**Eğitim Fişi**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Başlık** | Özel ürünler (ters ipotek) | |
| **Anahtar Kelimeler** | Ters ipotek, bağlantılı mevduatlar, döviz hesapları | |
| **Sağlayıcı** | UMA | |
| **Dil** | İngilizce | |
| **Hedefler** | * Bazı özel finansman ve yatırım ürünlerine genel bir bakış sağlamak. | |
| **Öğrenme Kazanımları** | * Ters ipoteklerin nasıl çalıştığını anlamak. * Yapılandırılmış mevduatların nasıl çalıştığını anlamak. | |
| **Eğitim Alanı** | Finansal Okuryazarlık Alfabesi |  |
| Finansal Karar Verme ve Yönetme | X |
| Gelir Finansı |  |
| **İçerik Dizimi** | 1. **Ters ipotek nedir?** 2. **Ters ipoteklerin geri ödeme yolları.** 3. **Döviz banka hesapları nelerdir?** 4. **Bağlantılı depozito nedir?** 5. **Karışık tasarruf-yatırım mevduatı.** 6. **Yapılandırılmış bir depozito alırken nelere dikkat edilmelidir?** 7. **Bağlantılı mevduat örneği.** | |
| **İçerik Gelişimi**  **(1.500 kelime max.)** | **1.- Ters ipotek nedir?**  Ters İpotek, 65 yaşından itibaren belirli bir yaşın üzerinde olan veya bir dereceye kadar sakatlık (% 33'e eşit veya daha büyük) veya bağımlılık sahibi kişilere, tek seferde veya periyodik ödemelerle verilen, alışılmış konut ipoteği ile güvence altına alınan bir kredidir ve ölüm zamanına kadar geri ödenemez.  Müşteri, ev almak için kredi talep etmek için bankaya gitmez, daha sonra ipotek ederek garanti eder, aksine evi mülkiyer olarak kredinin teminatı olarak sunar, hem de müşterinin ölümüne kadar kullanılmaya devam edebilecek mülkün mülkiyetini kaybetmeden.  Bu kredinin amacı, ev sahibinin ölümüne kadar gelir sağlamaktır.  Bu tür bir kredide verilen azami tutar, işlem sırasında değerlenen değerin belirli bir yüzdesidir. Bu tutar bir kerede çekilebilir, ancak normalde periyodik olarak ödenir (genellikle aylık gelir şeklinde). Alınacak bu kiranın miktarı birkaç faktöre bağlıdır:   * Evin değeri. * Krediyi alan kişinin ve eşinin yaşı. * Kirayı belirli bir süre veya ömür boyu almak arasındaki seçim.   Örnek olarak, 100.000 Avro değerinde bir ev, 10 yıl boyunca yılda 10.000 avro almanıza izin verecektir. Bununla birlikte, yaşlı kişi bankanın çalıştığı yaşam beklentisini aştığı için kredide verilen paranın bitmesi durumunda, çoğu finans kurumu, yaşlının ölünceye kadar aylık gelirlerini almaya devam edebileceğini garanti edecek ertelenmiş yıllık hayat sigortası yaptırmanıza izin verir.  Ters ipotek, emekli maaşı veya diğer fonlar gibi sahibinin alabileceği diğer gelirlere ek bir tamamlayıcı olabilir ve vergi avantajlarına sahiptir. Üstelik kredi olduğu için bu ek aylık gelir Kişisel Gelir Vergisine (PIT) tabi değildir.  Bu sermaye vergi ödediği için, eğer durum buysa, yıllık sigortadan parayı aldığınızda işler değişir. Ancak ödenecek tutar, mevcut vergi avantajları sayesinde alınan tutarın küçük bir yüzdesi olacaktır.  **2.- Ters ipoteklerin geri ödeme yolları.**  Borçlunun krediyi taksitle ödeme yükümlülüğünü düzenli olarak yerine getirmesinin normal olduğu geleneksel ipoteğin aksine, borçlunun ölümü üzerine kredi geri ödenecektir.  