



موضوع	بخشنامه شماره 87/19280 مورخ ۱۳۸۷/۰۷/۲۱ ; مقررات احتیاطی تبدیل مطالبات رهنی موسسات اعتباری به اوراق بهادار
-------	---

شماره: ۱۹۲۸۰۸۷

تاریخ ۱۳۸۷/۰۷/۲۱

«بسمه تعالی»

جهت اطلاع مدیران عامل محترم کلیه بانکهای دولتی غیر دولتی 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 هزینه های 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 به کارگیری شیوه های 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 می گیرد. چنانچه استحضار دارند فعالیت اصلی بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی به عنوان واسطه گری وجوه قبول سپرده و اعطای تسهیلات میباشد ولی عدم تطابق زمانی سررسید سپرده ها 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 وجوه نقد در اختیار بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی امکان اعطای تسهیلات را افزایش داده گردش آن را تسریع می نماید.

این عملیات به عنوان یک شیوه جدید تامین مالی برای موسسات اعتباری در کشور محسوب می شود 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 می نماید. علاوه بر این در شرایط حاضر از طریق کاهش ریسکهای بانکی - به ویژه ریسک های اعتباری نقدینگی و بازارو نیز توزیع آنها بین اشخاصی خارج از موسسه اعتباری که از توانایی بیشتر پذیرش ریسک برخوردارند به بهبود نسبت کفایت سرمایه آن ها کمک می کند.

البته گفتنی است این شیوه تامین مالی، ضمن اینکه اثرات مطلوبی بر عملکرد بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی برجای میگذارد به این دلیل که آنها میتوانند در فرایند اجرای عملیات در جایگاه هایی متفاوت - به طور جداگانه و یا هم زمان - ایفای نقش کنند ممکن است اشکال دیگری از ریسکهای بانکی از جمله ریسکهای عملیاتی و شهرت را به 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

۳-۳۸۳۱

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

بخش اول: کلیات

هدف

تعاریف

بخش دوم نکات لازم الرعایه برای بانی

بخش سوم نکات لازم الرعايه برای ناشر
. بخش چهارم نکات لازم الرعايه برای عامل امين و ضامن
بخش پنجم ساير الزامات احتياطي

«بسمه تعالی»

مقررات احتياطي تبديل 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 هزینه های طرح و تسریع در اجرای طرحهای تولیدی و افزایش منابع مالی و کارایی بانک ها 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 تبديل مطالبات رهنی موسسات اعتباری به اوراق بهادار که از این پس به اختصار مقررات نامیده میشود تدوین می گردد.

تعاریف

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

۱-۲- بانک مرکزی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

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

۳-۲- سازمان سازمان بورس و اوراق بهادار

۴-۲- 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.

۵-۲- مطالبات رهنی قابل تبديل به اوراق بهادار مطالباتی بلند مدت 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 تبديل مطالبات رهنی به اوراق بهادار که از این پس به اختصار عملیات نامیده می شود فرآیندی است که به موجب آن طی تفاهم نامه ای فروش مجموعه ای 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 سرمایه گذاران اقدام می نماید فروش قطعی مطالبات و انتشار اوراق بهادار مربوط برای عرضه به سرمایه گذاران پس از دریافت وجوه توسط بانی انجام می شود.

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

۸-۲- بانی مؤسسه اعتباری است که مطالبات خود را به ناشر می فروشد.

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

۱۰-۲- بسته بندی فرآیندی است که طی آن مجموعه مطالبات رهنی خریداری شده توسط ناشر پس از گروه بندی و ارتقای اعتباری آنها از طریق ایمن سازی رتبه بندی و دیگر ساز و کارهای موجود برای عرضه به سرمایه گذاران آماده سازی میشود.

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

۱۲-۲- ضامین منظور از ضامین در این دستورالعمل

الف شخص حقوقی است که مطالبات رهنی موسسه اعتباری را در صورت لزوم به نفع ناشر تضمین می کند.

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

۱۳-۲- عامل شخص حقوقی است که خدمات مربوط به مطالبات رهنی موضوع این عملیات را شامل جمع آوری اقساط و پرداخت آن به ذینفعان بر عهده دارد.

۱۴-۲- سرمایه گذار 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 بر عهده دارد.

بخش دوم - نکات لازمه الرعايه برای بانی ماده ۳- بانی نباید

به طور مستقیم یا غیر مستقیم هیچ گونه سهمی در سرمایه ناشر داشته باشد؛

در جایگاهی قرار گیرد که از نفوذ مؤثر بر تصمیمات ناشر برخوردار شود

عضوی در هیات مدیره ناشر داشته باشد.

تبصره منظور از مشارکت غیر مستقیم در سرمایه ناشر دارا بودن سهام با سهم شرکت های تابعه بانی - حداکثر تا دو لایه - میباشد.

