkü reel sektör bilançolarında yabancı kaynaklar hesabında yer alan banka kredileri oldukça önemli bir paya sahiptir.

Gayrimenkul sektörü özelinde değerlendirildiğinde, ekonomik belirsizliklerin ve dalgalanmaların olduğu dönemlerde sorunlu kredi rakamlarının arttığı, gayrimenkul üreticilerinin de bu süreçten en çok etkilenen sektörler arasında yer aldığı görülmektedir.

4. SORUNLU KREDİLERDE UYGULANAN ÇÖZÜM YÖNTEMLERİ

Her kredinin doğasında sorunlu hale gelme olasılığı olduğu gibi sorunlu durumdan çıkıp normal akışına dönme olasılığı da mevcuttur. Krediler yaşam döngüsü diyebileceğimiz bu durum aşağıdaki şekilde şematize edilmeye çalışılmıştır. Kredi ömrü boyunca belirtilen aşamalardan geçecek ve mali kazanç veya kayıp gerçekleşecektir.

Sorunlu kredi ifadesi, izlemedeki kredileri (2.grup) ve TGA'ları (3., 4. ve 5. Grup) kapsamaktadır. Finans kuruluşları 2. grupta yer alan borçlular için idari takip süreçlerini başlatabilir. Devamında, alacaklı kuruluş borcun ödenmediği 90. günün sonunda zorunlu yasal süreçleri de tamamlayarak (ihtarnâme vs.) kanuni takibe geçmektedir. Bununla birlikte, sektör uygulamalarında bazı inisiyatif alanları oluşmakta, idari ve yasal takip süreçleri şirket özelinde değişebilmektedir.

Şekil 2. Sorunlu Krediler Süreç Analizi Şeması

Kaynak: Yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Sorunlu kredi sınıfına dâhil olan alacaklar için aşağıdaki yönetsel ve operasyonel süreçlerin biri veya birkaçı işletilmektedir.

4.1 Yeniden Yapılandırma

Yeniden yapılandırma borçlunun ödemelerinde karşılaştığı ve karşılaşması muhtemel finansal güçlükler nedeniyle borçluya tanınan ve geri ödeme sıkıntısı çekmeyen bir borçluya tanınmayacak olan imtiyazların genelidir. Canlı veya donuk alacakların tamamına uygulanabilir (Karşılıklar Yönetmeliği, 22.06.2016 tarihli ve 29750 Sayılı Resmi Gazete).

Kredi vadesinin uzatılması, faiz oranlarının azaltılması, ödemesiz dönem verilmesi vb. kredi şartı değişiklikleri, kredilerin kısmen ya da tamamen yeniden finanse edilmesi borçluya sağlanan imtiyazlardan bazılarıdır.

Tüzel kişiliğe haiz borçlularda, borçların yapılandırılması aynı zamanda borçlunun mali yapısının güçlendirilmesi ve yönetimine dâhil olunarak finansal sorunların çözülmesine yardımcı olur.

Yapılan çalışmalarda; bankaların yeniden yapılandırılmış alacaklarının artmasının sorunlu alacakları da arttıracak, yapılandırmaların etkinliği analiz edildiğinde en sık kullanılan vade uzatımı yönteminin dahi temerrüt olasılığını uzun vadede azaltmadığı tespit edilmiştir. Sorunlu kredi ve yeniden yapılandırma oranı arasında güçlü pozitif ilişki olduğu, yapılandırma işleminin temerrüt olasılığını azaltmaktan ziyade borcun terkin edilmeden önce başvuru ve borçlunun mali yapısını düzeltmesi umulan bir yöntem olduğu tespit edilmiştir (Ateş ve Köse, 2021).

4.2. Teminatın Paraya Çevrilmesi

Tahsil kabiliyetini yitiren ve yönetmelik gereği 3., 4., ve 5. grupta sınıflandırılan sorunlu kredilerde uygulanan yöntemlerden biri de teminatın paraya çevrilmesidir. Bu teminatlar gayrimenkul, menkul veya haklar olabilir. Her teminatın nakde dönüşüm süresi ve nakde dönüşüm oranı farklılık gösterir. Menkul kıymetlerin nakde dönüşümü daha kısa sürede olurken gayrimenkul teminatlarda nakde dönüşüm daha uzun sürebilmektedir.

Bu yola başvurulduğunda artık borçlunun faaliyetlerine devam etme şansı neredeyse kalmamıştır.

Teminatın paraya çevrilmesinin finans kurumu açısından sakıncaları:

- Uzayan mahkeme süreçleri nedeniyle zaman ve finansal kayıp,
- Elde edinilen gayrimenkulün değerinde satılamaması ve elde tutulduğu sürece fiziki yıpranma dolayısıyla yaşanan değer kaybı,

- Elde edinilen gayrimenkulün tamir bakım, aidat vs. gibi düzenli veya düzensiz masraflarının olması,

- Edinilen gayrimenkulün idari süreçleri için (tamir, satış vs.) personel görevlendirilmesi,

Teminatın paraya çevrilmesinin borçlu açısından sakıncaları:

- Gayrimenkulün değerinin altında satış görmesi,

- Kullanımda olan gayrimenkulde hukuki süreçler esnasında iş aksaması ve sosyal problemler yaşanması,

- İtibar zedelenmesi,

şeklinde sayılabilir.

4.3. Vefa Hakkı

Vefa (geri alım) hakkı bir taşınmazın karşı tarafa satılırken tekrar aynı kişi tarafından geri alınmasını sağlayan haktır. Konuya ilişkin olarak, Türk Medeni Kanununun 736 ncı maddesinde “tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhde belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir” şeklinde düzenleme yapılmıştır. Geri alım hakkı genel olarak taşınmazlar üzerinde kullanılır (Güçlü ve Yalvaç, 2013).

Uygulamada, borçluya ait gayrimenkulün belli bir bedel karşılığında alacaklı adına tescil edilmesi ve sözleşmede belirlenen süre sonunda borçlunun borcunu ifa etmesi sonucunda ilgili gayrimenkulü talep etmesi durumunda kullanılan bir haktır.

Finans kurumlarının, geri alım hakkı gereği ilgili gayrimenkulü uzlaşılan süre boyunca bilanço hesaplarında tutma zorunluluğu, donuk alacak ve aktif kalitesi sorunlarına neden olabilir.

4.4 Alacakların Varlık Yönetim Şirketlerine (VYŞ) Satılması

Varlık yönetim şirketleri hakkında usul ve esaslar 14.07.2021 tarih 31541 sayılı resmi gazetede yürürlüğe giren, “Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları ile Devralınacak Alacaklara İlişkin İşlemler Hakkında Yönetmelik” ile düzenlenmiştir.

