

## VADELİ (TÜREV) İŞLEMLER SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİLENDİRME VE RİSK BİLDİRİM FORMU

### Uyarı:

Yatırım kuruluşları tarafından yatırımcı adına saklanan veya yönetilen nakit ödeme veya sermaye piyasası araçlarının teslim yükümlülüklerinin yerine getirilmemesinden kaynaklanan taleplerde, Yatırımcı Tazmin Merkezi'nin tazmin kapsamı hususunda <http://www.ytm.gov.tr/Home/Sayfa/17> web adresinden bilgi alabilirsiniz.

### Genel İşlem Koşulları Kullanılması

#### Genel İşlem Koşulları nedir?

Genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyenin, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir. Karşı tarafın menfaatine aykırı genel işlem koşullarının sözleşmenin kapsamına girmesi, sözleşmenin yapılması sırasında düzenleyenin karşı tarafa, bu koşulların varlığı hakkında açıkça bilgi verip, bunların içeriğini öğrenme imkânı sağlamasına ve karşı tarafın da bu koşulları kabul etmesine bağlıdır. Bu nedenle sözleşme içeriğinde yer alan genel işlem koşulları hakkında bilgi verilmektedir.

#### Genel İşlem Koşulları bakımından bilinmesi gerekenler nelerdir?

Emlak Katılım'ın çalışma prensipleri ve bu prensiplere uygunluk bakımından, taraflardan en az birinin vadeden önce sözleşme ile bağlı olmaması gerekir; bu nedenle Müşteri ile akdettiği vadeli işlem sözleşmesinin vadesine kadar Emlak Katılım serbesttir, dilediği an bu sözleşmeden dönme hakkı vardır. Müşteri Talep Formunda belirtilen Asgari Teminat Tutarını, hesabına yatırır ve bu tutarı sürekli güncelleyerek, gerekli miktarın altına düşürmez; bu tutar, vade sonuna (her bir işlemle ilgili hesabın kapatılmasına) kadar Emlak Katılım tarafından bloke edilir. Kredili işlemlerde asgari teminat tutarı aranmaz; ancak her ne sebep ve surette olursa olsun limitin aşılması durumunda veya zararın miktarına bağlı olarak müşteri derhal Emlak Katılım'ın isteyeceği ek teminatları vermeyi, istenecek sair teminatlarla birlikte, asgari teminat tutarını nakden rehinli hesaplarına yatırmayı; aksi halde Emlak Katılım'ın pozisyon kapaması ve/veya kendisine tanınmış sair hak ve yetkileri kullanabileceğini kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Tüm mali yükümlülükler, kanuni sorumlusunun kim olduğuna bakılmaksızın Müşteriye aittir. Emlak Katılım ödediği bedelleri Müşteri hesabına resen borç kaydetmeye yetkilidir.

#### Forward işlemlerde müşterinin sorumlulukları nelerdir?

Forward işlemlerde müşteri, belirlenen vade tarihinde, anlaşma sağlanan kur ve tutardan döviz alışverişi yapmak ile sorumludur. Bu işlem tipinde müşterinin işlemten vazgeçme hakkı yoktur. **DİKKAT!** *Forward işlemler özel riskler içerebilir. Bu sebeple ancak bu ürün hakkında yeterli bilgi ve olası zararları karşılayabilecek gelir sahibiyse forward ürünü kullanmalısınız.*

#### Hangi döviz cinsleri ve kıymetli madenler forward işleme konu olabilir?

Bankamızda alım satımı yapılan tüm döviz cinsleri ile altın ve gümüş madenleri forward işlemlere konu olabilir. Bu hizmetin sunumu piyasa şartlarına ve kurum politikalarına bağlı olarak değişebilir. Müşteri, ticari olarak ilgili bulunduğu döviz ve emtialar üzerine forward işlemi yapmalıdır. Örneğin, günlük ticaretinde Japon Yeni kullanmayan bir müşteri, ticari anlamda hiçbir bilgisi ve alakası bulunmayan bir JPY forward işlemi yapmamalıdır.

#### Hangi amaçlarla forward işlem yapılır?

Forward işlemler, müşterinin kur riskinden korunmasına yönelik işlemlerdir. Kurum prensipleri gereği müşterinin kar etme (spekülatif) amaçlı forward işlem yapması uygun değildir.

