

شماره: ۸۷/۱۹۲۸۰

تاریخ: ۱۳۸۷/۷/۲۱

«بسمه تعالی»

**جهت اطلاع مدیران عامل محترم کلیه بانک‌های دولتی، غیردولتی، شرکت دولتی پست بانک و موسسات اعتباری توسعه و سینا ارسال می‌گردد.**

با سلام؛

احتراما، به استحضار می‌رساند اجرای موثر فراز پایانی ماده ۵ قانون "تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح و تسریع در اجرای طرح‌های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارایی بانک‌ها"، همراه با رویکرد موجود در کشور، مبتنی بر ضرورت ارائه ابزارهای نوین مالی و به‌کارگیری شیوه‌های جدید تامین مالی موجب شد که بازارهای پول و سرمایه، پس از انجام مطالعات کارشناسی، هر یک از جایگاه وظایف و مسئولیت‌های قانونی خود، بسترهای لازم برای طراحی یکی از این ابزارها را فراهم نمایند. انتشار اوراق رهنی که با هدف تبدیل مطالبات رهنی موسسات اعتباری به اوراق بهادار انجام می‌شود اهدافی مانند افزایش نقدینگی، گسترش و تنوع فعالیت‌ها و نیز بهبود نسبت کفایت سرمایه موسسات یاد شده را پی می‌گیرد.

چنانچه استحضار دارند، فعالیت اصلی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی به‌عنوان واسطه‌گری و جوه، قبول سپرده و اعطای تسهیلات می‌باشد، ولی عدم تطابق زمانی سررسید سپرده‌ها و تسهیلات همواره شکاف زمانی را در جذب نقدینگی بیشتر و تامین منابع مورد نیاز متقاضیان تسهیلات ایجاد می‌کند. عملیات "تبدیل مطالبات رهنی به اوراق بهادار" از طریق افزایش جوه نقد در اختیار بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی، امکان اعطای تسهیلات را افزایش داده، گردش آن را تسریع می‌نماید.

این عملیات به‌عنوان یک شیوه جدید تامین مالی برای موسسات اعتباری در کشور محسوب می‌شود که در مقایسه با برخی روش‌های دیگر تامین مالی (از جمله اضافه برداشت از بانک مرکزی) هزینه کمتری را به موسسات اعتباری و در نتیجه به اقتصاد کشور تحمیل می‌نماید. علاوه بر این، در شرایط حاضر، از طریق کاهش ریسک‌های بانکی - به ویژه ریسک‌های اعتباری، نقدینگی و بازارونیز توزیع آن‌ها بین اشخاصی خارج از موسسه اعتباری که از توانایی بیشتر پذیرش ریسک برخوردارند، به بهبود نسبت کفایت سرمایه آن‌ها کمک می‌کند.

البته گفتنی است این شیوه تامین مالی ، ضمن اینکه اثرات مطلوبی بر عملکرد بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی برجای می گذارد به این دلیل که آن ها می توانند در فرآیند اجرای عملیات، در جایگاههایی متفاوت - به طور جداگانه و یا همزمان - ایفای نقش کنند ممکن است اشکال دیگری از ریسک های بانکی، از جمله ریسک های عملیاتی و شهرت رابه موسسات یاد شده تحمیل نماید.

با توجه به نکات پیش گفته ، مقررات احتیاطی که با هدف کمک به مدیریت موثر ریسک های ناشی از این ابزار تحت عنوان " مقررات احتیاطی تبدیل مطالبات رهنی موسسات اعتباری به اوراق بهادار " تدوین گردیده ، ایفاد می شود .

خواهشمند است ضمن ابلاغ این مقررات به تمامی واحدهای ذی ربط، برحسب اجرای مفاد آن نظارت فرمایید. /ص

#### **اداره مطالعات و مقررات بانکی**

**صدیقه رهبر شمس کار**

**۳۸۳۱-۳**

**مهناز بهرامی**

**۳۸۱۶**



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

**مدیریت کل نظارت بر بانک‌ها و موسسات اعتباری**  
**اداره مطالعات و مقررات بانکی**

**مقررات احتیاطی**

**تبدیل مطالبات رهنی موسسات اعتباری به اوراق بهادار**

کارگروه تدوین مقررات احتیاطی

شهریور ۱۳۸۷

## فهرست مطالب

## شماره صفحه

- بخش اول: کلیات ۱
- ❖ هدف ۱
- ❖ تعاریف ۱
- بخش دوم: نکات لازم‌الرعايه برای بانی ۳
- بخش سوم: نکات لازم‌الرعايه برای ناشر ۵
- بخش چهارم: نکات لازم‌الرعايه برای عامل، امین و ضامن ۶
- بخش پنجم: سایر الزامات احتیاطی ۷

«بسمه تعالی».