İlgili yönetmeliğe göre varlık yönetim şirketi; kaynak kuruluşların alacakları ile diğer varlıkları satın almak, tahsil etmek, yeniden yapılandırmak ve satmak gibi amaçlarla faaliyet göstermek üzere kurulan şirketlerdir. BDDK’nın izni ve onayıyla kurulan varlık yönetim şirketleri, finans kurumlarının aldıkları tahsili gecikmiş alacaklardan kazanç elde etmeye çalışmaktadır. Alacakların tahsili amacıyla edindiği gayrimenkulleri veya sair malları, hak ve varlıkları işletebilir, kiralayabilir, teminata konu edebilir, devredebilir ve bunlara yatırım yapmayı tercih edebilirler.

Bankalar tahsil kabiliyeti düşük alacaklarını varlık yönetimi şirketlerine satarak bilançolarından çıkarabilirler. Bu durum, sadece bankaların sermayesini güçlendirmekle kalmaz aynı zamanda kendi faaliyet alanlarına daha çok zaman ayırmalarını sağlar.

Varlık yönetim şirketleri, konu alacakları finans kurumunun açtığı ihale sonucunda alacağın belli bir yüzdesi karşılığında satın alarak, teminatı ile birlikte devralır. Teknik olarak bu işlem alacağın temlikli işlemidir.

Diğer taraftan, bu şirketler faaliyetleri kapsamında kazanç elde etmek üzere, SPK mevzuatı dâhilinde gerekli izinleri alarak faaliyette bulunabilir, menkul kıymet ihraç edebilir, fon kurabilir, ihraç edilmiş menkul kıymetlere yatırım yapabilirler (Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş Ve Faaliyet Esasları İle Devralınacak Alacaklara İlişkin İşlemler Hakkında Yönetmelik, 14.07.2021 tarihli ve 31541 Sayılı Resmi Gazete).

Türkiye’ de alacakların VYŞ’ lere aktarılma sürecine ilişkin tek bir uygulama bulunmamaktadır. Bununla birlikte, finans kuruluşları genellikle teminatsız ya da teminatları nakde dönmüş alacakların bakiyesini satışa çıkarmaktadır. Son dönemde yapılan ihalelerde gerçekleşen ortalama satış oranı % 7.5 seviyelerinde gerçekleşmiştir (www.kap.gov.tr).

4.5. Sorunlu Kredi Risklerinde Sınırlı Büyüme Beklentisi

Türkiye’de sorunlu kredi hacmindeki artışın sınırlı olması beklenmektedir. Kredilerin yakın izleme ve tahsili gecikmiş alacak (TGA) sınıfına alınması sürelerinin uzatılması düzenlemesi 2021 yılı 4. çeyreği itibarıyla sonlandırılmış, bu gelişmenin ardından 2022 yılı itibarıyla tahsili gecikmiş (üçüncü grup) kredilerin tutarı 60 milyar TL’ye (1,2 milyar doları yabancı para cinsinden) ve yakın izlemedeki (ikinci grup) kredilerin tutarı ise 500 milyar TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Her iki grupta da gözlenen artış büyük ölçüde yabancı para cinsinden kredilerindeki kur artışından kaynaklanmaktadır (Ak Yatırım Araştırma, 2022).

Kur etkisi hariç, tahsili gecikmiş alacaklara intikaller 2021’de 33 milyar TL (2020’de 42,5 milyar TL) olarak hesaplanmış olup; tahsili gecikmiş alacaklardan tahsilatların ise 2021’de 34,0 milyar TL (2020’de 32,0 milyar TL) olacağı öngörülmektedir. Her iki yıl için silinen sorunlu kredi hacminin 11,2 milyar TL olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. 2022 yılında TGA intikallerinin önceki yıla göre %50 artacağı ve tahsilat ile silinen kredi tutarının toplamının 35 milyar TL olacağı varsayımıyla, yılsonu TGA hacminin 175 milyar TL’ye ulaşacağı ve TGA/brüt kredi oranının da %3 seviyelerinde seyredeceği beklenmektedir. Şirketlerin döviz borçlarındaki azalma, yeniden yapılandırmaların hız kazanması, riskli sektörlerden inşaatta artan konut fiyatları, enerji sektöründe de fiyat ayarlamalarının etkisiyle finansal kırılganlığın boyutunun önemli ölçüde azalması beklenmektedir (Ak Yatırım Araştırma, 2022).

Bankaların kredi riski için geçmiş yıllarda ayırdıkları karşılıkların tutarları da oransal olarak değişim göstermektedir. Özel sermayeli bankalar, 2022 yılına girerken önceki yıllarda kısmen önden yüklemeli bir karşılık ayırma politikası izlemiştir. Serbest karşılıkları ve tüm krediler için (birinci, ikinci, üçüncü gruplar) ayrılmış karşılıkları kredi riskine (ikinci ve üçüncü grup kredilere) oranlandığında karşılık rezervleri sektörde %36-41 aralığında değişmektedir. Bu oran, Halkbank’ta ise %24 düzeyindedir (Ak Yatırım Araştırma, 2022).

Banka kârlılıklarının gerilemesinde 2017 yılından sonra net kredi riski maliyetinin, sektörün uzun dönemli ortalaması olan 100-125 baz puan seviyesinin üzerine çıkması belirleyici olmuştur. 2018-2020 yıllarında net kredi riski maliyeti özel sektör bankalarında 250-300 baz aralığında oluşurken, kamu bankalarında 100-175 baz puan aralığında gerçekleşmiştir (Ak Yatırım Araştırma, 2022).

Bankaların kredi riski maliyeti, 2021 3. çeyreği itibarıyla, sene başı öngörülerinin oldukça altında kalmıştır. Net kredi riski maliyeti özel bankalarda 50 baz puanın altında kalırken, Vakıfbank’ta 20 baz puan, Halkbank’ta birikmiş karşılık rezervlerinden yapılan iptaller ile -30 baz puan seviyelerinde oluşmuştur (Ak Yatırım Araştırma, 2022).

4.6. Bankaların Net Kredi Risk Maliyetindeki Beklenti

Kamu bankalarında, son dönemdeki hızlı kredi artışına rağmen net kredi risk maliyeti [(karşılık gideri – tahsilat – kur etkisi)/Brüt kredi hacmi] genel olarak düşük seviyelerde seyretmiştir. Burada, kamu bankalarının ağırlıklı olarak KGF ve KOBİ kredilerini kullandırması etkili olmuştur. Ancak, -TL kredi büyümesinin- son dört yılda kamu bankaları kaynaklı olduğu dikkate alındığında, 2023 ve 2024 yıllarında daha ihtiyatlı olunacağı değerlendirilmektedir (Ak Yatırım Araştırma, 2022).

