



روش‌های مناسب تأمین مالی

رئوس مطالب



- تاسیس صندوق سرمایه گذاری پروژه
- تاسیس صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان

- مقدمه
- انتشار اوراق مشارکت
- انتشار اوراق اجاره
- انتشار اوراق استصناع



مقدمه



روش های تامین مالی مناسب وزارت ها

روش های مبتنی بر بدهی

روش های مبتنی بر سرمایه

انتشار اوراق مشارکت

انتشار اوراق استصناع

انتشار اوراق اجاره

صندوق پروژه

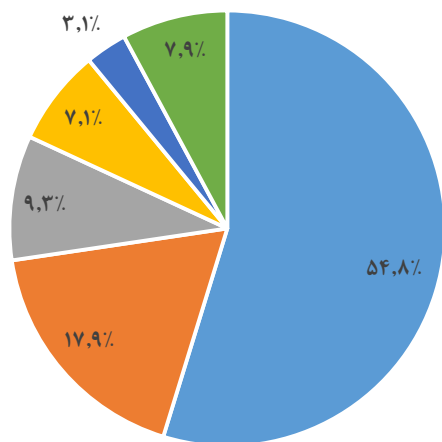
صندوق زمین و ساختمان

مروری بر استفاده از اوراق بدهی توسط دولت در سال‌های اخیر



- استفاده از اوراق مالی اسلامی، یکی از طرق تأمین مالی دولت و شرکت‌های دولتی به شمار می‌رود.
- این اوراق که از طریق بازار سرمایه به فروش می‌رسند امکان تأمین مالی برای دولت و شرکت‌های دولتی را فراهم می‌آورند.

اوراق بدهی منتشر شده در سال ۱۳۹۶ به تفکیک نوع

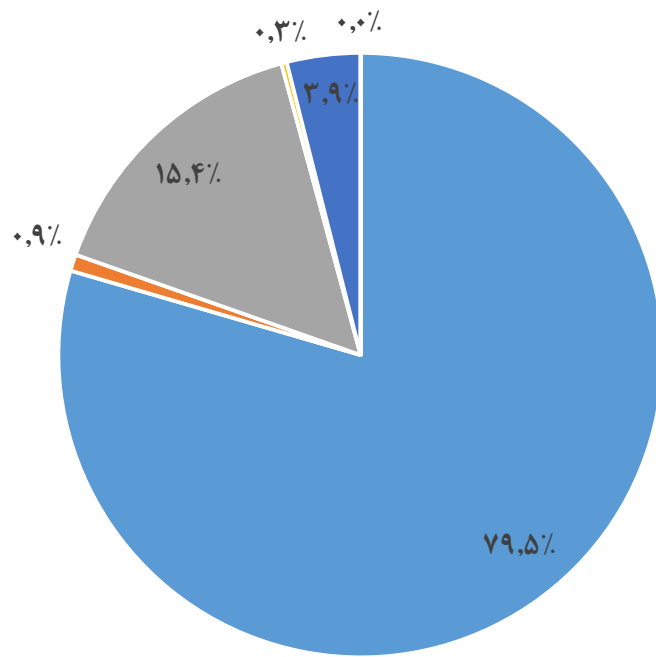


اسناد خزانه اسلامی اوراق مشارکت اوراق اجاره اوراق مرابحه اوراق سلف موازی استاندارد اوراق منفعت

مقدمه

مروری بر استفاده از اوراق بدهی توسط دولت در سال‌های اخیر

اوراق بدهی منتشر شده در ۶ ماهه نخست سال ۱۳۹۷



■ اسناد خزانه اسلامی
 ■ اوراق مشارکت
 ■ اوراق اجاره
 ■ اوراق مرابحه
 ■ اوراق سلف موازی استاندارد
 ■ اوراق منفعت

اوراق بدهی منتشر شده به تفکیک دولتی و خصوصی (میلیون ریال)

شرح	سال ۱۳۹۶	۶ ماهه نخست سال ۱۳۹۷
اوراق بخش دولتی	۵۵۰,۷۳۲,۷۶۴	۱۴۷,۳۰۱,۴۶۶
اوراق بخش خصوصی	۸۵,۲۹۰,۰۰۰	۲۲,۸۷۰,۰۰۰
مجموع	۶۳۶,۰۲۲,۷۶۴	۱۷۰,۱۷۱,۴۶۶

اوراق اجاره منتشر شده توسط وزارت آموزش و پرورش

- جدول زیر، سابقه انتشار اوراق اجاره دولتی در کشور را به نمایش می‌گذارد.