### Teminat Nedir?

Forward işlemlerde müşterinin alım yâda satım taahhüdünü gerçekleştirilmeme riskine karşın müşteri hesaplarına belli oranlarda bloke konulur. Forward yapan müşteri, talep edilen başlangıç teminat tutarını ve vade sonuna kadar fiyat değişimleri nedeniyle oluşabilecek zararı hesabında bulundurmaya zorundadır. Dolayısıyla işlem yapılan tarihten vade tarihine kadar; müşterinin, sözleşme ve talimatlarda belirtilen oranlarda teminat ve cari zarar tutarlarını hesaplarda tutma yükümlülüğü vardır. Bu yükümlülüğün gerçekleştirilmemesi durumunda Emlak Katılım, müşterinin işlem yâda işlemlerini kapama hakkına sahiptir.

**DİKKAT!** *Forward işlemlerde zarar durumunda işlemi sürdürmek için gereken teminat tutarı, başlangıç teminat tutarının katbekat üzerinde olabilir.*

### Forward işlemlerde hangi özel risklerle karşılaşılabilir?

Oluşacak fiyat hareketleri sonucunda, yapacağınız işlemin türüne göre KAYIPLARINIZ YATIRDIĞINIZ PARA TUTARINI DAHI AŞABİLİR. Döviz/kıymetli maden fiyatlarındaki hareketin pozisyonunuz aleyhinde olması halinde, pozisyonunuzu devam ettirebilmek için, sizden büyük miktarlarda teminat (ek ödeme) istenebilir. Talep edilen miktarları istenilen çok kısa süre içinde ödemezseniz, teminatlarınızı başlangıç asgari teminat tutarına yükseltmezseniz ya da teminatlarınız sözleşmede belirlenen en alt (tahammül edilebilir) sınırın da altına düşerse başkaca bir işleme gerek olmaksızın POZİSYONUNUZ ZARARLA TASFİYE EDİLEBİLİR VE BUNUN SONUCU OLARAK HESABINIZDA OLUŞABİLECEK TÜM ZARARLARDAN SORUMLU OLURSUNUZ. Belirli piyasa şartlarında bir pozisyonu tasfiye etmek sizin için zor, hatta imkânsız olabilir.

Yapılan işlemlerde KUR RİSKİNİN OLDUĞU, KUR DALGALANMALARI NEDENİYLE TÜRK LİRASI BAZINDA KAYBIN OLABİLECEĞİ, devletlerin yabancı sermaye ve döviz/kıymetli maden hareketlerini kısıtlayabileceği, ek ve/veya yeni vergiler getirebileceği, alım-satım işlemlerinin gerçekleşmeyebileceği bilinmelidir. BÜTÜN İŞLEMLERDEN KÂR ETMEK NEREDEYSE İMKÂNSIZDIR.

Bu bildirim/uyarı, genel olarak mevcut riskler hakkında bilgilendirmeyi amaçlamakta olup, uygulamadan kaynaklanabilecek tüm riskleri kapsamayabilir. Bu nedenle, İŞLEMLERE BAŞLAMADAN ÖNCE PİYASA ŞARTLARINI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURARAK DİKKATLİCE İNCELEMENİZ VE ÇALIŞMANIZ GEREKİR.

Bu sözleşme kapsamında gerçekleştirilen türev işlemlerin karşı taraf, likidite riski ve piyasa riski boyutları olabilecektir. Müşteri Emlak Katılım ile işlem gerçekleştirdiğinden karşı taraf riski olarak sınırlı risk unsuru bulunmaktadır. Likidite açısından ise işlemlerin ikinci eli olmadığından önemli bir risk unsuru olmamakla birlikte piyasada yaşanabilecek likidite sıkışıklığının bu sözleşme kapsamında işlem yapılacak ürünlere özel piyasalarda meydana gelebilecek dalgalanmaların fiyatlama olumsuz etkisi olabilecektir. Piyasa riskine ilişkin değerlendirme yapılması tamamen bu riske maruz kalan tarafların sorumluluğu altındadır. Anlaşma hükümleri çerçevesinde, tezgah üstü türev araç işleminin vadesi içerisinde, taraflardan hiçbirinin (aracılık eden kurumlar da dahil), işlemin karşı tarafına ya da taraflarına piyasa ve fiyat hareketleri hakkında bilgi verme zorunluluğu bulunmamaktadır. Başta anlaşılan forward kuru ile vade sonunda oluşan spot kur arasında müşteri aleyhine çok fazla fark meydana gelebilir. Dolayısıyla vade sonunda oluşabilecek zarar teorik olarak alış tutarına yani müşterinin bankaya vermeyi taahhüt ettiği tutara eşittir. Oluşabilecek potansiyel zararı kavrayabilmek için aşağıdaki örnekleri inceleyebilirsiniz;