[Ayrılan net karşılık (karşılık giderleri – tahsilat – kur etkisi)]

Sonuç olarak, kredi zarar karşılıklarının bankalardaki en önemli tahakkuk olduğunu ifade etmek mümkündür (Danisman, Demir ve Ozili, 2021). Dolayısıyla, “kredi zarar karşılıklarının ekonomi politikası belirsizliğine duyarlı olduğunu ve bankaların yüksek politika belirsizliği dönemlerinde daha yüksek kredi zararları bekledikleri için daha fazla karşılık tutma eğiliminde olduklarını” söylenebilir (Danisman ve ark., 2021).

Öngörülen karşılıklara bakılarak, bankaların kredi zarar karşılıklarının (tahakkuk) kalitesi görülebilir. Bankalarda, kazanç kalitesi, yüksek kaldıraç sebebiyle, en sorunlu kategoridedir (Bezirgan ve Sakarya, 2022).

4.7. Menkul Kıymetleştirme

Özellikle yurtdışı gelişmiş finansal piyasalarda görülen menkul kıymetleştirme işlemi tahsili gecikmiş alacaklara da uygulanabilmektedir. Finans kuruluşları bilanço içi menkul kıymetleştirmeye ilgili

varlıklar üzerinden fon sağlarken, bilanço dışı menkul kıymetleştirme ile de hem bilançonun aktif kalitesini arttırmakta hem de fon sağlayabilmektedir.

Türkiye’de tahsili gecikmiş alacakların menkul kıymetleştirilmesi konusunda mevzuat kısıtlaması (Varlığa veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Tebliği) olduğundan, bu Tebliğ (09.01.2014 tarihli ve 28877 Sayılı Resmi Gazete) de sadece 1. grup krediler için menkul kıymetleştirme yapılabileceği belirtilmiştir.

Bu bağlamdaki menkul kıymetleştirme konusuna varlık yönetim şirketleri faaliyetleri kapsamında ilgili yönetmelikte değinilmiş fakat detaylar ve uygulama konusuna yer verilmemiştir.

Diğer taraftan, Varlığa veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Tebliği’ nde 16.10.2021 tarihli ve 31630 sayılı R.G. ile yapılan değişiklikle varlık yönetim şirketlerinin menkul kıymetleştirme konusunda önü açılmış fakat varlık yönetim şirketlerinin kaynak kuruluş olduğu VDMK’lerin sadece yurt dışında satılabileceği şeklinde kısıtlama getirilmiştir. Bu açıdan bakınca ilgili menkul kıymetlerin arzının piyasada karşılık bulacağı düşünülmemektedir.

4.8. Borç Sermaye Takası

Borç sermaye takası finans kuruluşlarının alacakları karşılığında ilgili şirketin hisselerini devralması şeklinde uygulanmaktadır. Bu yöntem daha çok finans kuruluşları ve temerrüde düşen kurumsal firmalar arasında uygulanır. Finans kuruluşları borçlunun hisselerini kendileri alabilecekleri gibi diğer kurumsal yatırımcılara da satabilirler (www.gshukuk.com).

5. ALACAK NEDENİYLE MÜLK EDİNİLEN TAŞINMAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİNDE ALTERNATİF YÖNTEMLER

Mart 2022 tarihi itibarıyla bankacılık sisteminde 5.503 Milyar TL ticari kredi, 135,6 Milyar TL ticari tahsili gecikmiş alacak stoku bulunmaktadır (<https://www.bddk.org.tr>). Kredi stokuna karşılık teminata alınan en önemli varlıklardan biri gayrimenkullerdir.

Bahsi geçen kredi stoku içerisinde büyük ölçekli kurumsal şirketlerin kredileri arındırıldığında kalan kredilerin büyük bir kısmının teminatlı olduğu görülmektedir.

Bu noktada finans kurumları sorunlu olarak tanımlanacak şirketlerin teminatının nasıl değerlendirileceği ve zararın nasıl minimize edileceği konusunda bir takım kararlar vermek zorunda kalmaktadır. Bu aşamada dünyada ve ülkemizde kullanılan mevcut yöntemlere yukarıda değinilmeye çalışılmıştır.

Bununla birlikte sorunlu statüye düşen şirket borçlarının teminatında yer alan gayrimenkullerin farklı şekillerde de değerlendirilebileceği ve sonucunda hem finans kurumlarına hem de borçlulara fayda sağlanabileceği düşünülmektedir. Aşağıda bu duruma ilişkin bazı değerlendirmeler yapılacaktır.

5.1 Alacak Nedeniyle Mülk Edinilen Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına (GYO) veya Gayrimenkul Yatırım Fonuna (GYF) Devredilmesi

Bilindiği üzere, Bankaların Öz Kaynaklarına İlişkin Yönetmelik gereği finans kurumlarının alacaklardan dolayı edindiği gayrimenkulleri 3 yıl içerisinde elden çıkarmaları gerekmektedir. Bu süreç, kurumlar üzerinde baskı oluşturmakla birlikte ilgili gayrimenkullerden üst seviyede fayda sağlanamamasına da neden olabilmektedir.

Gayrimenkullerin bir kısmının paraya çevrilme sürecinde boş ve bakımsız kalması, toplumun manevi bakış açısı, bir kiracı veya işgalci tarafından kullanılıyor olması gibi nedenlerle değerlerinde kayıplar yaşanabilmekte ve satış aşamasında gerçek değerine yakın bir değere ulaşamayabilmektedir. Bu alacaklı açısından da borçlu açısından da istenmeyen bir durumdur.

İlgili gayrimenkullerin, finans kurumunun uhdesine geçtikten sonra kısa sürede elden çıkarılmasına alternatif olarak GYO’ya devredilmesi görülebilir. Devir sonucunda GYO gayrimenkulleri daha verimli bir satışa hazırlayabilir, uygun olanlardan kira geliri elde edilmesini sağlayabilir ya da geliştirme analizi yaparak gayrimenkule katma değer yaratabilir.

Diğer taraftan, bu gayrimenkullere ilişkin gelirlerin dayanak olduğu bir fon kurularak yatırımcıya arz edilebilir. Farklı finansal araçların getirisine göre daha yüksek bir getirisi olması beklenen bu fonu tüm yatırımcı grupları talep edebilir. Buna göre, finans kuruluşlarının kendi müşterileri ve finansal market

paydaşlarından yatırım ortaklıkları devreye girecek ve herhangi bir pazarlama problemi yaşanmayacaktır.

Aslında GYO ve GYF'nin yapabileceği faaliyetler konusunda varlık yönetim şirketleri de ilgili yönetmelikle yetkilendirilmiş olup, bu faaliyetlerin GYO ve GYF tarafından yapılması finans kuruluşlarının uhdesinde ve kontrolünde olmasını sağlayabilecektir.