نام اوراق	ناشر	تاریخ انتشار	مبلغ (میلیارد ریال)
اوراق اجاره دولت، مرحله یک	دولت	۱۳۹۴/۱۲/۲۶	۵,۰۰۰
اوراق اجاره دولتی وزارت آموزش و پرورش	وزارت آموزش و پرورش	۱۳۹۵/۱۱/۱۸	۲۰,۰۰۰
اوراق اجاره دولتی وزارت علوم	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری	۱۳۹۵/۱۲/۲۴	۲,۵۰۰
مجموع			۲۷,۵۰۰

- در سال ۱۳۹۵، وزارت آموزش و پرورش اقدام به انتشار ۲۰ هزار میلیارد ریال اوراق نموده است. این اوراق برای دوره ۴۸ ماهه و با نرخ سود ۲۰٪ منتشر شده و با نمادهای اجاد۲۱ تا اجاد۲۷ در فرابورس معامله می‌شوند. به منظور انتشار این اوراق از عرصه ملک مجتمع فرهنگی اردویی شهید باهنر (منظریه) به عنوان دارایی اجاره به شرط تملیک استفاده شده است. متعهد پذیره نویسی این اوراق کنسرسیومی از ۷ تأمین سرمایه کشور با پیشگامی شرکت تأمین سرمایه تمدن می‌باشند.



انتشار اوراق اجاره

انتشار اوراق اجاره

ویژگی‌ها



- ✓ اوراق اجاره اوراق بهادار با نام قابل نقل و انتقالی است که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن در دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره است؛
- ✓ ابزاری مناسب جهت تأمین منابع مورد نیاز جهت اجرای طرح‌های توسعه، تأمین سرمایه در گردش، خرید دارایی جدید و ... بر اساس عقد اجاره؛
- ✓ جهت استفاده از این ابزار وجود یک دارایی به عنوان دارایی مبنای انتشار ضروری است؛
- ✓ مدت تأمین مالی از طریق این ابزار حداکثر ۴ سال؛
- ✓ هزینه‌های مالی، شامل اجاره‌بها و هزینه کارمزد ارکان است؛
- ✓ مبلغ تأمین مالی، حداقل ۱۰۰ میلیارد ریال و حداکثر آن بستگی به توانایی مالی بانی و ارزش روز دارایی‌ها دارد؛

انتشار اوراق اجاره

انواع اوراق اجاره

انواع اوراق اجاره

اوراق اجاره تامین
نقدینگی

اوراق اجاره سهام

اوراق اجاره تامین
دارایی

انتشار اوراق اجاره تامین دارایی



نهاد واسط یک دارایی (یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها) را به وکالت از سرمایه‌گذاران، از فروشنده‌ای خریداری نموده و به بانی اجاره می‌دهد. دارایی باید از زمان خرید تا سررسید اوراق دارای پوشش بیمه ای کامل باشد.

انتشار اوراق اجاره تامین نقدینگی



واسط با واگذاری اوراق به مردم و جمع‌آوری وجوه، به وکالت از طرف آن‌ها یک دارایی (ثابت مشهود) را از بانی خریداری کرده سپس با همان بنگاه (بانی) قرارداد اجاره به شرط تملیک منعقد می‌نماید.

انتشار اوراق اجاره سهام



امکان انتشار اوراق اجاره سهام

- شرکت قادر خواهد بود به میزان ارزش روز سهام تحت مالکیت خود اوراق منتشر نماید.