### Tezgâh üstü türev ürünlerin Yapılandırılması ve Fiyatlanması

#### Forward Kuru Hesaplama Formülü:

#### Forward Kuru, “Spot Kur x (1+Yerel Para Getiri Oranı / 1+ Yabancı Para Getiri Oranı)”

formülü ile hesaplanır. Müşteri, forward işleminde işlem yapmak istediği para birimini ve yönünü (alış veya satış) belirttikten sonra Emlak Katılım yetkili personeli bu formül üzerinden piyasada belirlenmiş kurlardan fiyatlama gerçekleştirir.

### TL/USD işlemi örneği

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| 790,000 TL  | \$100,000    | 7.90         | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  |

Bu işlem için vade sonunda dolar kurunun 7.50 seviyesine gerilediğini varsayarsak; müşterinin vade sonunda 7.90'dan aldığı doları piyasada ancak 7.50'den TL'ye dönebileceğini görürüz. Dolayısıyla müşterinin böyle bir durumda  $790,000 - (7.50 \times 100,00) = 40,000$  TL zarar ettiğini söyleyebiliriz.

### USD/TL işlemi örneği

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| \$100,000   | 790,000 TL   | 7.9          | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  |

Bu işlem için vade sonunda dolar kurunun 8.50 seviyesine çıktığını varsayarsak; müşterinin vade sonunda 7.90'dan sattığı dolar karşılık aldığı TL ile piyasada ancak 8.50'den USD'ye dönebileceğini görürüz. Dolayısıyla müşterinin böyle bir durumda  $100,000 - (790,000 / 8.50) = \$7,059$  zarar ettiğini söyleyebiliriz.

### USD/Altın işlemi örneği

| Alış Tutarı | Satış Tutarı       | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| \$100,000   | 1,618.12 gr. Altın | 61.80        | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  |

Bu işlem için vade sonunda altının gram fiyatının \$55 seviyesine düştüğünü varsayarsak; müşterinin vade sonunda 61.80'den USD karşılığı aldığı altını piyasada ancak \$55'ten USD'ye dönebileceğini görürüz. Dolayısıyla müşterinin böyle bir durumda  $100,000 - (1,618.12 \times 55) = \$11,003.4$  zarar ettiğini söyleyebiliriz.

### Altın/USD işlemi örneği

| Alış Tutarı        | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|--------------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| 1,618.12 gr. Altın | \$100,000    | 61.80        | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  |

Bu işlem için vade sonunda altının gram fiyatının \$65.50 seviyesine yükseldiğini varsayarsak; müşterinin vade sonunda \$61.80'dan sattığı altın karşılık aldığı dolarla piyasada ancak \$65.50'den altına dönebileceğini görürüz. Dolayısıyla müşterinin böyle bir durumda  $1,618.12 - (100,000 / 65.50) = 91.403$  gram altın zarar ettiğini söyleyebiliriz.

Yukarıdaki örnek ve hesaplamalar müşterinin olası zararını gösterme amaçlı olup bankayı bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Yukarıdaki örneklerde "Alış Tutarı" müşterinin vade sonunda bankaya teslim etmek zorunda olduğu; "Satış Tutarı" ise müşterinin vade sonunda bankadan tahsil edeceği tutardır.

### Teminat eksikliğinde forward işlem nasıl kapanır?

Forward işlemler, vade sonuna değin teminat kontrolüne tabidir. Banka, kontroller esnasında blokajları asgari teminat tutarı altında kalan işlemler için ters işlem yapma hakkına sahiptir. Asgari teminat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanır.

Asgari Teminat Tutarı = (Başlangıç Teminat Oranı\*Alış Tutarı) + Alış Tutarı - Güncel Satış Tutarı  
Güncel satış tutarı, "güncel forward kur" kullanılarak hesaplanır. Konuyu daha iyi kavrayabilmek için aşağıdaki iki örneği inceleyebilirsiniz.

