



بانک مسکن



تأمین سرمایه بانک مسکن

بهار
اوراق

به پشتوانه
تسهیلات رهنی

MBS



تأمین سرمایه بانک مسکن

سعادت آباد - میدان فرهنگ - خیابان
معارف - شماره ۱۳ - طبقه ششم

۰۲۱-۲۲۰۹۶۱۳۲

E-mail: info@maskanib.com
www.maskanib.com



بانک مسکن

تابستان ۱۳۹۵

روابط عمومی بانک مسکن

خیابان ولی عصر - بالاتر از میدان ونک -
خیابان عطار - ساختمان بانک مسکن
صندوق پستی: ۱۹۹۴۷۶۳۸۱۱

دایره ارتباط با مشتریان اداره کل روابط عمومی

۰۲۱-۶۱۰۸۸

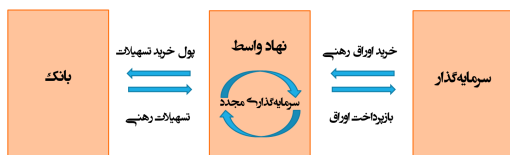
ویژگی های اوراق رهنی بانک مسکن

- ۱- مبلغ اوراق: ۳,۰۰۰ میلیارد ریال؛
- ۲- دوره عمر اوراق: ۲ سال؛
- ۳- نرخ اسمی اوراق: ۱۸,۵ درصد؛
- ۴- مقاطع پرداخت های مرتبط با اوراق رهنی: هر سه ماه یکبار از تاریخ انتشار اوراق؛
- ۵- معاملات ثانویه اوراق رهنی: فرابورس ایران؛
- ۶- تاریخ انتشار اوراق: ۱۳ تیرماه ۱۳۹۵؛
- ۷- مدت عرضه: ۳ روز؛
- ۸- ارکان اوراق:
 - ناشر: شرکت واسط مالی آبان دوم؛
 - بانی: بانک مسکن؛
 - ضامن: بانک مسکن؛
 - عامل وصول: بانک مسکن؛
 - متعهد پذیرهنویسی: شرکت تامین سرمایه بانک مسکن؛
 - بازارگردان: شرکت تامین سرمایه بانک مسکن؛
 - امین: سازمان حسابرسی؛
 - عامل فروش: شرکت کارگزاری بانک مسکن؛
 - عامل پرداخت: شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه،
- ۹- مشاور طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق بهادار: شرکت تامین سرمایه بانک مسکن؛



مدل اوراق رهنی بانک مسکن

به منظور مدل‌سازی جریان‌های نقدی بانک مسکن جهت انتشار اوراق رهنی، آن دسته از تسهیلات بانک مسکن که بتواند طبق «دستورالعمل انتشار اوراق رهنی» مصوب آذرماه ۱۳۹۴ سازمان بورس و اوراق بهادار، مبنای انتشار اوراق بهادار به پشتوانه تسهیلات رهنی باشد جداسازی شده است؛ به شکلی که از میان ۷۵۰,۰۰۰ پرونده تسهیلات مشتریان خوش‌حساب بانک مسکن، ۴۹,۴۸۵ پرونده انتخاب گردید. تسهیلات منتخب، تسهیلات فروش اقساطی با اقساط ماهانه به نرخ ۱۳ تا ۱۵ درصد بوده که سررسید آن از زمان انتشار اوراق ۱۰۵ تا ۱۱۹ ماه می‌باشد. مجموع اصل و فرع تسهیلات مبنای انتشار اوراق ۳,۶۰۰ میلیارد ریال می‌باشد. به پشتوانه تسهیلات رهنی مزبور، اوراق رهنی به مبلغ ۳,۰۰۰ میلیارد ریال با نرخ اسمی ۱۸,۵ درصد و با دوره ۲ ساله منتشر می‌گردد. جریان‌های نقدی ورودی و خروجی حساب نهاد واسط در طول ۲ سال عمر اوراق، به شرح مفروضاتی که در پی آن می‌آید مطابق رسم توضیحی زیر مدل‌سازی شده است. همچنین این جریان‌های نقدی در یک حساب بانکی به نام نهاد واسط (SPV) سرمایه‌گذاری می‌شود و از محل مدیریت این جریان‌های نقدی، پرداختی به سرمایه‌گذاری صورت می‌پذیرد.



*در زمان انتشار اوراق، خریداران اوراق با پرداخت مبلغ ۳,۰۰۰ میلیارد ریال به نهاد واسط، کلیه اوراق را خریداری کرده و نهاد واسط، اقساط آتی تسهیلات مذکور را به مبلغ ۳,۰۰۰ میلیارد ریال از بانی خریداری می‌نماید.

