

اوراق مشارکت رهنی

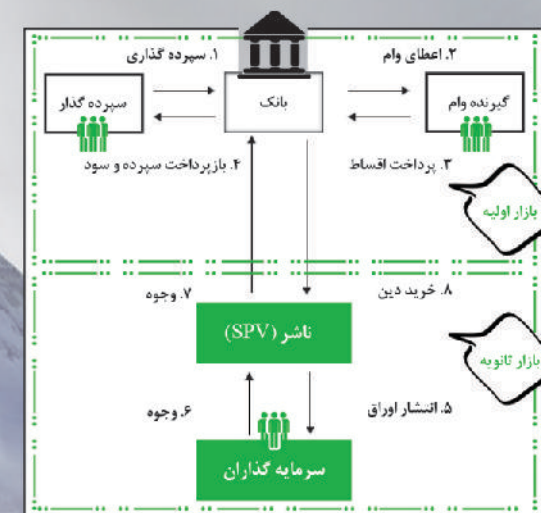
اوراق مشارکت رهنی در حقیقت اوراق مشارکتی است که به منظور مشارکت در خرید وام های رهنی به وسیله ناشر منتشر می شود. در اوراق مشارکت رهنی، حق استفاده از منافع دارایی یا مجموعه ای از دارایی ها که به صورت فروش اقساطی به فردی واگذار شده است در برابر مبالغی خاص و در اقساطی معین منتقل می شود.



تأمین سرمایه بانک مسکن
Maskan Investment Bank

به سوی قله ها Toward Summits

اوراق مشارکت رهنی



مزایای استفاده از اوراق رهنی برای مؤسسات اعتباری و بانک ها

برخی از مزیت های انتشار اوراق رهنی عبارت است از :

- افزایش نقدینگی برای بانک
- بهبود مدیریت ریسک
- افزایش کفایت سرمایه ناشی از تنزیل جریان نقدی آتی
- بهبود بخشیدن توان بانک در تطابق دارایی ها و بدهی ها
- کسب درآمد از طریق ایفای نقش عامل

اوراق بهادار رهنی
Mortgage-Backed Security

maskanib.com



تأمین سرمایه بانک مسکن
Maskan Investment Bank

سعادت آباد میدان فرهنگ خیابان معارف شماره ۱۳ طبقه ۶
تلفن: ۰۲۱-۲۲۰۹۶۱۳۲ فکس: ۰۲۱-۲۲۰۹۶۳۶۷

اوراق بهادار رهنی

اوراق بهادار رهنی، اوراق بهاداری است که در فرآیند تبدیل به اوراق بهادار کردن تسهیلات رهنی منتشر می شود و دارنده آن اصل و سود سرمایه گذاری خود را از محل جریان های نقدی حاصل از وصول مطالبات به دست می آورد. هر ورقه نشان دهنده سهمی از منافع حاصل از مجموعه مطالبات می باشد. اوراق منتشر شده در نهایت به پشتوانه وثایق تسهیلات، تضمین می شوند. همچنین نقدشوندگی اوراق از طریق ایجاد قابلیت معامله در بازار ثانویه تأمین می شود. اوراق بهادار رهنی از رایج ترین انواع اوراق بهادار به پشتوانه دارایی (ABS) محسوب می شود.

ارکان انتشار اوراق مشارکت رهنی

- **بانی:** شخص حقوقی دارنده مطالبات رهنی است که قصد دارد نسبت به فروش آن از طریق انتشار اوراق رهنی اقدام کند.
- **ضامن:** شخص حقوقی است که پرداخت اقساط مطالبات رهنی را در مواعد مقرر در برابر دارندگان اوراق تضمین می نماید.
- **عامل وصول:** شخص حقوقی است که به جمع آوری اقساط مطالبات رهنی و پرداخت آن به نهاد واسط و اجرای خدمات مربوط به آن می پردازد.
- **عامل فروش:** شخص حقوقی است که نسبت به عرضه و فروش اوراق رهنی از طرف نهاد واسط اقدام می نماید.
- **عامل پرداخت:** شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه است که نسبت به پرداخت های مرتبط با اوراق رهنی در مواعد مقرر به سرمایه گذاران اقدام می نماید.
- **امین:** حسابرس بانی یا حسابرس دیگری است که از میان مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان انتخاب می شود.