### Baz Döviz Satış İşlemi ve İlgili Hesaplama Örneği

Forward işlemlerin açık kalabilmesi için gerekli teminat tutarı aşağıdaki örnekte açıklandığı şekilde hesaplanır. Müşteriler, işlemlerinin açık kalabilmesi için gerekli teminat tutarlarını katılma hesaplarında bulundurmamak zorundadırlar. Aksi takdirde bankamız, ilgili işlemlerin terslerini yaparak işlem zararlarını sabitleme yoluna gidebilir. Bu şekilde bir kapama bankamız için bir zorunluluk değildir. Dolayısıyla müşteriler teminatları tutarında yâda daha fazla zararla karşılaşabilirler.

### Forward işlem ve hesaplama örneği:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi | Başlangıç Teminat Oranı |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|-------------------------|
| 790,000 TL  | \$100,000    | 7.90         | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  | %20                     |

$$\begin{array}{c} \text{Başlangıç Teminat Tutarı} = \text{Başlangıç Teminat Oranı} * \text{Alış Tutarı} \\ \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \\ 158,000 \text{ TL} \qquad = \qquad \%20 \qquad * \qquad 790,000 \text{ TL} \end{array}$$

Bu şekilde işlemi girebilmek için gerekli olan 158,000 TL tutarını bulmuş olduk. Bu tutar farklı bir para cinsinden de alınabilir.

**Asgari Teminat Tutarı = (Başlangıç Teminat Oranı \* Alış Tutarı) + Alış Tutarı - Güncel Satış Tutarı**

**Güncel Satış Tutarı = Satış Tutarı \* Güncel Forward Kuru**

Örnek olarak bu işlemin yapıldığı 05/10/2020 tarihinden 7 gün sonra 12/10/2020 tarihindeki güncel forward kurunu kullanarak "asgari teminat tutarı" şu şekilde hesaplanır:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Vade Tarihi | Başlangıç Teminat Oranı | Güncel Forward Kuru | Güncel Satış Tutarı (TL) | Asgari Teminat Tutarı |
|-------------|--------------|-------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| 790,000 TL  | \$100,000    | 07/01/2021  | %20                     | 7.5                 | 750,000 TL               | 198,000 TL            |

$$\begin{array}{c} \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \\ \text{"Güncel Forward Kuru" piyasadaki geçerli spot kur, güncel baz (base) döviz ve güncel karşıt (pair) döviz oranları kullanılarak hesaplanır.} \qquad 100,000 * 7.5 \qquad \qquad \qquad (\%20 * 790,000) + 790,000 - 750,000 \end{array}$$

Bu ve bundan sonraki hesaplamalarda Emlak Katılım "başlangıç teminat oranı" olarak ilk baştaki oran ile aynı ya da daha düşük bir oran kullanma hakkına sahiptir.

Müşteri katılma hesaplarında bulunan toplam tutarın asgari teminat tutarının altında kaldığı durumlarda bankamız ilgili forward işlemi kapama hakkına sahiptir. Kapama tüm satış tutarını

kapsayacak bir tutarda ters işlem yapılarak gerçekleştirilir. Kısmi kapama yapılamaz. Bu şekilde bir ters işlem yapma bankamız için zorunluluk değildir.

Dolayısıyla bu örnekte müşteri katılma hesaplarındaki toplam serbest bakiye tutarı 198,000 TL altında ise bankamız ilgili işlemi aşağıdaki iki farklı şekilde ters işlem yaparak kapama hakkına sahiptir (Bu örnekte en başta hesapta bulunan 158,000 TL bakiyeden bir artış ya da eksilme olmadığını fark edeceğiz.).

|  |            |
|--|------------|
| Müşteri katılma hesaplarındaki toplam serbest bakiye tutarı: | 158,000 TL |
|--|------------|

1. Bankamız işlemi tüm satış tutarını kapsayacak şekilde bir ters işlemle kapayabilir. Müşterinin forward işlemi:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| 790,000 TL  | \$100,000    | 7.90         | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  |

Ters İşlem:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| \$100,000   | 750,000 TL   | 7.50         | 83 Gün | 12/10/2020              | 07/01/2021  |

Bu durumda yapılan bu işlem için müşterinin 790,000 – 750,000 = 40,000 TL tutarında zararı sabitlenmiş olur. Vade sonunda müşterinin başka bir işlemi olmaması durumunda müşteriden 40,000 TL talep edilir. Bloke farklı bir döviz cinsi olması halinde oluşabilecek teminat açıklarından da müşteri sorumludur. Müşteri ilgili zararı vade sonu olan 07/10/2021 tarihinde hesabında bulundurmamak zorundadır.