Yani, finansal kurum, sözleşmede belirtildiği gibi, bu kredinin sahibi veya son yararlanıcısı ölene kadar birikmiş borcun geri ödenmesini talep edemez. Ancak istenirse kredi erken iptal edilebilir.  Mal sahibinin ölümü üzerine mirasçılar, iki seçenekle hem mülkün mülkiyetine hem de finans kurumunda biriken borca hak kazanır:   * **Evi tutmak:** Bunu yapmak için, ödünç aldıkları parayı geri ödeyerek kurumla olan borcunu ödemek zorundadırlar. Bunu yapacak özkaynakları yoksa, borç miktarı için evde normal bir ipotek alarak kendilerini finanse edebilirler. * **Evi satmak:** Bu durumda satış tutarı, ters ipotek sahiplerinin maruz kaldığı borcu ödemek için kullanılır. Tutar birikmiş borcu karşılamak için yeterli değilse, kurum mirasın diğer varlıklarının satışını talep edebilir.   **3.- Döviz banka hesapları nelerdir?**  Yabancı para banka hesabı, euro'dan farklı bir para biriminde faaliyet gösteren bir hesaptır. Başka bir deyişle, bir dolar hesabımız varsa, normal bir hesapta euro tuttuğumuz gibi dolar tutabiliriz. Para yatırmak veya transfer etmek için bunu dolar cinsinden yapmamız gerekeceğini açıklığa kavuşturmak önemlidir.  Avrolarımız varsa nasıl dolar yatırabiliriz? Banka, normalde bir komisyon talep etmelerine rağmen, bunları mevcut piyasa döviz kuru üzerinden değiştirecektir.  Komisyonlar genellikle bir euro hesabınınkinden daha yüksektir, ancak hepsi bankayla ne kadar yakından bağlantılı olduğunuza bağlıdır.  Döviz kuru hareketlerinin belirsizliği göz önüne alındığında, bu finansal ürünün çok yüksek bir risk profiline sahip olduğu düşünülmelidir.  Örneğin, yabancı para cinsinden bir depozito açıyoruz ve Euro'dan dolara değiştiriyoruz, bunun için Euro'dan daha yüksek olan kararlaştırılan ücreti alıyoruz. Paramızı euro olarak geri almak istediğimizde, yani o zamanki döviz kuruna bağlı olarak doları euro olarak değiştirmek istediğimizde para kazanabilir veya kaybedebiliriz.  **4.- Bağlantılı depozito nedir?**  Bağlantılı mevduatlar yatırım bankacılığı ürünleridir: bankaya sermaye yatırırsınız ve karşılığında bir karlılık sunar. Ancak bu tür mevduatta nihai ücret her zaman bir borsa payının, bir endeksin (örneğin Ibex35, Eurostoxx, vb.) bir faiz oranı (örneğin Euribor) veya bir döviz kuru (örneğin euro-dolar) vb değişimiyle bağlantılıdır.  Bu nedenle, sabit vadeli mevduatların aksine, değişken bir getiri elde edilecektir. Endeksin performansı uygunsa, normal bir mevduata kıyasla daha yüksek bir getiri elde edilir; Benzer şekilde, endeksin performansı elverişsiz ise getiri sıfır olabilir. Kısacası, daha büyük risk ve belirsizlik varsayılmaktadır.  **5.- Karışık tasarruf-yatırım mevduatı.**  Karma veya ikili mevduatlar, sabit vadeli mevduatların ve endekse bağlı mevduatların birleşimidir. Bu durumda, sermayenin bir kısmı belirli bir süre ve belirli bir faiz oranında sabit vadeli bir mevduata yatırılır. Sermayenin geri kalanı farklı bir süre için bağlantılı bir mevduata yatırılır ve mevduatın bu kısmına olan faiz, gösterge endeksinin performansına bağlıdır.  **6.- Bağlantılı bir depozito alırken nelere dikkat edilmelidir?