انتشار اوراق مشارکت

انتشار اوراق مشارکت

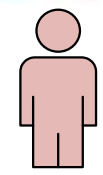
ویژگی‌ها



- ✓ یک ابزار پروژه محور، به منظور تأمین مالی پروژه‌ها است.
- ✓ منابع حاصل از انتشار اوراق باید حتماً در همان طرح مصرف شود.
- ✓ دوره تأمین مالی، از طریق این ابزار حداکثر ۵ سال می باشد.
- ✓ محاسبه سود قطعی و علی الحساب صورت می پذیرد.

انتشار اوراق مشارکت

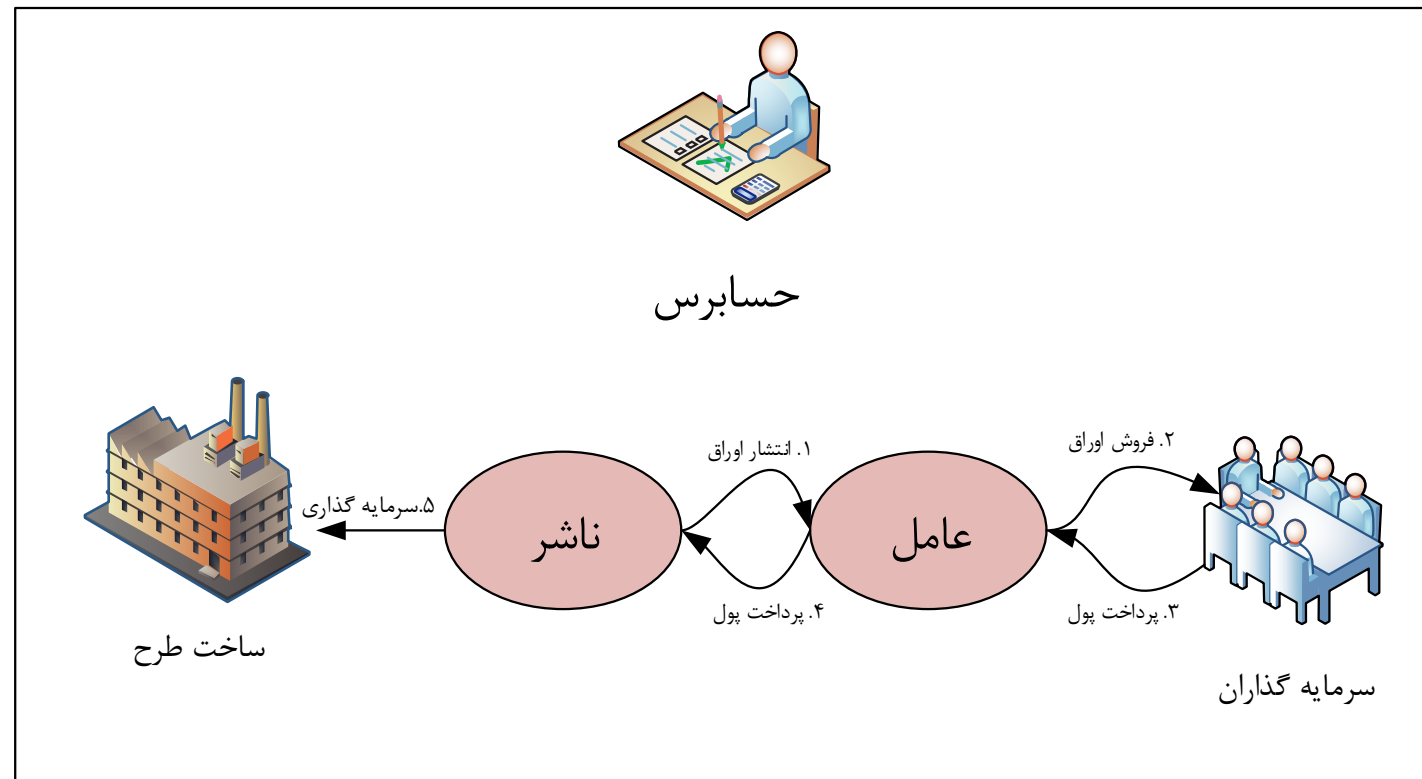