2. Bankamız bir ters işlemle ilgili işlemi kısmi olarak da kapayabilir. Müşterinin forward işlemi:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| 790,000 TL  | \$100,000    | 7.90         | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  |

$$\text{Güncel Zarar} = \text{Alış Tutarı} - (\text{Satış Tutarı} * \text{Güncel Forward Kuru})$$

$$40,000 \text{ TL} = 790,000 \text{ TL} - (\$100,000 * 7.5)$$

$$\text{Yeni Alış Tutarı} = (\text{Mevcut Katılma Hesabı Bakiyesi} - \text{Güncel Zarar}) / \text{Başlangıç Teminat Oranı}$$

$$590,000 \text{ TL} = (158,000 \text{ TL} - 40,000 \text{ TL}) / \%20$$

“Yeni alış tutarı”nı yakalamak amacıyla sistem tarafından aşağıdaki işlem yapılır.

$$\text{Atılacak Ters İşlemin Tutarı} = \text{Alış Tutarı} - \text{Yeni Alış Tutarı}$$

$$200,000 \text{ TL} = 790,000 \text{ TL} - 590,000 \text{ TL}$$

Ters İşlem:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| \$100,000   | 750,000 TL   | 7.5          | 83 Gün | 12/10/2020              | 07/01/2021  |

\*Her iki yöntemde de “güncel forward kuru” piyasada geçerli spot kur, güncel baz(base) döviz ve karşıt (pair) döviz oranları kullanılarak hesaplanır.

\*\*Emlak Katılım’ın ters işlem yapmak gibi bir zorunluluğu olmadığı için müşterilerin “alış tutarı” kadar zarar etme ihtimalleri vardır.

\*\*\*Yukarıdaki örneklerde “başlangıç teminat oranı” olarak kullanılan oran talimatta belirtilen teminat oranıdır. Emlak Katılım bu oranı yukarıdaki hesaplamalardaki şekilde aynı ya da daha düşük olarak hesaplayabilir.

\*\*\*\*Bu örnekte USD baz, TL ise karşıt döviz cinsi olarak kullanılmıştır.

\*\*\*\*\*“Güncel Satış Tutarı” hesaplanırken işlemin döviz türüne göre;

Güncel Satış Tutarı = Satış Tutarı / Güncel Forward Kuru ya da

Güncel Satış Tutarı = Satış Tutarı \* Güncel Forward Kuru formüllerinden biri kullanılır.

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi | Başlangıç Teminat Oranı |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|-------------------------|
| \$100,000   | 790,000 TL   | 7.90         | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  | %20                     |

$$\begin{array}{c} \boxed{\text{Başlangıç Teminat Tutarı} = \text{Başlangıç Teminat Oranı} * \text{Alış Tutarı}} \\ \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \\ \boxed{\$20,000 = \%20 * \$ 100,000} \end{array}$$

Bu şekilde işlemi girebilmek için gerekli olan 20,000 USD tutarını bulmuş olduk. Bu tutar farklı bir para cinsinden de alınabilir.

**Asgari Teminat Tutar = (Başlangıç Teminat Oranı \* Alış Tutarı) + Alış Tutarı – Güncel Satış Tutarı**

“Asgari teminat oranı” hesaplamasında “güncel satış tutarı” piyasada geçerli aynı vadeli “güncel forward kuru” kullanılarak alış döviz cinsine çevrilip hesaplanır.

Güncel Satış Tutarı = Satış Tutarı / Güncel Forward Kuru

Örnek olarak bu işlemin yapıldığı 05/10/2020 tarihinden 7 gün sonra 12/10/2020 tarihindeki güncel forward kurunu kullanarak “asgari teminat tutarı” şu şekilde hesaplanır.