5.2 Alacakların ve Teminattaki Varlıkların Oluşturulacak Varlık Yönetim Fonuna Devredilmesi

Her ne kadar “Varlık Yönetimi Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları İle Devralınacak Alacaklara İlişkin İşlemler Hakkında Yönetmelik” te varlık yönetim şirketlerine, benzer bir yetki verilmiş olsa da uygulamada karşılığı olmamıştır. VYŞ'lerin bir araya gelerek oluşturacağı bir fon veya finans kurumlarının kendi finansal marketleri içerisinde oluşturacağı bir fon ile sorunlu alacaklar daha etkin değerlendirilebilir.

5.3 Alternatif Öneri: Menkul Kıymetleştirme Aracılığı ile Yeniden Fonlama

Yöntemin amacı borçlunun yeniden fonlanması yöntemiyle alacağın tahsil olasılığının artırılmasıdır. Bu nedenle, öncelikle borçlunun teminat varlığı olması ve fonlama sonunda normal şirket statüsüne dönüp dönemeyeceği tespit edilmelidir.

Temel olarak, teminattaki varlıkların menkul kıymetleştirilmesi sonucunda oluşturulacak fonun bir kısmının tekrar borçluya aktarılması, bununla birlikte borçlu şirketin ve varlıklarının profesyonel bir organizasyon tarafından yönetilerek finansal başarısızlığın ortadan kaldırılması hedeflenmektedir.

Bu yöntemin uygulanabilmesi için alacak havuzunun niteliği ön plana çıkmaktadır. İşletmelere sağlanan finansman çoğu zaman bire bir gayrimenkul veya diğer nakde dönüşebilir varlıklarla teminatlandırılmayabilir. Bu durumda, işletmenin tüm borçlarının bir bütün olarak düşünülmesi, alacakların tahsil kabiliyetine göre sınıflandırılması ve havuz oluşturulması fayda sağlayacaktır. Bu duruma ilişkin yargısal sınıflandırma aşağıdaki gibi yapılabilir fakat sınıflara ilişkin sayısal veri ile yapılacak çalışma daha doğru olacaktır.

Tahsil kabiliyetini etkileyen en önemli varlıklardan bir tanesi kredinin teminatını oluşturan gayrimenkullerdir. Diğer taraftan, gayrimenkuller mevcut uygulamalarda da dayanak varlık olarak menkul kıymetleştirme işlemlerinde kullanılmaktadır. Bu açıdan bakıldığında teknik altyapı olarak sistem hazır görünmektedir.

1.Sınıf Alacak Havuzu	• Alacağın tamamının gayrimenkul ile ve diğer likit varlıklarla teminatlandırıldığı durum
2.Sınıf Alacak Havuzu	• Alacağın %75 gayrimenkul ve diğer likit varlıklarla teminatlandırıldığı durum
3.Sınıf Alacak Havuzu	• Alacağın %50'sinin gayrimenkul ve diğer likit varlıklarla teminatlandırıldığı durum
4.Sınıf Alacak Havuzu	• Alacağın %50'sinden daha az gayrimenkul ve diğer likit varlıklarla teminatlandırıldığı durum

Şekil 3: Alacak Havuzu Sınıfları

Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar İle Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ’de temel içsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım kapsamında temerrüt halinde kayıp oranı (LGD) %45 olarak dikkate alınmaktadır. Diğer bir deyişle, temerrüde düşen bir kredinin teminatı olup olmadığı fark etmeksizin ortalama tahsilat oranı % 55’dir. Tabii ki beklendiği üzere teminatsız alacaklarda bu oran (LGD) çok daha yüksek, teminatlı alacaklarda ise çok daha düşüktür.

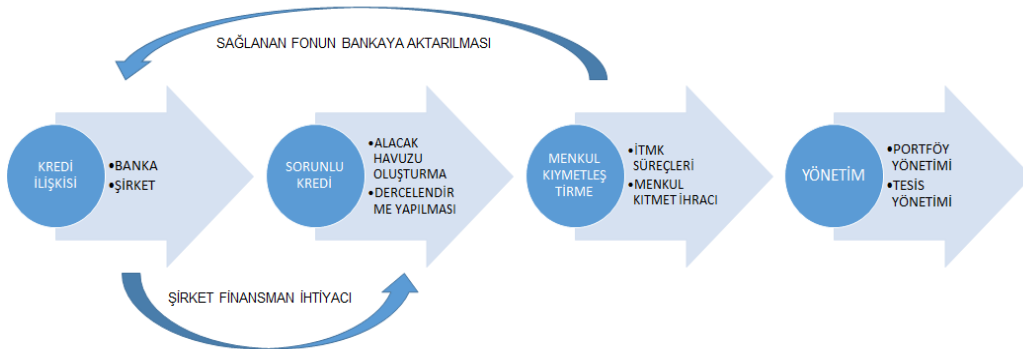
Bu noktada ilgili işletmenin finansal ve yönetsel başarısızlığını gidermek ve alacakları tahsil edebilmek için doğru bir projeksiyonla ve işletmenin kendi varlığıyla ilave finansman desteği sağlanabilir. Fakat ilave finansman desteğinin farklı gerekçelerle her işletmeye sağlanamayacağı açıktır.

Diğer taraftan, kötü niyetli borçlularla karşılaşılması durumunda, ipoteğin paraya çevrilerek, kredinin tahsil edilmesi sürecinin 3 ila 5 yıl arasında gerçekleşebileceği de göz ardı edilmemelidir (www.bddk.org.tr).

5.3.1 İşleyiş Süreçleri

Uygulamanın yapılabilmesi için genel olarak;

- Uygulamaya ilişkin kurumsal ve hukuki mevzuat ve düzenlemelerin oluşturulması dayanak sözleşmelerin hazırlanması,
 - Dayanak varlık havuzlarının veya sorunlu alacak havuzlarının derecelendirme süreçlerinin belirlenmesi,
 - Menkul kıymetleştirmeye ilişkin vade, faiz oranı, getiri yapısı (sabit, değişken) ve ikinci el piyasası gibi detayların belirlenmesi,
 - Finanse edilen işletmelerin portföy şirketlerince yönetimi veya denetimi ile ilgili uygulamaların belirlenmesi ve yazılı hale getirilmesi,
 - Dayanak varlığın işletilmesi ile süreçlerin tanımlanması ve uygulanması,
- gerekmektedir.