جریان‌های نقدی ناشی از مجموعه‌ی اصلی وام‌ها تأمین گردد. تبدیل کردن وام‌های رهنی به اوراق بهادار، بازار سرمایه‌گذاری جدیدی را ایجاد می‌کند و منجر به ایجاد دارایی با نقدینگی بالا و قیمت‌گذاری موثر و مناسب رهن‌ها می‌شود و همین‌طور باعث می‌شود که واسطه‌گری در بازار رهن به طور تخصصی صورت گیرد. تمام این پیشرفت‌ها باعث کاهش نرخ رهن برای قرض‌گیرندگان، افزایش افرادی که صاحب خانه می‌شوند و حذف اختلافات منطقه‌های در حال گسترش سرمایه‌گذاری بر روی خانه‌هایی که وام به آنها داده می‌شوند، خواهد شد. به علاوه مزیت تبدیل به اوراق رهنی کردن برای بانک‌ها و مؤسسات مالی عبارت است از:

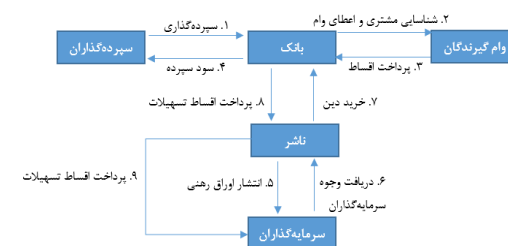
- ۱- کاهش هزینه تأمین مالی برای بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری؛
- ۲- مدیریت ریسک ناشی از عدم انطباق دارایی‌ها و بدهی‌ها (به ویژه برای بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری)؛
- ۳- بهبود نسبت کفایت سرمایه بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری؛
- ۴- خارج کردن دارایی‌ها از ترازنامه و بهبود ترکیب دارایی‌ها؛
- ۵- با تبدیل دارایی‌ها (تسهیلات) به اوراق بهادار، درآمدهای آتی به حال تبدیل می‌شوند و نقدشوندگی افزایش می‌یابد.

در ایران تاکنون تنها منبع تأمین مالی بخش مسکن تأمین مالی از طریق سیستم سپرده‌گذاری بانک‌ها بوده است. اگرچه با تصویب قانون بازار اوراق بهادار در سال ۱۳۸۴، بستر لازم جهت تأسیس نهادها، ابزارها و بازارهای مالی جدید ایجاد شد، ولیکن تجلی این بسترسازی جهت نیل به اهداف بخش مسکن تاکنون به طول انجامیده است. از سوی دیگر، نقدینگی سرگردان اقشار جامعه و عدم تنوع در ابزارهای مالی موجب دامن زدن به مشکلات اقتصادی حاکم می‌گردد. بدیهی است؛ رشد اقتصادی کشور به طور اعم و توسعه بازار سرمایه به طور اخص، مستلزم جذب این وجوه سرگردان در کشور می‌باشد که بایستی با تنوع ابزارهای مالی صورت پذیرد. در این راستا، مجموعه بانک مسکن در نظر دارد با انتشار اوراق بهادار به پشتوانه تسهیلات رهنی بانک مسکن در بازار سرمایه برای اولین بار در کشور آغازگر این راه پر فراز و نشیب باشد.



اوراق بهادار به پشتوانه تسهیلات رهنی MBS

بانک‌ها به عنوان مهم‌ترین واسطه‌های گردش وجوه، وجوه مازاد اشخاص حقیقی و حقوقی را جمع‌آوری کرده و در اختیار فعالان اقتصادی قرار می‌دهند که این موجب تأمین مالی طرح‌ها و پروژه‌های اقتصادی شده و رشد و توسعه اقتصادی را سبب می‌شود. گاهی خود بانک‌ها با مشکل مالی مواجه می‌شوند. در این راستا «تبدیل به اوراق بهادار کردن دارایی‌های بانکی» به عنوان یکی از روش‌های نوین تأمین مالی به کمک آن‌ها می‌آید. اوراق بهادار به پشتوانه وام‌های رهنی (MBS)، ابزارهای بدهی است که نشان‌دهنده حقوق دارنده اوراق، بر وجوه دریافتی ناشر است. این اوراق از جمله اوراق بهادار یا پشتوانه دارایی است که جریان نقدی آن به پشتوانه اصل و بهره‌های پرداختی مجموعه‌ای از وام‌های رهنی است.



با توجه به رسم توضیحی فوق، زمانی که مجموعه‌ای بزرگ و مناسب از دارایی‌ها جمع شد، به عنوان یک سبد کلی توسط بانک یا سایر نهادهای مالی مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد و با هدف تأمین مالی دارایی‌ها، به شخص ثالثی که معمولاً یک شرکت واسطه (SPV) است، فروخته شده یا واگذار می‌شود. زمانی که نهاد واسطه، دارایی‌ها را به تملک خود درآورد، جهت تأمین هزینه خرید وام‌ها از بانک اقدام به انتشار اوراق بهادار خواهد کرد. این اوراق بهادار به نحوی سازمان‌دهی می‌شود که اصل و بهره آن‌ها از طریق