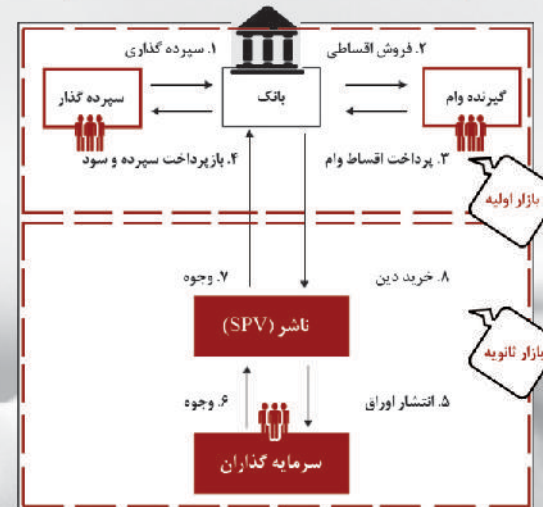
اوراق رهنی در بازار سرمایه ایران

انتشار اوراق جدید در بازار سرمایه ایران در کنار تأیید فرآیند عملیاتی از منظر اقتصادی نیازمند تأیید و تصویب در کمیته فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار نیز می باشند. از منظر فقهی، اکثر تسهیلات اعطایی از طرف بانک های بدون ربا قابل تبدیل به اوراق بهادار هستند، اما از این میان، تسهیلات فروش اقساطی و اجاره به شرط تملیک از اولویت برخوردارند.

اوراق رهنی مرابحه (فروش اقساطی)

با این روش، بانی می تواند مطالبات حاصل از تسهیلات مرابحه خود را که به صورت فروش اقساطی به دولت، بنگاه ها و خانوارها واگذار کرده است، تبدیل به اوراق بهادار کند. برای این منظور بانی اقدام به تأسیس شرکت واسط می نماید که با انتشار اوراق مرابحه، وجوه سرمایه گذاران را جمع آوری، سپس به وکالت از طرف آنان دیون حاصل از تسهیلات مرابحه را به قیمت تنزیلی به صورت نقد از بانی خریداری می کند و به وکالت از طرف صاحبان اوراق جانشین بانی در قرارداد فروش اقساطی می شود و از آن پس اقساط را جمع آوری و بین صاحبان اوراق تقسیم می کند.

اوراق رهنی مرابحه (فروش اقساطی)



اوراق رهنی اجاره به شرط تملیک

بانک که واحدهای مسکونی را احداث یا خریداری کرده و به صورت قرارداد اجاره به شرط تملیک در اختیار اشخاصی گذاشته و به صورت مرتب اجاره بهای آن را دریافت می کند، با تأسیس شرکت واسط از آن می خواهد که به اندازه دارایی های مذکور، اوراق بهادار اجاره به شرط تملیک منتشر و از آن طریق دارایی ها را به سرمایه گذاران منتقل کند. واسط پس از گرفتن مجوزهای لازم، اوراق اجاره به شرط تملیک منتشر و به مردم واگذار می کند، سپس با وجوه جمع آوری شده به وکالت از طرف صاحبان اوراق دارایی های مذکور را از بانک خریداری می کند و به وکالت از طرف صاحبان اوراق جانشین بانک در قرارداد اجاره به شرط تملیک می شود و از آن پس اجاره بها را از طریق شرکت تأمین سرمایه جمع آوری و بین صاحبان اوراق تقسیم می کند.

اوراق رهنی اجاره به شرط تملیک

