

در این مقاله می آموزیم:

- ✓ اوراق اجاره چیستند؟
- ✓ اوراق اجاره به چه صورت منتشر می شوند؟
- ✓ انواع اوراق اجاره
- ✓ نحوه خرید و فروش اوراق اجاره



اوراق اجاره یک ابزار سرمایه گذاری اسلامی است که بازدهی **مشخص و مطمئن** را نصیب سرمایه گذاران می کند (همانند اوراق مشارکت)؛ بنابراین **ریسک** این اوراق در مقایسه با **سهام**، بسیار کمتر است.

سرمایه گذاران می توانند با خرید اوراق اجاره در **فواصل زمانی مشخص** (مثلا سه ماهه)، سود معینی را دریافت کنند.

سرمایه گذاران در هر زمانی که به پول نیاز داشتند می توانند این اوراق را از طریق بورس، به سایر متقاضیان بفروشند.

فرض کنید شرکت رایتل برای تأمین منابع لازم برای خرید تجهیزات سایت های مخابراتی نیاز به منابع مالی دارد؛ اما در حال حاضر، منابع مالی لازم را در اختیار ندارد.

آیا راهی غیر از خرید به ذهنتان می رسد؟

همان طور که اگر کسی قادر به خرید منزل برای سکونت نباشد، اقدام به اجاره منزل مسکونی می کند، شرکت رایتل هم می تواند مورد نیاز خود را اجاره کرده و در فواصل زمانی مشخص، به مالک اجاره بهاپردازد.

انتشار اوراق اجاره رایتل 2	
اوراق اجاره رایتل (سایتل 2) تاریخ انتشار: ۱۳۹۳/۱۲/۱۸	
مبلغ اوراق اجاره منتشر شده	۳۰۰ میلیارد ریال
هدف از انتشار	تأمین منابع لازم برای خرید تجهیزات سایت های مخابراتی
نرخ سود علی الحساب	۲۲ درصد
بمدرسد	۴ ساله
تاریخ سررسید	۱۳۹۷/۱۲/۱۸
ضامن	بانک رفاه کارگران
منهذ بذره بوسی	تأمین سرمایه لوتوس پارسیان، تأمین سرمایه امین
پارارگردان	تأمین سرمایه لوتوس پارسیان
مشاور عرضه	تأمین سرمایه امین
عامل فروش	کارگزاری پارسیان
بجوه عرضه	فرابورس ایران
محل پذیره	فرابورس ایران
محل پذیره	فرابورس ایران
محل پذیره	فرابورس ایران

اما این امکان چگونه برای شرکت (مثلا رایتل) صورت می گیرد؟

این امکان از طریق انتشار اوراق اجاره، برای شرکت فراهم می شود.

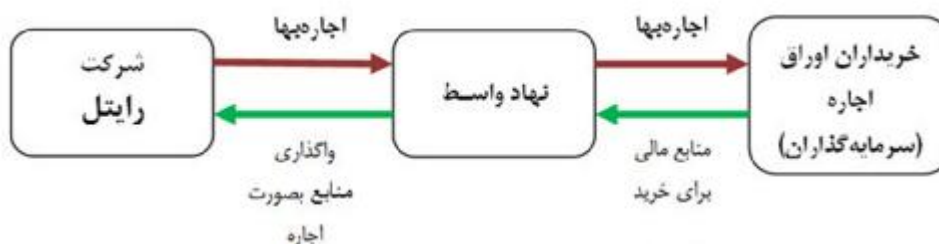
انتشار اوراق اجاره از طریق یک نهاد مالی به نام "نهاد واسط" انجام می شود به صورت زیر:

۱. ابتدا، نهاد واسط اوراق اجاره را منتشر و از طریق شبکه بانکی و یا بازار سرمایه، این اوراق را برای فروش، عرضه می کند.

۲. با فروش این اوراق به سرمایه گذاران، منابع مالی لازم برای خرید منابع مورد نیاز شرکت در اختیار نهاد واسط قرار می گیرد.

۳. سپس نهاد واسط به وکالت از سرمایه گذاران، منابع مورد نظر شرکت را را خریداری کرده و برای دوره مشخص، به شرکت اجاره می دهد.

۴. شرکت رایتل هم که با استفاده از این منابع، می بایست درآمد خود را افزایش دهد، در فواصل زمانی معین (مثلا هر سه ماه)، اجاره بها را به شرکت واسط پرداخت می کند و شرکت واسط نیز مبلغ اجاره بها را به سرمایه گذاران پرداخت می نماید.



۲ نکته مهم:

نکته اول:

سود حاصل از سرمایه‌گذاری در اوراق اجاره، در واقع همان مبلغ اجاره بهایی است که خریداران اوراق، در طول دوره اجاره دریافت می‌کنند.

این مبلغ، معمولاً حداقل معادل سود اوراق مشارکت و حتی بعضاً، مقداری بیشتر تعیین می‌شود تا اوراق اجاره، جذابیت لازم را برای سرمایه‌گذاران داشته باشند.

