

تاریخ: ۱۳۹۶/۰۶/۱۴
شماره: ۸۰۱۴۱
پیوست: ۱
دارد

ج



تأمین سرمایه نوین
NOVIN Investment Bank

جناب آقای دادمان

دییر محترم سندیکای شرکت‌های ساختمانی ایران

بِسْلَامٍ

احتراماً به استحضار می‌رساند اخیراً دستورالعمل انتشار اوراق منفعت به عنوان یکی از ابزارهای تأمین مالی جدید، توسط هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار مورد تصویب قرار گرفته است. اوراق منفعت به عنوان یکی از بهترین ابزار تأمین مالی جدید بازار سرمایه برای شرکت‌های پیمانکاری است که از دارایی فیزیکی کمتری برخوردار می‌باشند و در عوض بواسطه نوع عملیات خود از منافع بلندمدت پروردها بهره‌مند می‌باشند. شرکت تأمین سرمایه نوین به عنوان اولین بانک سرمایه‌گذاری (Investment Banks) در کشور و با دارا بودن سابقه بسیار غنی (بیش از ۴۰ میلیارد ریال) در تأمین مالی شرکت‌های مختلف اعم از دولتی، خصوصی و به عنوان تأمین سرمایه پیشو در تأمین منابع مورد نیاز شرکت‌ها با استفاده از ابزارهای نوین تأمین مالی و با توجه به اینکه اولین اوراق اجاره (برای شرکت هواپیمایی ماهان)، اولین اوراق مرابعه (برای شرکت گروه صنعتی بوتان)، اولین اوراق سفارش ساخت (برای شرکت صنعتی و معدنی توسعه ملی) را در کشور اجرایی نموده است آمادگی خود را جهت ارائه هرگونه خدمات تأمین مالی از طریق اوراق مذکور برای سازندگان و پیمانکاران عضو انجمن شرکت‌های ساختمانی ایران را اعلام می‌دارد. به پیوست یک نسخه پیشنهاد تأمین مالی از طریق اوراق منفعت جهت بررسی تقدیم می‌گردد. برهمین اساس پیشنهاد می‌شود در صورت تمایل به استفاده از خدمات مذکور، دو مجموعه نشست کاری مشترکی را داشته باشند.

یشایش از بذل توجه حضر تعالی و دستور تسریعی که صادر می فرمایید، مپاسگزارم.

**پیشنهاد تأمین مالی از طریق انتشار اوراق منفعت
به منظور تأمین مالی
سازندگان و پیمانکاران عضو
«انجمن شرکت‌های ساختمانی ایران»**



شرکت تأمین سرمایه نوین



شرکت تأمین سرمایه نوین

مرداد ماه ۱۳۹۶

خلاصه مدیریتی

بازار سرمایه در کنار بازار پول به عنوان یکی از بخش‌های اصلی اقتصاد کشور در تأمین مالی پروژه‌ها ایفای نقش می‌نماید. در سال‌های اخیر رشد و توسعه بازار مالی ایران از بعد کمی و کیفی قابل توجه بوده است.

شرکت تأمین سرمایه نوین با سرمایه ۵,۵۰۰ میلیارد ریال از شرکت‌های زیرمجموعه بانک اقتصاد نوین می‌باشد و به عنوان اولین بانک سرمایه‌گذاری (Investment Bank) در کشور و با دارا بودن سابقه بسیار غنی (بیش از ۴۵۰ هزار میلیارد ریال) در تأمین مالی شرکت‌های مختلف اعم از دولتی، خصوصی به عنوان تأمین سرمایه پیشرو در کشور بوده و راهکارهای مختلفی را جهت انجام پروژه‌های مالی و اقتصادی برای شرکت‌هایی که نیاز به تأمین مالی دارند، ارائه می‌نماید.

تأمین سرمایه نوین اولین اوراق اجاره در کشور را در سال ۱۳۸۹ برای شرکت هواپیمایی ماهان، اولین گواهی سپرده مدت‌دار ویژه سرمایه‌گذاری خاص را برای شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در سال ۱۳۸۹، اولین اوراق مرابحه در کشور را برای شرکت گروه صنعتی بوتان در سال ۱۳۹۱ و اولین اوراق سفارش ساخت در کشور را در سال ۱۳۹۴ برای شرکت صنعتی و معدنی توسعه ملی منتشر نموده و رویه‌های اجرایی تمامی ابزارهای مذکور را از ابتدا تا انتهای انتشار بر عهده گرفته است.