فرآیند انتشار



امین



حسابرس



انتشار اوراق مشارکت

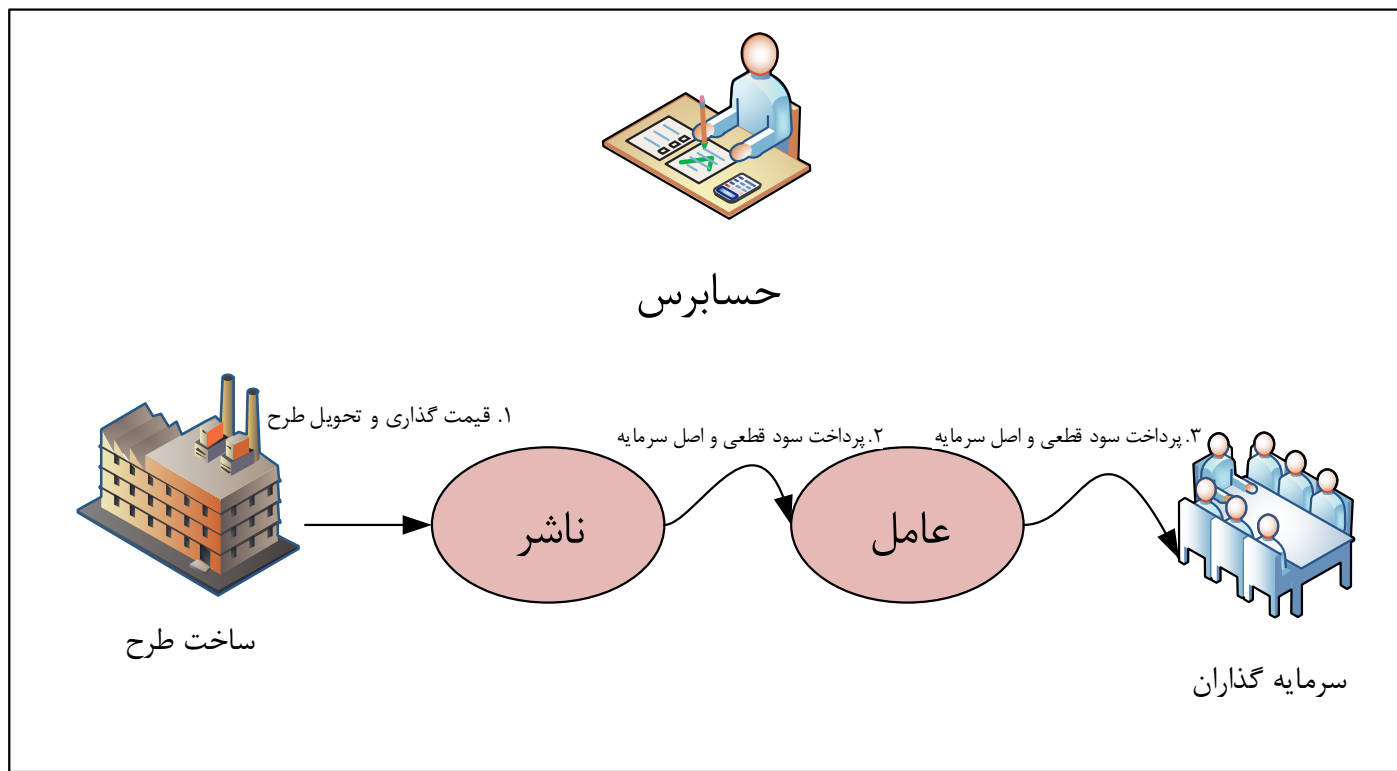
فرآیند بازپرداخت سود و اصل سرمایه



امین



حسابرس





انتشار اوراق استصناع

انتشار اوراق استصناع

ویژگی‌ها

✓ براساس قرارداد استصناع است که به موجب آن یکی از طرفین قرارداد، در مقابل مبلغ معین، ساخت و تحویل چیز مشخصی را در زمان معین نسبت به طرف دیگر به عهده می‌گیرد.