## مقررات احتیاطی تبدیل مطالبات رهنی موسسات اعتباری به اوراق بهادار

### بخش اول - کلیات:

#### هدف:

ماده ۱- در اجرای فراز پایانی ماده ۵ قانون "تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح و تسریع در اجرای طرح‌های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارایی بانک‌ها"، و به منظور افزایش منابع در اختیار بانک‌ها جهت گسترش فعالیت‌های بانکی، تنوع بخشی به منابع تامین مالی، بهبود نسبت کفایت سرمایه و کمک به مدیریت مؤثر ریسک اعتباری "مقررات احتیاطی تبدیل مطالبات رهنی موسسات اعتباری به اوراق بهادار"، که از این پس به اختصار مقررات نامیده می‌شود، تدوین می‌گردد.

#### تعاریف:

ماده ۲- گستره شمول تعاریف ذیل، محدود به این مقررات است.

۲-۱- بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران؛

۲-۲- مقام نظارتی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران؛

۲-۳- سازمان: سازمان بورس و اوراق بهادار؛

۲-۴- موسسه اعتباری: بانک‌های مجاز و نیز موسسات اعتباری غیربانکی که مجوز فعالیت خود را از بانک مرکزی دریافت داشته، تحت نظارت این بانک قرار دارند.

۲-۵- مطالبات رهنی قابل تبدیل به اوراق بهادار: مطالباتی بلندمدت و دارای وثیقه رهنی، که از جریان وجوه نقد آتی برخوردار است و شامل آن گروه از مطالبات ناشی از اعطای تسهیلات فروش اقساطی و اجاره به شرط تملیک می‌شود که حداقل از دو سال پیشینه تاریخی و نیز ۵ سال سررسید تا انقضای قرارداد در زمان واگذاری برخوردار باشد؛

۶-۲- عملیات تبدیل مطالبات رهنی به اوراق بهادار: که از این پس به اختصار عملیات نامیده می‌شود، فرآیندی است که به موجب آن طی تفاهم نامه ای فروش مجموعه‌ای از مطالبات رهنی همگن بانی به ناشر تعهد شده و ناشر پس از بسته بندی، برای تامین مالی خرید مطالبات رهنی نسبت به انتشار گواهی موقت اوراق بهادار قابل معامله و فروش آن به سرمایه‌گذاران اقدام می‌نماید. فروش قطعی مطالبات و انتشار اوراق بهادار مربوط برای عرضه به سرمایه‌گذاران، پس از دریافت وجوه توسط بانی انجام می‌شود.

۷-۲- مطالبات رهنی همگن: مطالبات رهنی که از نظر نوع قرارداد، وثیقه، تضمین و ریسک‌های مربوط، دارای شرایط مشابهی می‌باشند.

۸-۲- بانی: مؤسسه اعتباری است که مطالبات خود را به ناشر می‌فروشد.

۹-۲- ناشر: شخص حقوقی است که به منظور خرید مطالبات رهنی از بانی و تبدیل آن‌ها به اوراق بهادار از سازمان مجوز دریافت نموده و فعالیت وی صرفاً محدود به انجام این عملیات و سرمایه‌گذاری‌های مرتبط با عملیات در بازارهای مجاز و مطمئن است.

۱۰-۲- بسته‌بندی: فرآیندی است که طی آن مجموعه مطالبات رهنی خریداری شده توسط ناشر، پس از گروه‌بندی و ارتقای اعتباری آن‌ها از طریق ایمن‌سازی، رتبه‌بندی و دیگر ساز و کارهای موجود برای عرضه به سرمایه‌گذاران آماده‌سازی می‌شود.

۱۱-۲- امین: شخص حقوقی است که با دریافت مجوز از سازمان به منظور حفظ منافع سرمایه‌گذاران، بر کل عملیات نظارت کامل دارد و کلیه اسناد مطالبات رهنی، قراردادها و وثایق مربوط زیر نظر وی نگه داری می‌شود.