Şekil 4: Sorunlu Alacak Menkul Kıymetleştirme Akış Şeması

ÖRNEK ÇALIŞMA:

X işletmesi finansal ve yönetsel sorunlar yaşadığından, finans kuruluşuna olan 100 TL borcu sorunlu alacak statüsüne düşmüştür. İşletmenin kredilerinin % 50’si gayrimenkul ile teminatlandırılmıştır. Finans kuruluşu, 10 gün içerisinde temerrüde intikal edecek olan işletmeden alacağını tahsil edebilmek için iki senaryo üzerinde çalışmaktadır.

1. Senaryo (Klasik Süreçlerle Tahsilat Yöntemi):

Finans kuruluşu süre sonunda yasal takip süreçlerine başlar. İşletmeye haciz bildirimleri gönderilir, tüm varlıklarına icrai işlem başlatılır. Hukuki süreçler ortalama 3 ila 5 yıl sürmekte olup, örneğimizde tahsilat süreci 3 yıl içerisinde sonlanmıştır.

$$\text{Finans Kuruluşu Kayıp Tutarı} = \text{Risk tutarı} * (1 - \text{Tahsilat Oranı})$$

$$100 * (1 * 0.55) = 45 \text{ TL}$$

2. Senaryo (Menkul Kıymetleştirme Yolu ile İlave Finansman Sağlanması):

Finans kuruluşu, belirlediği kıstaslara uyan ve daha önceden tanımlanmış (eşzamanlılık problemi) havuza alınan gayrimenkuller için menkul kıymet ihraç ederek fon toplar (detaylar verilecektir). Menkul kıymetin vadesi ve yapılandırılan borcun vadesi eşit olacaktır (örneğimizde 3 yıl olarak çalışılmıştır).

Yapılandırma işleminde ödemesiz dönem (6 ay veya 1 yıl) uygulanması işletmenin güçlükten çıkışı konusunda destekleyici olacaktır. Toplanan fonlardan borçlu işletmeye teminatındaki gayrimenkullerin değeri kadar fon aktarılır ve ilgili gayrimenkuller bir sözleşme kapsamında finans kuruluşuna intikal eder (ön alım-geri alım vb. haklar).

Aktarılan fon, işletmenin serbest kullanımına bırakılmaz. İşletmenin finansal ve yönetsel başarısızlığını gidermek için profesyonel bir portföy yönetim şirketi tarafından kontrollü kullanımına izin verilir. Menkul kıymetleştirilen gayrimenkuller ise yönetilmesi ve gelir getirmesi amacı ile sözleşme ile profesyonel bir gayrimenkul veya tesis yönetim şirketinin inisiyatifine devredilir. Bu durumda tablo aşağıdaki gibi oluşur.

Mevcut kredi riski: 100 TL

İlave kredi riski: 50 TL

- **İyi senaryo:**

Yapılan işlemler sonucunda işletmenin ödeme performansı düzelecek ve normal statüye dönecektir. Diğer bir ifadeyle “sıfır kayıp” yaşanacaktır.

- **Kötü senaryo:**

İşletme 3 yıllık süre zarfında işlerini yoluna koyamamış, yapılandırma taksitlerini kısmen ödeyebilmiş ve faaliyetlerine son verme kararı almıştır.

a) Gayrimenkulün tüm hakları sözleşme kapsamında herhangi bir hukuki sürece gerek kalmaksızın bugünkü değeri üzerinden finans kuruluşunun tasarrufuna kalacak, yetkilendirilen gayrimenkul yönetim şirketi tarafından paraya çevrilerek hesaplarına alacak kaydedilecektir (50 TL).

b) 3 yıllık yapılandırma sürecinin 18 taksitinin tahsil edildiği varsayıldığında;

Faiz oranı %25

Yapılandırma tutarı: 150 TL

$$\text{Aylık eşit ödeme tutarı: } \frac{150}{\frac{(1.0208^{36})-1}{(1.0208^{36}) \cdot 0.0208}} = 5.96 \text{ TL}$$

$$\text{Bugüne indirgenmiş tahsilat toplamı: } 5.96 * \frac{(1.0208^{18})-1}{(1.0208^{18}) \cdot 0.0208} = 88.73 \text{ TL}$$

a) Gayrimenkul yönetim şirketi yapılandırmanın geçerli olduğu süre boyunca ilgili gayrimenkulleri yöneterek gelir elde edecektir. Elde edilecek gelir kira çarpanı yöntemi kullanılarak (gayrimenkulün niteliğine bakılmaksızın ortalama 200 ay) ile tahmini olarak 4.5 TL hesaplanmıştır (aylık 0,25 TL).

b) Diğer taraftan, finans kuruluşunun ihraç ettiği 50 TL’ lik menkul kıymet ihracının 18 aylık faiz ödemesinin 17.37 TL olacağı hesaplanmıştır (Faiz oranı %20).

Kötü senaryoda, elde edilecek toplam tahmini gelir 143.23 TL hesaplanmış olup, finanse edilen tutardan düşülerek kayıp tutarı bulunacaktır.

Toplam Kayıp Tutarı= Toplam Finanse Edilen Tutar– Toplam Tahsil Edilen Tutar

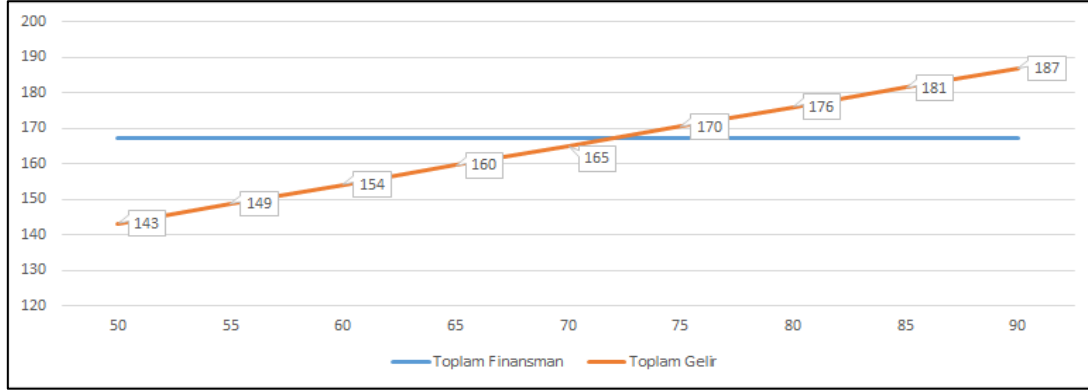
$$167.37 - 143.23 = 24.14 \text{ TL}$$

Kayıp Oranı: %14.4

Bu noktada unutulmaması gereken diğer bir husus, bu işlemin havuz üzerinden yapılacağıdır. Bunun anlamı, her iki senaryonun da havuzda gerçekleşeceği için geri dönüş oranlarının çok daha yüksek

olacaktır. Havuzdaki her iki işletmeden birinin normal statüye dönmesi durumunda kayıp oranı % 7,21'e inecektir.

