

در این مقاله می آموزیم:

✓ توضیحات کامل پیرامون اوراق مشارکت و سوال های رایج

✓ اوراق تسهیلات مسکن چیست و چه کاربردی دارد؟



اوراق مالی مرتبط با بورس

اوراق مختلفی که هر کدام به گونه‌ای با بازار بورس در ارتباط هستند به شرح زیر می‌باشند:

- ✓ سهام
- ✓ اوراق اجاره
- ✓ اوراق خزانه اسلامی
- ✓ اوراق مشارکت
- ✓ اوراق تسهیلات مسکن

در ادامه به توضیح شرکت **اوراق مشارکت و اوراق تسهیلات مسکن** می‌پردازیم:

(برای مشاهده توضیحات اوراق اجاره و اوراق خزانه اسلامی، به سایت (SIGNALI.IR) مراجعه کنید)

اوراق مشارکت چیست؟^۱

همان طور که از اسم این اوراق هم مشخص است، اوراق مشارکت اوراق بهاداری است که بیانگر مشارکت دارنده آن در یک طرح است

فرض کنید یک شرکت ساخت لوازم خانگی برای راه‌اندازی خط تولید جدید، به ۱۰ میلیارد تومان سرمایه جدید نیاز دارد .

همچنین براساس بررسی‌های کارشناسی، در صورت راه‌اندازی این خط تولید، سرمایه صرف شده برای آن ظرف مدت ۴ سال پس از راه‌اندازی، از محل افزایش درآمد ناشی از فروش محصولات جدید، جبران شده و میزان سودآوری شرکت هم طی این مدت، سالانه ۲۵ تا ۳۰ درصد افزایش خواهد یافت، به بیان دیگر، طرح مذکور دارای توجیه اقتصادی است .

^۱ گروه بازار باشگاه خبرنگاران جوان

در چنین حالتی، یکی از روش‌هایی که شرکت می‌تواند برای تأمین سرمایه موردنیاز خود از آن استفاده کند، انتشار اوراق مشارکت است .

به این ترتیب شرکت با فروش این اوراق به سرمایه‌گذاران، منابع مالی مورد نیاز خود را از آنها تأمین کرده و سرمایه‌گذاران نیز در ازای این مشارکت، به نسبت سرمایه خود در منافع حاصل از راه‌اندازی خط تولید جدید شریک خواهند شد .

مهم‌ترین جذابیت اوراق مشارکت در مقایسه با سایر انواع اوراق بهادار مانند سهام، **تضمین پرداخت سود** است، به این معنا که دارنده اوراق مشارکت اطمینان دارد که سود مشخص و تضمین‌شده‌ای را به عنوان سود علی‌الحساب، در فواصل زمانی معین، دریافت می‌کند. اما چه کسی، پرداخت حداقل سود را تضمین می‌کند؟

طبیعتاً شرکت یا سازمان منتشرکننده این اوراق نمی‌تواند خودش، پرداخت سود اوراق را هم تضمین کند. در حال حاضر، سود اغلب اوراق مشارکتی که در کشور منتشر می‌شود، توسط بانک‌ها و موسسات مالی معتبر و یا دولت، تضمین می‌شود، بنابراین، خریدار این اوراق اطمینان دارد که در سررسیدهای مشخص، سود تعهدشده را دریافت می‌کند .



نکات مهم در مورد اوراق مشارکت

۱. همان طور که قبلا هم گفتیم، بین ریسک و بازده رابطه مستقیم وجود دارد، بنابراین اوراق مشارکت، با توجه به اینکه بازدهی تضمین شده دارند و ریسکی را متوجه سرمایه گذار نمی کنند، بنابراین بازده مورد انتظار آنها هم در مقایسه با سایر انواع اوراق بهادار، کمتر است .

۲. سود تضمین شده اوراق مشارکت، به صورت علی الحساب به دارنده اوراق پرداخت می شود، به این معنا که پس از پایان پروژه و در سررسید نهایی، ناشر اوراق موظف است سود قطعی پروژه را محاسبه کرده و در صورتی که سود قطعی پروژه، بیشتر از سود علی الحساب پرداختی به خریداران اوراق باشد باشد، مابه التفاوت را به آنها پرداخت نماید. البته، در صورتی که سود قطعی پروژه، از سود علی الحساب پرداختی کمتر باشد، جبران مابه التفاوت برعهده ضامن اوراق مشارکت است و ضرر و زیانی از این بابت، متوجه خریدار این اوراق نیست .

۳. سود اوراق مشارکت، معاف از پرداخت مالیات است و این موضوع نیز یکی از جذابیت های سرمایه گذاری در اوراق مشارکت محسوب می شود .