۱۲-۲- ضامنین: منظور از ضامنین در این دستورالعمل،

الف) شخص حقوقی است که مطالبات رهنی مؤسسه اعتباری را در صورت لزوم به نفع ناشر تضمین می‌کند.

ب) شخص حقوقی است که اصل و سود اوراق را به نفع خریداران اوراق رهنی تضمین می‌کند.

۱۳-۲- عامل: شخص حقوقی است که خدمات مربوط به مطالبات رهنی موضوع این عملیات را شامل جمع‌آوری اقساط و پرداخت آن به ذینفعان برعهده دارد.

۱۴-۲- سرمایه‌گذار: شخصی است که مالک اوراق منتشره به پشتوانه مطالبات رهنی است.

۱۵-۲- مطالبات جاری: به مفهوم مطالبات رهنی است که اقساط آن حداقل در سال آخر از دو سال مورد بررسی، در سررسید مربوط پرداخت شده باشد.

۱۶-۲- حسابرس اوراق: شخصی است که توسط امین از میان موسسات حسابرسی معتمد سازمان انتخاب و حسابرسی عملیات را برعهده دارد.

**بخش دوم - نکات لازمه‌الرعايه برای بانی:**

**ماده ۳- بانی نباید:**

- به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم، هیچ‌گونه سهمی در سرمایه ناشر داشته باشد؛
- در جایگاهی قرارگیرد که از نفوذ موثر بر تصمیمات ناشر برخوردار شود؛
- عضوی در هیات‌مدیره ناشر داشته باشد.

**تبصره: منظور از مشارکت غیرمستقیم در سرمایه ناشر دارا بودن سهام یا سهم‌الشرکه شرکت‌های**

**تابعه بانی - حداکثر تا دو لایه - می‌باشد.**

**ماده ۵- بانی می‌بایست با توجه به صرفه اقتصادی، حجم مطالبات رهنی همگن قابل تبدیل به اوراق بهادار را تعیین کند.**

**ماده ۶- بانی باید اطمینان حاصل کند که منع قانونی، مقرراتی و قضایی برای انتقال مالکیت مطالبات رهنی مورد نظر وجود ندارد و از اختیارات لازم برای این انتقال - به‌گونه‌ای که انجام آن در تعارض با مفاد قرارداد مربوط به مطالبات رهنی نباشد - برخوردار است.**

**تبصره: چنانچه مفاد قرارداد صراحتاً و یا تلویحاً اختیار فروش مطالبات رهنی به غیر را سلب نموده باشد، بانی باید قبل از هرگونه اقدام برای فروش این نوع مطالبات، با توافق طرف دیگر قرارداد و اصلاح و یا الحاق ماده‌ای به قرارداد، از این اختیار بهره‌مند شود.**

**ماده ۷- برای انتقال مالکیت مطالبات رهنی، بانی می‌بایست در قرارداد منعقد شده با ناشر قید نماید که تمامی شرایط حاکم بر انواع قراردادهای مطالبات مذکور پس از انتقال، کماکان به قوت خود باقی خواهد ماند.**

ماده ۸- بانوی باید اطمینان حاصل کند که مفاد قرارداد انتقال مطالبات، شرایط زیر را تامین می‌کند:

۸-۱- هیچ‌گونه الزامی به قبول تعهد در قبال زبان‌های ناشی از این مطالبات متوجه وی نمی‌نماید؛

۸-۲- تعهدی مبنی بر بازخرید مطالبات رهنی از ناشر برای بانوی ایجاد نمی‌کند، مگر در شرایط ذیل:

الف) بانوی مایل به بازخرید مطالبات جاری باشد.

ب) بخشی از مطالبات رهنی فروش رفته با شرایط قرارداد بین بانوی و ناشر مطابقت نداشته باشد.

ج) برخی از مطالبات رهنی موضوع عملیات، به دلیل مغایرت‌های قانونی موجود در قرارداد تسهیلات، با مشکلات حقوقی مواجه شده است. لازم به ذکر است که در این مورد ریسک حقوقی مربوط، متوجه بانوی خواهد شد.

۸-۳- پس از فروش مطالبات رهنی، بانوی متحمل هیچ‌گونه هزینه‌ای بابت انجام فرآیند عملیات نمی‌شود؛

۸-۴- چنانچه به موجب تنزل کیفیت اعتباری مطالبات موضوع عملیات، ضرورت امهال آن‌ها و در نتیجه تغییر شرایط حاکم بر قرارداد ایجاد شود، از این ناحیه هیچ‌گونه مسئولیتی متوجه بانوی نمی‌گردد.