Her bir havuz için vade, gayrimenkulün hangi oranda yeniden finansmana dâhil olacağı başabaş noktası analizleri ile belirlenir. Örneğin, yukarıda bahsedilen kısıtlamalar kullanılarak yapılan çalışmada 70 TL'lik gayrimenkul üzerinden 50 TL'lik ilave finansman sağlandığında 2. Senaryo kapsamında kayıp sıfırlanmaktadır.



Şekil 5: Gayrimenkul Değeri ve Muhtemel Kayıp İlişkisi

Ayrıca, işletmenin ödeme performansı devam ettiği müddetçe finans kuruluşunun ilave işlemlerden dolayı ayrıca kazanç sağlaması durumu da ihmal edilmemelidir.

Hesaplama sonuçlarının daha doğru ve güvenilir olması için ilave maliyetleri ve gelirleri de içeren temerrüt tutarı, temerrüt halinde kayıp oranı gibi parametrelerin gerçek veri üzerinden hesaplanması yerinde olacaktır.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye ekonomisine katkı sağlamak amacıyla, finansal sektörün öngörülebilirliğini, reel sektörün gücünü arttıracak yöntemlerin dinamik olarak sürekli geliştirilmesi gereklidir. Çalışmada yeni bir menkul kıymetleştirme türü önerilmektedir. Her ne kadar mevcut menkul kıymetleştirme altyapısı kullanılacak olsa da içerisinde birçok paydaşı olan entegre bir sistem oluşturulacaktır.

Önerilen yöntemde teorik ve teknik olarak geliştirilmesi gereken bazı hususlar mevcuttur. Hâlihazırda Türkiye'de varlığa dayalı menkul kıymet ihracı altyapısı ile ilgili teknik ve hukuki altyapı uygun olduğundan geriye mevzuatın tanımlanarak ve eksik düzenlemelerin tamamlanması kalmaktadır.

Sistemdeki en büyük belirsizliklerden biri de menkul kıymetleştirmeye konu işlemlerin büyüklüğüdür. İhraç zamanında yeterince dayanak varlık (veya sorunlu kredi) bulunmazsa ihraç büyüklüğü yeterli seviyeye ulaşmayabilir. İhraçların düzenli aralıklarla mı yoksa belirli büyüklüğe ulaşınca mı yapılacağına karar verilmelidir. Sorunun çözülmesi hangi sorunlu alacak grubunun havuzlara aktarılacağı ile ilişkilidir. Ayrıca, sorunlu alacak havuzu tek finans kuruluşu borçlularından olmayabilir. Finans kuruluşları ortak bir girişimle benzer nitelikteki alacaklarını birleştirebilir birlikte menkul kıymet ihraç edebilirler.

İhraç edilen menkul kıymetin ikincil piyasası hakkındaki belirsizlikler de giderilmelidir. Yatırımcının ikincil piyasada işlem gören enstrümanlara yatırım yapabilmesi için bütün teknik ve hukuki ayrıntıların bilinmesi gerekir.

Eş zamanlı planlama açısından menkul kıymetin vadesinin yapılandırma vadesiyle uyumlu olması yerinde olacaktır.

Menkul kıymetin getirisi hedef yatırımcı grubuna göre sabit veya değişken olarak belirlenebilir. Sabit getirili olması durumunda portföyün / havuzun vade sonundaki başarısına göre ilave prim ödenebilir.

Sistemin başarılı olabilmesi için netleştirilmesi gereken diğer bir husus ise potansiyel yatırımcının kim olacağıdır. Uygulamanın reel ve finansal sektörü destekleyeceği düşünüldüğünde ilgili menkul kıymetin sadece bireysel yatırımcıya hitap edemeyeceği açıktır. Dolayısıyla, yatırımcılar arasında nitelikli yatırımcılar, yurt içi ve yurt dışı yatırım ve emeklilik fonlarının yanı sıra profesyonel yatırım şirketleri gibi kurumsal yapılar da dâhil edilmelidir.

Diğer taraftan, sistem içerisinde yer alan portföy yönetim şirketleri hali hazırdaki iş ağı ile işletmeye pazarlama desteği de sağlayarak yatırımcı bulunmasına ve finansal sorunların düzelmesine katkıda bulunabilir.

Sistemde varlık üzerinden % 100 menkul kıymetleştirme yapılabilir. Bilindiği üzere, vefa hakkı uygulamasında gayrimenkul değerinin belli bir oranı üzerinden işlem yapılır. Diğer taraftan, devredilen veya değerlendirilen gayrimenkuller için doğan vergi ve harçlar istisna tutulmalıdır.

Alacaktan dolayı edinilen gayrimenkuller için elden çıkarma süresi kaldırılıp menkul kıymet çıkarılabilir. Fakat düzenleyici otorite bu durumu genelde teminatların, özelde ise gayrimenkullerin kolayca elden çıkarılması veya daha kazançlı bir hale dönüşmesi hususunu kredilendirme süreçlerinin olumsuz etkileyebileceği gerekçesiyle düzenlemek istemeyebilir.

Menkul kıymetleştirilen ya da GYO ve GYF'ye devredilen gayrimenkullerde hedeflenen amaca ulaşabilmek için gayrimenkul portföyünün etkin yönetilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde, hedeflenen gelir ve başarı sağlanamaz ve bu durum zaman, para ve itibar kaybına neden olabilir. Bu kapsamda, tesis yönetimi konusu ön plana çıkmaktadır. Başarı sağlanması için alanında uzman kişiler istihdam edilmeli veya ilgili şirketlerden hizmet satın alınmalıdır.

Bununla birlikte, sistemde önerilen portföy yönetim şirketlerinin temel görevi finansal ve yönetsel başarısızlık yaşayan şirketlere destek olmaktır. Sistemin başarısı için bu alanda iyi eğitim almış, finansal ve sektörel uzmanlar çalışmalıdır. Türkiye'de uygulanan komiserlik sistemi geliştirilerek kurumsal yapıya dönüştürülmelidir.

Bu yöntemde temel amaç işletmenin devamlılığını sağlayarak reel ekonomiyi desteklemektir.