**   * Sermayenin iadesi garantisi: Mevduatın vadesinde sermayenin% 100'ünün iade edilmesinin garanti edilip edilmediğini kontrol edin. * Maksimum veya minimum kar garanti edilir mi? * Karlılık, mevduatın endekslendiği değerlerin performansına bağlı olacaktır. Genellikle, endeksin veya gösterge menkul kıymetlerin performansının beklendiği gibi olmaması durumunda minimum karlılık garanti edilir. Ancak bazen minimum% 0'dır, yani faiz kazanılmaz. Durum böyle değilse, kayıpların meydana gelebileceğini unutmayın. * Erken iptal etmek mümkün mü?: çoğu erken iptale izin vermez, bu nedenle paraya vadesinden önce ihtiyacınız olup olmayacağını, onu kullanamayacağınız için önceden tahmin etmeniz gerekir. İstisnalar vardır ve bazı durumlarda iptal edilebilirler, ancak çok yüksek olabilen erken bir iptal ücreti ödemeniz gerekir. * Yapılandırılmış mevduatların vergilendirilmesi: Yapılandırılmış mevduatlardan elde edilen gelirler, aynı şekilde vergilendirilen sabit vadeli mevduatlardan elde edilen gelirler gibi vergiye tabidir.   APR kuponla aynı değildir: APR ile kupon arasındaki farkı vurgulamak gerekir (dönemsel faiz). Çoğu banka, kuponlarının cazip getirisini vurgulayarak paketlenmiş ve endekse bağlı mevduatlarını sunar, ancak kupon yalnızca ürünün nihai getirisidir, yani yatırılan sermayeden kazanılabilecek toplam yüzdedir.  Aksine, genellikle daha düşük olacak olan APR, net yıllık getiri ve aynı zamanda farklı mevduatlar arasında karşılaştırma görevi görecek referans değerdir.  **7.- Bağlantılı mevduat örneği.**  Bir müşterinin "X" bankasına gittiğini ve borsada işlem gören iki şirketin hisselerine bağlı 12 ay vadeli bir depozito aldığını hayal edelim. Ürünün prospektüsüne göre, mevduatın nihai ücreti değişken olacak ve varlıkların aşağıdakilere göre performansına bağlı olacaktır:  Mevduatın sonunda, her iki hissenin fiyatı başlangıç fiyatına eşit veya daha yüksekse, kurum mevduatın nominal değeri üzerinden örneğin% 3'lük bir kupon ödeyecektir. Başka bir deyişle, müşteri yatırılan tutar üzerinden brüt% 3 kazanacaktır. İadenin kupon (toplam faiz), yıllık NIR veya APR olarak ifade edilip edilmediğine dikkat etmek önemlidir.  Öte yandan, hisselerin nihai fiyatı başlangıç fiyatından düşükse, kurum% 1'lik bir kupon ödeyecektir, ancak bazen yapılandırılmış mevduatlar minimum% 0 getiriye sahip olabilir, yani varlıklar iyi performans göstermezse ücret sıfır olabilir.  Yukarıdakiler göz önüne alındığında, müşteri 10.000 avro yatırım yapmaya karar verir, vadenin 12 ay olduğunu, sermayenin garanti edildiğini ve getirinin% 3 veya% 1 olabileceğini unutmayın. 12 Ay sonra iki hissenin değeri arttı: bu durumda müşteri,% 19 verginin kesilmesi gereken brüt 300 avro faiz kazanacak ve banka 10.000 avroyu geri ödeyecek.  Bir veya her iki hissenin de değer kaybetmesi de olabilir. Bu durumda brüt faiz 100 € olur ve yatırılan tutarın tamamını da geri alırsınız. | |