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Vade Tarihi | Başlangıç Teminat Oranı | Güncel Forward Kuru | Güncel Satış Tutarı (USD) | Asgari Teminat Tutarı |
|-------------|--------------|-------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| \$100,000   | 790,000 TL   | 07/01/2021  | %20                     | 8.1                 | \$97,530                  | \$22,470              |

$$\begin{array}{c} \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \\ \boxed{\begin{array}{l} \text{“Güncel Forward Kuru” piyasadaki geçerli spot kur, güncel} \\ \text{baz (base) döviz ve güncel karşıt (pair) döviz oranları} \\ \text{kullanılarak hesaplanır.} \end{array}} \quad \begin{array}{c} \downarrow \\ \boxed{790,00} \\ \downarrow \\ \boxed{0/8.1} \end{array} \quad \begin{array}{c} \downarrow \\ \boxed{(\%20*100,000)} \\ \downarrow \\ \boxed{+100,000-} \\ \downarrow \\ \boxed{97,530} \end{array} \end{array}$$

Bu ve bundan sonraki hesaplamalarda Emlak Katılım “başlangıç teminat oranı” olarak ilk baştaki oran ile aynı ya da daha düşük bir oran kullanma hakkına sahiptir.

Müşteri katılım hesaplarında bulunan toplam tutarın asgari teminat tutarının altında kaldığı durumlarda bankamız ilgili forward işlemi kapama hakkına sahiptir. Kapama tüm satış tutarını ya da kısmi olarak bir kısmını kapsayacak bir tutarda ters işlem yapılarak gerçekleştirilir. Kısmi kapama işlemi Emlak Katılım’ın inisiyatifindedir ve müşteri isteğine binaen yapılamaz. Bu şekilde bir ters işlem yapma bankamız için zorunluluk değildir.

Dolayısıyla bu örnekte müşteri katılma hesaplarındaki toplam serbest bakiye tutarı 22,470 USD altında ise bankamız ilgili işlemi aşağıdaki iki farklı şekilde ters işlem yaparak kapama hakkına sahiptir (Bu örnekte en başta hesapta bulunan 20,000 USD bakiyeden bir artış ya da eksilme olmadığını farz edeceğiz.).

|   |          |
|---|----------|
| Müşteri katılma hesaplarındaki toplam serbest bakiye tutarı | \$22,470 |
|---|----------|

1. Bankamız işlemi tüm satış tutarını kapsayacak şekilde bir ters işlemle kapayabilir. Müşterinin forward işlemi:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| \$100,000   | 790,000 TL   | 7.9          | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  |

Ters İşlem:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| 790,000 TL  | \$97,530     | 8.1          | 83 Gün | 12/10/2020              | 07/01/2021  |

Bu durumda yapılan bu işlem için müşterinin 100,00 – 97,530 = 2,470 USD tutarında zararı sabitlenmiş olur. Vade sonunda müşterinin başka bir işlemi olmaması durumunda müşteriden 2,470 USD talep edilir. Bloke farklı bir döviz cinsi olması halinde oluşabilecek teminat açıklarından da müşteri sorumludur. Müşteri ilgili zararı vade sonu olan 07/01/2021 tarihinde hesabında bulundurmamak zorundadır.

2. Bankamız bir ters işlemle ilgili işlemi kısmi olarak da kapayabilir. Müşterinin forward işlemi:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| \$100,000   | 790,000 TL   | 7.9          | 90 Gün | 05/10/2020              | 07/01/2021  |

|              |   |             |   |   |              |   |                     |   |
|--------------|---|-------------|---|---|--------------|---|---------------------|---|
| Güncel Zarar | = | Alış Tutarı | - | ( | Satış Tutarı | / | Güncel Forward Kuru | ) |
| \$2,470      | = | \$100,000   | - | ( | 790,000      | / | 8.1                 | ) |

|                  |   |   |                                |   |              |   |   |                         |
|------------------|---|---|--------------------------------|---|--------------|---|---|-------------------------|
| Yeni Alış Tutarı | = | ( | Mevcut Katılma Hesabı Bakiyesi | - | Güncel Zarar | ) | / | Başlangıç Teminat Oranı |
| \$87,650         | = | ( | \$20,000                       | - | \$2,470      | ) | / | %20                     |

"Yeni alış tutarı"ni yakalamak amacıyla sistem tarafından aşağıdaki işlem yapılır.

|                                    |   |             |   |                  |
|------------------------------------|---|-------------|---|------------------|
| Atılacak Ters İşlemin Satış Tutarı | = | Alış Tutarı | - | Yeni Alış tutarı |
| \$12,350                           | = | \$100,000   | - | \$87,650         |

Ters işlem:

| Alış Tutarı | Satış Tutarı | Forward Kuru | Vade   | İşlemin Yapıldığı Tarih | Vade Tarihi |
|-------------|--------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| 100,035 TL  | \$12,350     | 8.1          | 83 Gün | 12/10/2020              | 07/01/2021  |

\*Her iki yöntemde de “güncel forward kuru” piyasada geçerli spot kur, güncel baz (base) döviz ve güncel karşıt (pair) döviz oranları kullanılarak hesaplanır.