Sonuç olarak yöntemin uygulanmasının;

- Bankaların sermaye yapısının desteklenmesine,
- Sorunlu kredilere ilişkin operasyonel süreçlerin azaltılmasına,
- Temerrüt oranlarının düşürülmesine,
- Firmaların finansal ve yönetsel sorunlarının çözümüne,
- Reel sektörün dinamizminin artırılmasına,
- Portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla sağlanacak iş bağlantılarıyla ticaret hacminin genişlemesine,
- Sermaye piyasası ürünlerinin çeşitlendirilmesine

katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Kaynaklar

- Abdioğlu, N., Aytekin, S. (2016). Takipteki kredi oranını etkileyen faktörlerin belirlenmesi: Mevduat bankaları üzerinde bir dinamik panel veri uygulaması, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 8,1 (s.538-555)
- Ammari, M., Lakhnati G., (2017). Loss Given Default Estimating By The Conditional Minimum Value, *International Journal Of Economics And Financial Issues*, 7(3), (s.779-785)
- Ateş, N., Köse, K.A. 2021. Sorunlu Krediler İle Yeniden Yapılandırılan Banka Kredileri İlişkisi: Türk Bankacılık Sektörü Örneği (2009-2020). *International Review Of Economics And Management*, 9(2), (s.154-181) Doi: <http://dx.doi.org/10.18825/iremjournal.998656> (Araştırma Makalesi / Research Article)

- Ak Yatırım Araştırma, (1 Şubat 2022). Bankacılık Sektörü Model ve Hedef Fiyat Güncellemesi, Şirket Finansalları, (s.2-25)
- Bank for International Settlements (BIS), <https://www.bis.org/bcbs/publ/d511.pdf>, Capital Treatment Of Securitisations Of Non-Performing Loans, Erişim Tarihi: 14.04.2022
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), <https://www.bddk.org.tr/bultenaylik>, Aralık 2022 Aylık Bülteni, Erişim Tarihi: 11.02.2023
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), <https://www.bddk.org.tr/mevzuat/dokumangetir/1040>, Sorunlu Alacak Çözümleme Rehberi, Erişim Tarihi: 08.03.2022
- Bezirgan, E. ve Sakarya, Ş. (2022). Kazanç Kalitesinin Ölçümünde Muhasebe Esaslı Yaklaşımlar: Türk Bankacılık Sektöründen Bulgular. Bankacılar Dergisi, Sayı 120, (s.43-63)
- Çelik, B., (2020). İller Bankası Anonim Şirketi Gayrimenkullerinin Değerlendirilmesinde Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi
- Çevik, E. İ., Tan, Erhan ve Çalışkan Terzioğlu, H. (2022). Türkiye’de Banka Kredileri ile Sanayi Üretimi Arasındaki İlişki. Bankacılar Dergisi, Sayı:120, (s.18-42)
- Danisman, G. O., Demir, E., ve Ozili, P. (2021). “Loan Loss Provisioning of US Banks: Economic policy uncertainty and discretionary behavior,” International Review of Economics and Finance, 71(C), (s.923-935). DOI: 10.1016/j.iref.2020.10.016
- DBRS Morningstar, <https://www.financialinvestigator.nl/1/nl/library/download/urn:uuid:024dd53a-01cb-4bb3-a5df-09956471c5de/0502-dbrs.pdf>, European Non-Performing Loan Securitisations: Development Of A New Asset Class, DBRS.Com Ocak 2019. Erişim Tarihi:14.04.2022
- European Central Banks, (2017). Guidance to banks on non-performing loans. https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance_on_npl.en.pdf. Erişim Tarihi: 11.12.2023
- European Central Bank (ECB), https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/fsr/art/ecb.fsrart201705_03.en.pdf, Resolving Non-performing Loans: A Role For Securitisation And Other Financial Structures?, Erişim Tarihi: 21.04.2022
- Ferguson, T. P. (2018). Observations On The Securitization Of Non-Performing Loans In Russia, Bucerius Law Journal
- Güçlü, M., Yalvaç, M., (2013). Geri Alım Sözleşmesi (Vefa Akdi) ile Bankaların Alacaklarından Dolayı Edindikleri Gayrimenkullere İlişkin Bir Değerlendirme, Bankacılar 24 (87), 18-28. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/tr/pub/bankacilar/issue/3389/46698>
- GSG Hukuk, <https://www.gsghukuk.com/tr/bultenler-yayinlar/makale-yazilar/bankalarda-tahsili-gecikmis-alacaklarin-yonetilmesi.html>, Erişim Tarihi: 08.03.2022
- HM Treasury, https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1040038/securitisation_regulation_review.pdf, Erişim Tarihi: 25.04.2022
- Kartal, M. T., (2018). Bankaların Alacaklarından Dolayı Edindikleri Gayrimenkul Sınırlamasının Kaldırılmasının Muhtemel Etkileri: Mevduat Bankaları Üzerine Bir İnceleme, Gazi Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi 20/1 (s.189-208)
- Kaya, Ç. (2020). Bankacılık Sektöründe Sorunlu Kredilerden Kurtulma Aracı Olarak Varlık Yönetim Şirketleri. Muhasebe ve Finans Araştırmaları Dergisi, 2 (2), (s.187-207)
- KPMG Türkiye, <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2022/05/bankacilik-sektorel-bakis.pdf>, Erişim Tarihi: 03.06.2022
- Prive Waterhouse Cooper (PWC), <https://www.pwc.com.tr/tr/sektorler/yatirim-yonetimi/turkiyede-varlik-yonetim-sektorunun-donusumu-v2.pdf> değerlendirme: Erişim Tarihi:19.03.2022
- Resmi Gazete (22.06.2016 tarihli ve 29750 Sayılı), Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

- Yavuz, A., (2017). Bankalarda Sorunlu Varlıkların Yönetimi ve Tasfiyesinde Bir Yöntem Olarak Alacakların Satışı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi, Ankara
- Yetim, S., Balcı, A., (2005). Basel-II Ulusal İnisiyatif Alanlarının Anlaşılmasına Yönelik Açıklayıcı Rehber, BDDK, ARD Çalışma Raporları 2005/8

Review Article**Bankaların Sorunlu Alacaklarının Teminatında Bulunan Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirme Yöntemiyle Değerlendirilerek Yeniden Finansman Yapılması***Refinancing By Evaluating Real Estates Covered By Banks' Problematic Receivables By Securitization Method*

Erol DEMİR Doç. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü dr.demirerol@gmail.com https://orcid.org/0000-0002-5415-4246	Servet AYDIN Doktora Öğrencisi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü servetaydin1@gmail.com https://orcid.org/0000-0001-8568-6141
---	--

Extensive Summary

Credit risk for banks and financial institutions includes the issues of non-repayment of the loan on the due date, problematic loans and non-performing loans. Non-performing loans show the asset quality of the financial sector in an economy. The term loan is defined as the amount of debt borrowed from banks and financial institutions to serve the certain needs of real and legal persons who have savings deficit, to be repaid at a certain price and on a certain date. If the full repayment of a loan exceeds 90 days of the maturity date, either because of the borrower's financial position or of general economic situations, that loan becomes a non-performing loan. Non-performing loans which are considered one of the basic indicators of the economy, show the ability of real and legal persons' solvency and the relevant banks' and financial institutions' asset quality and risk level.