تبصره: لازم است نظرات مکتوب مسئولین واحدهای حقوقی و حسابرسی داخلی بانوی، در خصوص تایید موارد یاد شده در سوابق عملیات نگهداری و در صورت درخواست مقام نظارتی در اختیار آن قرار گیرد.

ماده ۹- بانوی موظف است قبل از انجام هر گونه اقدام برای انتقال مالکیت مطالبات رهنی خود، نسبت به تطابق کلیه فرآیندهای پیش‌بینی شده برای عملیات با قوانین و مقررات اطمینان حاصل نموده، در این خصوص مستندات لازم را برای دریافت مجوز به مقام نظارتی ارائه نماید.

ماده ۱۰- مطالبات موضوع عملیات باید به ارزش منصفانه قیمت‌گذاری شوند و ساز و کار پرداخت وجه آن می‌بایست به گونه‌ای در تفاهم نامه پیش‌بینی شود، که فروش قطعی مطالبات رهنی پس از پرداخت کامل وجه به بانوی انجام شود.



**ماده ۱۱-** فروش مطالبات رهنی نباید صوری بوده و می‌بایست حداقل از ویژگی‌های زیر برخوردار باشد:

**۱۱-۱-** از نظر حقوقی به‌طور کامل از مالکیت بانی خارج شده، به‌گونه‌ای که حتی در زمان ورشکستگی و تصفیه بانی، امکان دسترسی به آن‌ها برای وی و بستانکاران آن فراهم نباشد؛

**۱۱-۲-** تمامی حقوق و تعهدات بانی در مورد مطالبات موضوع عملیات به ناشر منتقل شده و در این خصوص هیچ‌گونه منفعت و هزینه‌ای برای بانی باقی نماند.

**ماده ۱۲-** بانی تحت هیچ شرایطی مجاز به ارائه تسهیلات به ناشر به منظور خرید مطالبات موضوع عملیات نمی‌باشد.

**ماده ۱۳-** بانی مجاز به فروش تسهیلات سندیکایی نیست، مگر این‌که توافق تمامی اعضای تسهیلات سندیکایی را اخذ نماید.

**ماده ۱۴-** بانی در ثبت تمامی فرایند عملیات، ملزم به رعایت استانداردهای حسابداری ذی‌ربط است.

**ماده ۱۵-** در شرایطی که بانی نقش مجاز دیگری را در فرایند عملیات عهده‌دار شود، خدمات باید براساس رویه‌های معمول تجاری و به دور از رفتارهای دوگانه انجام شود.

**ماده ۱۶-** بانی پس از انتقال مالکیت مطالبات رهنی موضوع عملیات باید سود حاصل از اعطای تسهیلات آن بخش از منابع آزاد شده را که از محل منابع سپرده‌گذاران است، در محاسبه سود قطعی سپرده‌گذاران منظور نماید.

#### **بخش سوم - نکات لازم‌الرعایه برای ناشر:**

**ماده ۱۷-** لازم است حوزه فعالیت ناشر محدود به عملیات مربوط به انتشار مجموعه واحدی از اوراق بهادار موضوع این مقررات و همچنین سرمایه‌گذاری‌های مرتبط با آن باشد و موضوع فعالیت ناشر به ترتیب یاد شده می‌بایست به روشنی در اساسنامه تبیین شود.

**ماده ۱۸-** نام ناشر نباید هم‌نام یا مشابه نام بانی باشد. علاوه بر این، نام ناشر نباید با به‌کارگیری واژه‌ها یا نماد مشابه، نام بانی را تداعی کند.

**ماده ۱۹-** ناشر نباید به طور مستقیم یا غیر مستقیم (حداکثر تا دو لایه) هیچ گونه سهمی در سرمایه بانی داشته باشد.

**ماده ۲۰-** هیات مدیره ناشر باید از بانی مستقل باشد.

**ماده ۲۱-** ناشر می تواند در فاصله زمانی بین دریافت اقساط از گیرندگان تسهیلات و پرداخت به دارندگان اوراق منتشره، وجوه در اختیار را (اعم از اصل و سود) در موسسات اعتباری سپرده گذاری نماید.