ماده ۵ بانی میبایست با توجه به صرفه اقتصادی حجم مطالبات رهنی همگن قابل تبديل 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 - به گونه ای 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 ماده ای به قرارداد از این اختیار بهره مند شود.

ماده ۷ برای انتقال مالکیت مطالبات رهنی بانی میبایست در قرارداد منعقد 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 بانی باید اطمینان حاصل کند که مفاد قرارداد انتقال مطالبات شرایط زیر را تأمین می کند

۸-۱- هیچ گونه الزامی به قبول تعهد در قبال زبانهای ناشی از این مطالبات متوجه وی نمی نماید

۸-۲- تعهدی مبنی بر بازخرید مطالبات رهنی از ناشر برای بانی ایجاد نمی کند مگر در شرایط ذیل

(الف) بانی مایل به بازخرید مطالبات جاری باشد.

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

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

۸-۳- پس از فروش مطالبات رهنی بانی متحمل هیچ گونه هزینه ای بابت انجام فرآیند عملیات نمی شود

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 هیچ گونه مسئولیتی متوجه بانی نمی گردد.

تبصره لازم است نظرات مکتوب مسئولین واحدهای حقوقی و حسابرسی داخلی بانی در خصوص تایید موارد یاد شده در سوابق عملیات نگه داری و در صورت درخواست مقام نظارتی در اختیار آن قرار گیرد. ماده ۹ پانی موظف است قبل از انجام هر گونه اقدام برای انتقال مالکیت مطالبات رهنی خود نسبت به تطابق کلیه فرآیندهای پیش بینی 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 قیمت گذاری شوند و ساز و کار پرداخت وجه آن می بایست به گونه ای در تفاهم نامه پیش بینی شود که فروش قطعی مطالبات رهنی پس از پرداخت کامل وجه به بانی انجام شود.

ماده ۱۱ فروش مطالبات رهنی نباید صوری بوده و میبایست حداقل از ویژگی های زیر برخوردار باشد

۱۱-۱- از نظر حقوقی به طور کامل از مالکیت بانی خارج شده به گونه ای 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 هیچ گونه منفعت و هزینه ای برای بانی باقی نماند.

ماده ۱۲ بانی تحت هیچ شرایطی مجاز به ارائه تسهیلات به ناشر به منظور خرید مطالبات موضوع عملیات نمی باشد.

ماده ۱۳ بانی مجاز به فروش تسهیلات سندیکایی نیست مگر این که توافق تمامی اعضای تسهیلات سندیکایی را اخذ نماید.

ماده ۱۴ بانی در ثبت تمامی فرآیند عملیات ملزم به رعایت استانداردهای حسابداری ذی ربط است.

ماده ۱۵ در شرایطی که بانی نقش مجاز دیگری را در فرآیند عملیات عهده دار شود خدمات باید بر اساس رویه های 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 سپرده گذاران است. در محاسبه سود قطعی سپرده گذاران منظور نماید.

بخش سوم - نکات لازم الرعایه برای ناشر

ماده ۱۷ لازم است حوزه فعالیت ناشر محدود به عملیات مربوط به انتشار مجموعه واحدی از اوراق بهادار موضوع این مقررات و هم چنین سرمایه گذاری های مرتبط با آن باشد و موضوع فعالیت ناشر به ترتیب یاد شده میبایست به روشنی در اساسنامه تبیین شود.

ماده ۱۸ نام ناشر نباید هم نام یا مشابه نام بانی باشد. علاوه بر این نام ناشر نباید با به کارگیری واژه ها 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 میتواند 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 میتواند 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 نگه داری نماید.

ماده ۲۶ قرارداد منعقد بین عامل و ناشر میبایست موارد ذیل را در بر گیرد

۱ ۲۶-۱ نوع و جزییات لازم تمامی خدمات

۲ ۲۶-۲ 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 فرایند جریان وجوه و نقشها و مسئولیتها 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 ی وی در ارایه 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 ی خود را در اوراق بهادار منتشره توسط هر ناشر سرمایه گذاری کند مجموع سرمایه گذاری 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 نمی باشد.

ماده ۳۱ به منظور مدیریت ریسک سبد سرمایه گذارها نگه داری اوراق بهادار با پشتوانه مطالبات رهنی در سبد سرمایه گذاری مؤسسه اعتباری باید با توجه به رتبه اوراق (در صورت رتبه بندی آنها به گونه ای انجام شود که ریسک کلی سبد سرمایه گذاری 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 فروش رفته صرفاً در شرایطی که ریسک اعتباری آنها به طور کامل از بانی منتقل شده باشد در محاسبات مربوط به کفایت سرمایه منظور نمی شوند.

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

تبصره جایگزینی مطالبات رهنی غیر جاری باز خرید مطالبات رهنی که با تنزل کیفیت اعتباری مواجه شده اند 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.