✓ دولت، شهرداری‌ها، شرکت‌های دولتی و بخش خصوصی برای تأمین مالی طرح‌های عمرانی و توسعه‌ای می‌توانند از طریق استصناع اقدام کنند.

انواع اوراق استصناع

اوراق استصناع غیرمستقیم

اوراق استصناع مستقیم

انتشار اوراق استصناع

انواع اوراق استصناع



- ✓ **استصناع مستقیم:** ناشر فاقد اعتبار مالی لازم برای انجام پروژه در زمان حاضر می‌باشد و طبق قرارداد استصناع (صلح) ساخت پروژه مذکور را به پیمانکار (سازنده) مربوطه سفارش می‌دهد و در مقابل متعهد می‌شود به‌ها و اجرت پروژه را طبق زمان‌بندی مشخص به سازنده بپردازد.
- ✓ در این روش سفارش‌دهنده به جای پرداخت وجه نقد در سررسیدهای مقرر، اقدام به اعطای اوراق بهادار استصناع متناسب با پیشرفت پروژه می‌کند.
- ✓ **استصناع غیرمستقیم:** که در این روش یک واسطه بین سفارش‌دهنده و سازنده به ایفای نقش می‌پردازد. همچون یک بانک



تاسیس صندوق سرمایه گذاری پروژه

صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

ویژگی‌ها

✓ صندوق‌های سرمایه‌گذاری پروژه، نهادی مالی است که سازمان بورس و اوراق بهادار برای تأمین مالی پروژه‌های مختلف اقتصادی در نظر گرفته و اساسنامه نمونه آن را مصوب کرده است.

✓ صندوق سرمایه‌گذاری پروژه با اخذ مجوز از سازمان تأسیس شده و به جمع‌آوری سرمایه از عموم و تخصیص آن به سرمایه‌گذاری در ساخت و تکمیل پروژه معین در اساسنامه صندوق، می‌پردازد.

صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

ویژگی‌ها

✓ صندوق به‌منظور انجام پروژه مورد نظر خود در چارچوب اساسنامه و با رعایت مقررات، یک شرکت سهامی خاص به نام "شرکت پروژه" تأسیس می‌نماید که آن شرکت، پس از تکمیل و آغاز مرحله بهره‌برداری تبدیل به یک شرکت سهامی عام شده و در بورس یا بازار خارج از بورس پذیرش و قابل معامله می‌شود.



صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

ویژگی‌ها

✓ پس از ساخت پروژه و با تبدیل به سهامی عام شدن و عرضه شدن سهام شرکت پروژه فعالیت صندوق پایان پذیرفته، تمامی دارایی‌ها و بدهی‌های صندوق به شرکت پروژه منتقل شده و به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، به همان نسبت، سهام شرکت پروژه واگذار می‌گردد.





Investment	Value at Year end
339 970	373 967
56 969	804 029
817	1 296 731
58	1 859 317
	2 499 808
	3 227 076
	4 050 935
	R 28

Investment	Value Year
424 963	
446	
4	

تاسیس صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

مفاهیم کلی

✓ صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان با هدف تأمین مالی پروژه ساختمانی خاص و با مجوز سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس می‌شود.

✓ موضوع فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، جمع‌آوری وجوه از متقاضیان سرمایه‌گذاری در صندوق و ساخت پروژه ساختمانی مندرج در امیدنامه صندوق از محل وجوه یاد شده و سپس فروش واحدهای ساختمانی پروژه و در نهایت تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه‌گذاران صندوق است.