همچنین سود حاصل از اوراق اجاره نیز همانند سود حاصل از اوراق مشارکت، از پرداخت مالیات معاف است.

نکته دوم:

در اوراق اجاره نیز همانند اوراق مشارکت، خریداران اوراق به نسبت میزان سرمایه‌گذاری، مالک دارایی محسوب می‌شوند و بر همین اساس، اجاره‌بها دریافت می‌کنند، بنابراین، اوراق اجاره نیز همانند اوراق مشارکت، پشتوانه یک دارایی معین منتشر شده است.

تذکر: اوراق اجاره برای تأمین منابع مالی مورد نیاز برای هر نوع دارایی بادوام مانند

خودروهای سبک و سنگین، ساختمان، ماشین‌آلات صنعتی توربین‌های گازی،

واگن قطار، ساختمان و ... که قابلیت اجاره‌دادن را داشته باشند، از طریق انتشار اوراق اجاره

ممکن است.



انواع اوراق اجاره:

اوراق اجاره به دو نوع ۱- اوراق اجاره به شرط تملیک و ۲- اوراق اجاره عادی تقسیم‌بندی می‌شوند.

۱. اوراق اجاره به شرط تملیک

۲. اوراق اجاره با هدف تأمین نقدینگی

(در صورت تمایل برای مطالعه بیشتر در مورد انواع اوراق اجاره به سایت "تالار مجازی بورس ایران" مراجعه کنید)

نکته مهم:

در ایران از بین انواع مختلف اوراق اجاره تاکنون فقط اوراق اجاره به شرط تملیک منتشر شده است.

چگونه در روزهای تعطیل بازار بورس می‌توان سود کسب کرد؟

حال به نحوه خرید و فروش این اوراق می‌پردازیم:

فرض کنید قصد خرید اوراق اجاره صایتل (شرکت رایتل) را داریم. فرض کنید مقداری نقدینگی در سبد خود داریم هیچ سهم مناسب برای خرید را پیدا نکردیم.

وقت آن است که برای اولین بار "اوراق اجاره" خریداری کنیم اما چند نکته مهم را در نظر داشته باشید:

۱. سود اوراق اجاره روز شمار است اما تفاوت بزرگ با بانک این است که حداقل باید ۱۰

برگ خرید شود و این خرید برای هر برگ **حداقل یک میلیون ریال** (معادل

۱۰۰ هزار تومان) می‌باشد.

۲. اکنون سود سالیانه بانک ها ۱۵٪ است اما این اوراق **حداقل** ۲۰٪ سود **روز شمار** را به شما می دهد (یعنی ممکن است اوراق اجاره از درصد تعیین شده هم بیشتر سود بدهند) ضمناً تضمین خرید این اوراق با **بازگردان** است و به هیچ عنوان سودی کمتر از ۲۰٪ به شما داده نمی شود. معمولاً این بازگردان ها بانک ها، بیمه ها یا شرکت های سرمایه گذاری با سابقه معتبر هستند.

۳. زمان تبدیل به پول اوراق اجاره ۱ روز کاری است (T+1) نه مثل سهم های بازار بورس ۳ روز (T+3)

پس بعد از یک روز با خرید یک میلیون تومان هم سود هم اصل سرمایه تون میتوانید دریافت کنید .

کارمزد خرید و فروش اوراق مشارکت و اوراق اجاره

کارمزد خرید و فروش اوراق مشارکت و اوراق اجاره حدود **یک هفتم** سهام و فروش این **اوراق معاف از مالیات** است.

برای مثال اگر بخواهید ۱۵۰ هزار تومان اوراق مشارکت در بورس خرید و فروش کنید فقط باید ۱۰۵ تومان کارمزد پرداخت کنید.

پایین بودن کارمزد معاملات در بورس نسبت به سایر بازارهای سرمایه را می توان یکی از مزیت های بورس برشمرد.

کارمزد	مبلغ خرید/فروش	مجموع کارمزد	مالیات	کارمزد کارگزاری	
۴۹۰۰ تومان	۱ میلیون تومان	۰,۴۹ درصد	۰	۰,۴۹ درصد	خرید سهام
۱۰۵۰۰ تومان	۱ میلیون تومان	۱,۰۵ درصد	۰,۵ درصد	۰,۵۳ درصد	فروش سهام
۷۰۰ تومان	۱ میلیون تومان	۰,۰۷ درصد	۰	۰,۰۷ درصد	خرید اوراق مشارکت و اوراق اجاره
۷۰۰ تومان	۱ میلیون تومان	۰,۰۷ درصد	۰	۰,۰۷ درصد	فروش اوراق مشارکت و اوراق اجاره
۸۰۰ تومان	۱ میلیون تومان	۰,۰۸ درصد	۰	۰,۰۸ درصد	خرید اوراق مشارکت و اوراق اجاره

در قسمت‌های بعد نیز همراه ما باشید! :

آمنه هاشمی

نگارنده: محسن تقی نژاد