\*\*Emlak Katılım’ın ters işlem yapma gibi bir zorunluluğu olmadığı için müşterilerin “alış tutarı” kadar zarar etme ihtimalleri vardır.

\*\*\*Yukarıdaki örneklerde “başlangıç teminat oranı” olarak kullanılan oran talimatta belirtilen teminat oranıdır. Emlak Katılım bu oranı yukarıdaki hesaplamalardaki şekilde aynı ya da daha düşük alarak hesaplama yapabilir.

\*\*\*\*Bu örnekte USD baz (base), TL ise karşıt (pair) döviz cinsi olarak kullanılmıştır.

\*\*\*\*\*“Güncel satış tutarı” hesaplanırken işlemin döviz türüne göre;

“Güncel Satış Tutarı = Satış Tutarı / Güncel Forward Kuru” ya da

“Güncel Satış Tutarı = Satış Tutarı \* Güncel Forward Kuru” formüllerinden biri kullanılır.

#### Forward İşlemlerinde Risk Takibi

Forward işlemlerine ilişkin risk takibi, Vadeli İşlemler Çerçeve Sözleşmesi ve işbu risk bildirim formunda belirtilen Bankanın uygulama ve işleyiş esasları dikkate alınarak, sistemin belirli saatlerde yaptığı otomatik kontrollerde ya da Bankanın manuel yaptığı kontrollerde takip edilmekte ve forward işlemlerinin ürün limit ve teminat kontrolleri yapılmaktadır.

#### Komisyon, Ücret ve Vergi Tutar/Oranları

Forward işlemlerinden doğacak tüm harç, resim, operasyonel olan veya olmayan masraf, komisyon, stopaj ve vergiler Müşteri tarafından ödenecektir. Emlak Katılım, işlemlerden doğan stopaj, harç, komisyon, masraf, vergi ve her ne ad altında olursa olsun tüm giderleri Müşteri hesabına resen borç kaydetme ve bu tutarları Müşterinin Emlak Katılım nezdindeki herhangi bir hesabından mahsup/virman/takas yoluyla tahsil etme hakkına sahiptir.

#### Diğer Hususlar

Söz konusu forward işleminin ikinci el piyasası bulunmamaktadır ve vadesinden önce herhangi bir başka yatırım kuruluşu üzerinden başka bir işleme konu edilemez.

Bu sözleşme kapsamında gerçekleştirilen türev işlemlerin piyasa yapıcısı ve/veya ihraççısı bulunmamaktadır.

#### Çıkar Çatışması

Forward işlemlerinde kural olarak Bankamız, Müşteriye karşı pozisyon almamaktadır. Dolayısıyla bu işlemlerde Müşterinin kur değişimleri nedeniyle zarara uğraması Bankamızın aynı oranda kar edeceği anlamına gelmemektedir. Diğer ifadeyle Müşterinin zarar etmesi, Bankanın kar etmesiyle sonuçlanmamaktadır. Bu anlamda taraflar arasında bir çıkar çatışması söz konusu olmayacaktır. Çıkar çatışması hallerinde Bankamızın bu konudaki politika ve uygulamalarına göre işlem tesis edilmektedir. Aşağıda bulunan kutucuğa teslim bildirisi metni olan örnek yazının **müşteri tarafından el yazısı ile yazılması ve imzalanması** gerekmektedir.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.  
Mersis No: 0879 0015 2770 0040  
Ticaret Sicil No: 241701-0

Genel Müdürlük Adres:  
Barbaros Mh. Begonya Sk.  
No:9/A Ataşehir - İstanbul

Tel: 0216 266 26 26  
Web: www.emlakkatilim.com.tr  
E-posta: info@emlakkatilim.com.tr

**Örnek Yazı:**

Form'un bir örneğini aldığımı, formu okuyup anladığımı kabul ve beyan ederim.

**MÜŞTERİ AD SOYAD :** .....

**MÜŞTERİ İMZA :**

**TARİH** : ..... / ..... / .....

*Not: Bu metin yazılı bildirim yapılması halinde yatırımcı tarafından kendi el yazısıyla "okudum, anladım" ibaresi ile imzalanacaktır.*