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

نقاط قوت و ضعف

نقاط قوت

- گردآوری و هدایت پس اندازهای خرد و کلان در ساخت پروژه ساختمانی
- مشارکت سرمایه‌گذاران خرد در پروژه ساختمانی با هدف:
 - بهره‌مندی سرمایه‌گذاران خرد از سود ناشی از ساخت و ساز
 - مصونیت سرمایه‌گذاران خرد از افزایش قیمت بخش مسکن
 - تقویت سوی عرضه از طریق گردآوری وجوه توسط صندوق و تخصیص به ساخت پروژه

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

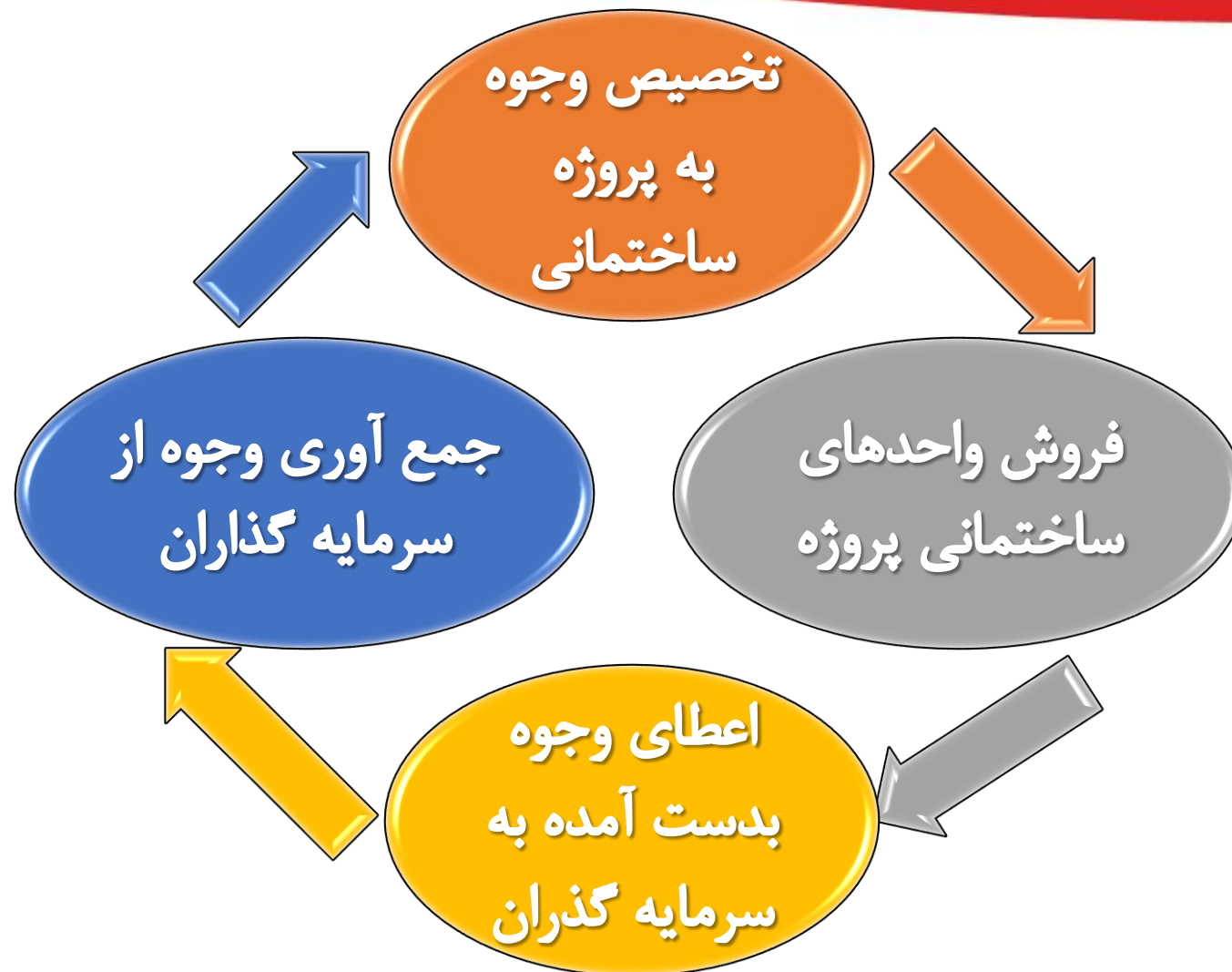
نقاط قوت و ضعف

نقاط ضعف

- بوروکراسی طولانی اخذ مجوز از سازمان بورس اوراق بهادار
- تعدد ارکان لازم برای تاسیس صندوق و نوع دخالت آنها در فرایند کار
- بالا بودن هزینه های بالاسری و تاثیر آن بر افزایش قیمت تمام شده پروژه