**ماده ۲۲-** ناشر می بایست هنگام فروش اوراق بهادار، با اطلاع رسانی مناسب سرمایه گذاران را به این نکته آگاه سازد که هیچ گونه تعهدی در خصوص این اوراق متوجه بانی نیست. درج مراتب فوق در ظهر اوراق ضروری است.

**ماده ۲۳-** ناشر موظف است تمامی اسرار متعلق به صاحبان اسناد و متعهدین مطالبات خریداری شده را حفظ نماید.

#### **بخش چهارم - نکات لازم الرعایه برای عامل، امین و ضامن:**

**ماده ۲۴-** بانی می تواند نقش عامل را برای ناشر طرف قرارداد خود نیز ایفا نماید.

**ماده ۲۵-** قرارداد عاملیت، نباید برای عامل هیچ گونه تعهدی مازاد بر تعهدات متعارف برای ارائه خدمات عاملیت را ایجاد کند. عامل باید نظر مکتوب مشاور حقوقی خود را مبنی بر تایید این موضوع دریافت و در سوابق نگاهداری نماید.

**ماده ۲۶-** قرارداد منعقد بین عامل و ناشر می بایست موارد ذیل را در بر گیرد:

۱-۲۶- نوع و جزییات لازم تمامی خدمات؛

۲-۲۶- متعهد نبودن عامل برای پرداخت وجوه به ناشر یا سرمایه گذاران، در صورت عدم ایفای تعهدات توسط دریافت کننده تسهیلات.

**ماده ۲۷-** به منظور انجام مناسب وظایف توسط عامل و نیز اعمال نظام کنترل داخلی موثر، لازم است فرآیند جریان وجوه و نقش ها و مسئولیت ها برای کارکنان مورد نیاز این فعالیت به طور شفاف تعریف شود.

**ماده ۲۸-** عامل و امین موظفند تمامی اسرار متعلق به صاحبان اسناد و متعهدین مطالبات رهنی خریداری شده را حفظ نمایند.

ماده ۲۹- در صورتی که گیرندگان تسهیلات در بازپرداخت اقساط قصور نمایند، امین موظف است با ناشر و یا نماینده وی در ارائه اسناد برای وصول مطالبات همکاری لازم را به عمل آورد.

#### بخش پنجم - سایر الزامات احتیاطی:

ماده ۳۰- مؤسسه اعتباری مجاز است حداکثر تا ۵ درصد سرمایه پرداخت شده خود را در اوراق بهادار منتشره توسط هر ناشر سرمایه‌گذاری کند. مجموع سرمایه‌گذاری مؤسسه اعتباری در اوراق بهادار منتشره موضوع این نوع عملیات نباید از ۲۰ درصد سرمایه پرداخت شده آن فراتر رود.

تبصره: بانی مجاز به خرید اوراق رهنی ناشری که مطالبات خود را به وی واگذار نموده است نمی‌باشد.

ماده ۳۱- به منظور مدیریت ریسک سبد سرمایه‌گذاری‌ها، نگه داری اوراق بهادار با پشتوانه مطالبات رهنی در سبد سرمایه‌گذاری مؤسسه اعتباری باید باتوجه به رتبه اوراق (در صورت رتبه‌بندی آنها) به گونه‌ای انجام شود که ریسک کلی سبد سرمایه‌گذاری در حد قابل قبول قرار گیرد و این موضوع مورد تایید مقام نظارتی واقع شود.

ماده ۳۲- انتقال کامل ریسک از بانی در عملیات می‌بایست برای مقام نظارتی محرز شود.

ماده ۳۳- مطالبات رهنی فروش‌رفته، صرفاً در شرایطی که ریسک اعتباری آنها به طور کامل از بانی منتقل شده باشد، در محاسبات مربوط به کفایت سرمایه منظور نمی‌شوند.

ماده ۳۴- بانی نمی‌تواند هیچ‌گونه خدمات حمایتی تلویحی به ناشر ارائه دهد. در صورت احراز این نوع حمایت توسط مقام نظارتی، ریسک ناشی از مطالبات رهنی فروش‌رفته کماکان در محاسبات کفایت سرمایه منظور خواهد شد.

تبصره: جایگزینی مطالبات رهنی غیرجاری، باز خرید مطالبات رهنی که با تنزل کیفیت اعتباری مواجه شده‌اند و یا فروش آنها با نرخ غیر متعارف بازار از مصادیق حمایت تلویحی است.

این مقررات در ۳۴ ماده و ۵ تبصره در کمیسیون اعتباری به تایید رسید.