| **Kavramlar** | * **Ters ipotek.** Ters İpotek, 65 yaşından itibaren belirli bir yaşın üzerinde olan veya bir dereceye kadar sakatlık (% 33'e eşit veya daha büyük) veya bağımlılık sahibi kişilere, tek seferde veya periyodik ödemelerle verilen, alışılmış konut ipoteği ile güvence altına alınan bir kredidir ve ölüm zamanına kadar geri ödenemez. * **Bağlantılı depozito.** Bağlantılı mevduatlar yatırım bankacılığı ürünleridir: bankaya sermaye yatırırsınız ve karşılığında bir karlılık sunar. Ancak bu tür mevduatta nihai ücret her zaman bir borsa payının, bir endeksin (örneğin Ibex35, Eurostoxx, vb.) bir faiz oranı (örneğin Euribor) veya bir döviz kuru (örneğin euro-dolar) vb değişimi ile bağlantılı olacaktır * **Karma tasarruf-yatırım mevduatı.** Karma veya ikili mevduatlar, sabit vadeli mevduatların ve endekse bağlı mevduatların birleşimidir. Bu durumda, sermayenin bir kısmı belirli bir süre ve belirli bir faiz oranında sabit vadeli bir mevduata yatırılır. * Döviz hesabı. Yabancı para banka hesabı, euro'dan farklı bir para biriminde faaliyet gösteren bir hesaptır**.** * **Kupon.** Mevduattan bahsettiğimizde kupon, ürünün nihai getirisidir, yani yatırılan sermayeden kazanılabilecek toplam yüzdedir. | |
| **Öz Değerlendirme** | 1.-Ters ipotek başvurusunda bulunmak için şunları yapmalıyım:   1. İpotekli bir evim olmalı. 2. 65 Yaşın üzerinde, engelli olun veya bağımlı olunmalı. 3. Her iki cevap da doğru.   2.- Ters ipotekte:   1. Aylık olarak kredi tutarını artı faizi ödenir. 2. Kredi tutarını artı faizi aylık olarak alınır. 3. Çekilen kredi tutarı artı faiz normalde ev sahibinin ölümü üzerine geri ödenir.   3.- Karma depozito:  İki finansal ürünün birliği: sabit vadeli mevduat ve yatırım ürünü ve dolayısıyla değişken gelirli.  Sabit faizli sabit vadeli mevduat.  Başlangıç sermayesinin garanti edilmediği değişken gelirli bir ürün.  4.- Bir kişi, yıllık% 4 faiz oranıyla dolar cinsinden bir yıllık vadeli mevduata 10.000 € yatırım yapar. Sözleşme sırasında döviz kuru 0,77 € / $ ve vade sonunda 0,72 € / $ 'dır. Döviz alım satım işlemlerinde komisyon bulunmadığını varsayarsak, mevduattan elde edilen gelir ne olacaktır?   1. -275,32 € kaybı var. 2. 275, 32 € karı var. 3. Ne karı ne de zararı vardır.   5.- Bağlantılı bir depozitoda:   1. Yapılandırılmış mevduatlardan elde edilen gelir vergiye tabidir. 2. Minimum garantili getiri tanımlanabilir. 3. Her iki cevap da doğru. | |
| **Kaynakça** | * https://clientebancario.bde.es * https://www.bancosantander.es/particulares/hipotecas/hipoteca-inversa * https://www.finect.com/usuario/Josetrecet/articulos/hipoteca-inversa * https://www.ebnbanco.com/blog/depositos-estructurados-que-son-y-que-ventajas-tienen/ * https://finanzas.roams.es/depositos/depositos-estructurados/ * https://www.bankinter.com/blog/mercados/depositos-estructurados-que-son * https://www.helpmycash.com/depositos/estructurados/ * <https://www.raisin.es/depositos/depositos-estructurados/> * <https://www.investopedia.com/guide-to-financial-literacy-4800530> * Financial Guide "Learn how to make better financial decisions" (Edufinet). * <https://economictimes.indiatimes.com/definition> * <https://banzai.org/> * <https://handsonbanking.org/> * <https://www.rockethq.com/learn> | |
| **Kaynaklar (Referans, video)** |  | |