Putting these values in a realistic way allows economic units to manage their policies and banks to manage their balance sheets effectively as the non-performing loans will negatively affect the capital adequacy ratios of the relevant banks and financial institutions, especially the country's economy, therefore the cost of non-performing loans would be quite high.

Credit restructuring efforts of banks and financial institutions for the solution of such non-performing loans account for critical operational burden. The main purpose of this study is to propose solutions to improve the asset quality of balance sheets by reducing this burden for banks and financial institutions.

While banks and financial institutions provide funds to their creditworthy customers, they may also want to partially or fully secure this fund. At this point, many factors such as the purpose, type, maturity and collateral of the loan are evaluated.

Individuals give real estate guarantees to funders for mortgaged consumer loans they use for housing or various needs. Companies can also provide real estate guarantees at the request of the financial institution for all loan needs such as investment, operation, property acquisition. The scope of the study mainly consists of commercial loans (company) with real estate collateral.

Loans that have difficulty in repayment after they are allocated by banks and financial institutions are defined as problem loans. Problem loans have two origins. These; business-related and general economic reasons. Business-related reasons; working capital insufficiency, managerial problems, debt collection problem, rapid growth, non-repayment preference and unexpected problems (personnel, legal,

etc.) within the scope of the activity or out of the activity. The general economic reasons; interest rate, exchange rate, excessive volatility in inflation rates, national and international policies. In addition extraordinary situations such as natural disasters and epidemics can also make loans problematic.

The cost of problem loans are quite high for banks and financial institutions. As a result of special provisions, the asset quality of the balance sheet deteriorates, the bank begins to experience liquidity problems, then the profitability of the subsidiary branches decreases and ultimately has negative effects on the consolidated profitability and capital structure. For this reason, banks and financial institutions try to keep the provision as low as possible and to reduce the effect of bad loans on the balance sheet. Any decrease in non-performing loans will both cause a decrease in risk-weighted assets and increase in capital due to provision.

By its nature, every loan has the possibility of becoming problematic, and there is also the possibility of getting out of the problematic situation and returning to its normal flow. One or more of the managerial and operational processes such as restructuring, liquidation of collateral, right of fidelity, sale of receivables to asset management companies, securitization, debt-capital swap are operated for the receivables included in the problem loans class.

As an alternative to the disposal of the relevant real estates in a short time after being taken over by the financial institution, it can be seen that they are transferred to the REIT or offered to the investor by establishing a fund. Although a similar authority has been given to the asset management companies, there has been no provision in practice.

The purpose of the refunding through securitization method is to increase the probability of collection of the receivable by refunding the debtor. therefore, it must first be determined whether the borrowers have collateral and whether they can return to normal company status at the end of the funding.

Basically, it is aimed to transfer a part of the fund to be created as a result of securitization of the assets in the collateral to the debtor, and to eliminate the financial failure by managing the debtor company and its assets by a professional organization. In general, in order to make the practices;

- Establishment of institutional and legal legislation and regulations regarding the implementation, preparation of the underlying contracts,
- Determining the rating processes of underlying asset pools or bad debt pools,
- Determining the details of securitization such as maturity, interest rate, yield structure (fixed, variable) and second-hand market,
- Identification and writing of practices related to the management or auditing of financed companies by portfolio companies,
- Identification and implementation of processes with the operation of the underlying asset,

are required.

In this study; evaluations were made by calculating the loss rates over the determined possible scenarios with various assumptions. When the results are evaluated under the determined assumptions, it is predicted that the proposed method is numerically more successful than the classical methods and will reduce the loss rate.

As a result; in order to contribute to the Turkish economy, it is necessary to dynamically develop methods that will increase the predictability of the financial sector and the power of the real sector. There are theoretical and technical aspects to be developed in the proposed method.

Currently, the technical and legal infrastructure related to the asset-backed securities issuance infrastructure in Turkey is suitable, so it remains to define the legislation and complete the missing regulations.

One of the biggest uncertainties in the system is the size of the securitization transactions. If enough underlying assets (or non-performing loans) are not found at the time of issue, the issue size may not reach a sufficient level. It should be decided whether the issuances will be periodically or when they

reach a certain size. Solving this problem is related to which problematic receivable group will be transferred to the pools. Also, the bad debt pool may not be only one financial institution borrowers.

Financial institutions may establish a joint venture and combine their similar receivables and issue securities together. Uncertainties about the secondary market of the issued security should also be eliminated. All technical and legal details must be known in order to invest in instruments traded in the secondary market. The compatibility of the security and the restructuring maturity will be appropriate in terms of simultaneous planning. The return of the securities can be determined as fixed or variable according to the target investor group. In case of fixed income, additional premium may be paid according to the success of the portfolio / pool at maturity.

In order for the application to be successful, it should be clarified who the potential investor will be. Considering that the application will support the real and financial sector, it is clear that the relevant securities cannot only appeal to individual investors. Therefore, qualified investors, domestic and international investment and pension funds, as well as institutional structures such as professional investment companies should be included among the investors.

On the other hand, portfolio management companies within the system can contribute to finding investors and improving financial problems by providing marketing support to the relevant businesses by using the existing business network.

As it is known, a certain percentage of the real estate value is used in the application of the right of fidelity. In the system, 100% securitization can be made on the underlying asset. On the other hand, taxes and charges that may arise for real estate to be used in the relevant process should be exempted.

For real estates acquired due to receivables, the disposal period can be removed and securities can be issued. However, the regulatory authority may find it inconvenient for the lending processes that the collaterals are easily disposed of or the banks gain from this situation and may not make regulations.

The real estate portfolio must be managed effectively in order to achieve the targeted goal in real estates that have been securitized or transferred to REITs and REITs. Otherwise, the targeted income and success cannot be achieved and this can cause loss of time, money and reputation. In this context, facility management processes are important. In order to be successful, experts in the field should be employed or services should be purchased from related companies.

The main task of portfolio management companies, which are recommended to be included in the practice, is to support companies that experience financial and managerial failures. For the success of the practice, well-trained, financial and sectoral experts should work in this field. The commissariat system implemented in Turkey should be developed and transformed into an institutional structure.

The main purpose of this method is to support the real economy by ensuring the continuity of the business. As a result, the method;

- Supporting the capital structure of banks,
 - Reducing operational processes related to non-performing loans,
 - Decreasing the default rates,
 - Solving the financial and managerial problems of the companies,
 - Increasing the dynamism of the real sector,
 - Expanding the trade volume with the business connections to be provided by the portfolio management companies,
 - Diversifying capital market products
- considered to contribute.