۴. اوراق مشارکت، اغلب بی نام منتشر شده و فردی که این اوراق را در اختیار دارد، مالک آن شناخته می شود، بنابراین باید از اوراق مشارکت نیز همانند اسکناس و بلکه بیشتر از آن، مراقبت کرد. البته، بانک ها معمولا این امکان را برای خریداران اوراق مشارکت فراهم می کنند که بتوانند اوراق خریداری شده را نزد بانک، به امانت بگذارند تا از مواردی مانند سرقت، آتش سوزی و... در امان باشد .



۵. سود اوراق مشارکت، در فواصل زمانی تعیین شده (مثلاً یک ماهه یا سه ماهه) و از طریق برگه‌هایی که همراه اوراق مشارکت، به خریدار تحویل می‌شود، به وی پرداخت می‌شود. در صورتی که فرد اوراق مشارکت را نزد خود نگهداری کند، هنگام تحویل برگه‌های دریافت سود به بانک، باید اصل اوراق مشارکت را هم به همراه داشته باشند تا مالکیت فرد بر این اوراق، توسط بانک احراز شود. البته، همان طور که گفته شد، خریدار اوراق مشارکت می‌تواند اوراق خود را نزد بانک به امانت گذاشته و با پرداخت کارمزد جزئی، از بانک بخواهد تا سود اوراق را در سررسیدهای تعیین شده، به صورت منظم به حسابش واریز نماید.

۶. باتوجه به اینکه طرح‌هایی که برای تأمین مالی آنها، اوراق مشارکت منتشر می‌شود، معمولاً طرح‌های زمان‌بر هستند، بنابراین اوراق مشارکت نیز اغلب با سررسیدهای سه تا چهارساله منتشر می‌شوند. اما اگر خریدار اوراق به هر دلیل، قبل از دوره سررسید به پول خود نیاز پیدا کرد، می‌تواند با مراجعه به یکی از شعب بانکی که اوراق را از آن خریداری کرده، ضمن تحویل اوراق مربوطه به بانک، اصل پول خود را دریافت نماید. طبیعتاً سودهای دریافتی تا تاریخ تحویل اوراق به بانک نیز به عنوان سود دوره مشارکت، متعلق به فرد می‌باشد.

البته معمولاً در صورت تسویه زودتر از موعد، بانک‌ها نرخ سود قابل پرداخت به مشتری را اندکی کاهش داده (مثلاً از ۲۰ درصد به ۱۹ درصد) و مابه‌التفاوت نرخ جدید با نرخ پرداختی تا آن زمان را، از مشتری دریافت می‌کنند.



۷. در صورتی که اوراق مشارکت در بورس یا فرابورس نیز پذیرفته شده باشند، دارنده این اوراق می تواند برای فروش آنها قبل از سررسید، به یکی از شرکت های کارگزاری بورس مراجعه کرده و ، نسبت به فروش اوراق خود اقدام نماید. در این صورت، طبیعتاً اوراق مشارکت نیز همانند سهام، براساس قیمتی که در بورس برای آن متقاضی وجود داشته باشد، فروخته خواهد شد و سود دارنده اوراق مشارکت نیز از بابت تسویه زودتر از موعد، کاهش نمی یابد

ساخت خطوط جاده ای و ریلی، سد، تونل، نیروگاه، مجتمع های اداری و مسکونی و...، نمونه هایی از مواردی است که دولت و یا شهرداری ها، برای تأمین مالی آنها اقدام به انتشار اوراق مشارکت می کنند و تبلیغات آنها هم در رسانه ها، به وفور مشاهده می شود.

اوراق تسهیلات مسکن (تسه) چیستند؟^۲

این اوراق توسط بانک مسکن منتشر می گردد. این بانک "حساب سپرده سرمایه گذاری ممتاز" را ایجاد نموده به طوریکه سپرده گذاران این حساب علاوه بر دریافت سود سپرده کوتاه مدت عادی، از اوراق تسهیلات مسکن نیز بهره مند می گردند.

این اوراق قابلیت معامله در فرابورس را دارند. هر برگه از این اوراق نماینده ۵،۰۰۰،۰۰۰ ریال تسهیلات خواهد بود. این اوراق پانزدهم هر ماه توسط بانک مسکن به دارندگان "حساب سپرده ممتاز" اختصاص داده می شود و بعد از طی مراحل قانونی و سپرده شدن نزد مرکز سپرده گذاری، نماد معاملاتی آن در اول ماه بعد در فرابورس بازگشایی و قابلیت معامله پیدا می کند

نماد معاملاتی این اوراق شامل **نام ماه و دو رقم آخر سال صدور** می باشد. به عنوان مثال نماد "امتیاز تسهیلات مسکن تیر ۹۲" مربوط به اوراقی است که در تیر ماه ۹۲ منتشر گردیده است. مدت

^۲ سایت فرابورس ایران (با تصرف)

اعتبار اوراق صادرة از تاريخ صدور به مدت دو سال مي باشد كه اين مدت با نظر بانك مسكن و در شرايط خاص حداكثر تا دو دوره ۶ ماهه قابل تمديد مي باشد.

نگارنده: محسن تقی نژاد