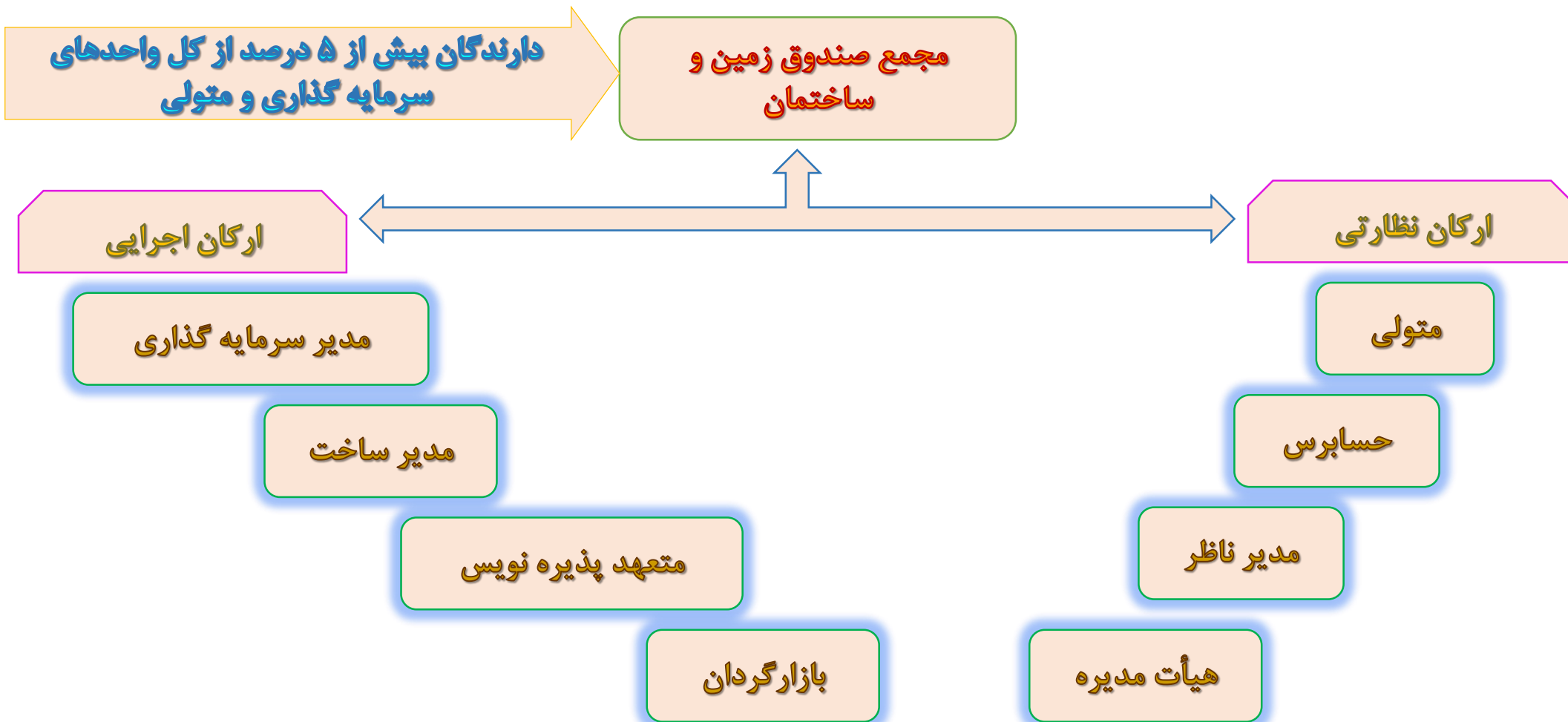
صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

فرآیند کلی



صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

فرآیند کلی





با تشکر از توجه شما