از دیگر ویژگی‌های شرکت تأمین سرمایه نوین نسبت به سایر شرکت‌های موجود در این صنعت که نقطه قوت و وجه تمایز آن می‌باشد وجود بانکداری اختصاصی و استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری متنوع است که به عنوان پشتونه قابل‌اتکا در خصوص تعهدات شرکت در راستای تعهدپذیره‌نویسی و بازارگردانی ابزارهای نوین مالی می‌باشد.

شرکت تأمین سرمایه نوین به عنوان نخستین بانک سرمایه‌گذاری با بیشترین سابقه اجرایی و شناخت کامل از بازار سرمایه این قابلیت را داردست تا به عنوان مشاور عرضه، متعهدپذیره‌نویس و بازارگردان ابزارهای موجود، به تنها یا با ایجاد کنسرسیومی از شرکت تأمین سرمایه و بانک‌ها خدمات مربوطه را ارائه دهد.

گزارش حاضر به منظور ارائه راهکار تأمین مالی برای کلیه سازندگان و پیمانکاران عضو انجمن شرکت‌های ساختمانی ایران با استفاده از ابزار اوراق منفعت تهیه شده است.

شرکت‌هایی نظری شرکت‌های پیمانکاری که دارایی فیزیکی کمتری دارند و یا حتی شرایط تأمین مالی بر مبنای این نوع دارایی‌ها را هم بر اساس سایر اوراق طراحی شده ندارند ولی در عوض به‌واسطه نوع عملیات خود دارای منافع بلندمدت هستند می‌توانند از اوراق منفعت برای تأمین مالی خود استفاده نمایند.

تأمین مالی از طریق اوراق منفعت، بر مبنای عواید حاصل از یک دارایی یا حق استفاده از خدمات و یا هرگونه حقوق معین قابل نقل و انتقال برای یک دوره زمانی مشخص است.

لازم به ذکر است فرآیند تأمین مالی از طریق این ابزار حداقل ۳ الی ۴ ماه به طول می‌انجامد.

برخی از مزایای اصلی تأمین مالی از طریق بازار سرمایه به شرح ذیل می‌باشد:

- ۱- تأمین مالی از طریق اوراق منفعت در بازار سرمایه به صورت بلندمدت می‌باشد.
- ۲- امکان برنامه‌ریزی بلندمدت را برای پروژه‌ها و طرح‌های شرکت فراهم می‌نماید.
- ۳- تأمین مالی از طریق انتشار این اوراق محدودیت حجم انتشار ندارد و بسته به توان مالی شرکت می‌تواند در حجم بالا منتشر شود.
- ۴- هزینه‌های انتشار همه اوراق جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی برای تأمین مالی شونده و معاف از مالیات می‌باشد.

لازم به ذکر است اظهارنظر دقیق‌تر جهت استفاده از این ابزار توسط شرکت منوط به بررسی دقیق‌تر وضعیت متقاضی تأمین مالی و شرایط منفعت مورد نظر می‌باشد. لذا با توجه به موارد فوق، شرکت مذکور می‌تواند آمادگی خود را به منظور آغاز فرآیند اجرایی انتشار اوراق به **تأمین سرمایه نوین** اعلام نماید.

نهایتاً در ادامه به تشریح ابزار فوق و الزامات نهاد ناظر در مورد آن پرداخته می‌شود.

فهرست مطالب

۱	- اوراق منفعت
۲	۱-۱ - معرفی اوراق منفعت
۳	۲-۱ - ارکان انتشار اوراق منفعت
۴	۳-۱ - فرآیند انتشار اوراق منفعت
۵	۴-۱ - مراحل اخذ مجوز از سازمان
۶	۵-۱ - شرایط بانی
۷	۶-۱ - شرایط ضامن
۸	۷-۱ - سایر شرایط اوراق منفعت
۹	۸-۱ - جمع‌بندی اوراق منفعت
۱۰	۹-۱ - جمع‌بندی



۱- اوراق منفعت

۱-۱- معرفی اوراق منفعت

شرکت‌هایی که دارایی فیزیکی کمتری دارند و یا حتی شرایط تأمین مالی بر مبنای این نوع دارایی‌ها را هم بر اساس سایر اوراق طراحی شده ندارند ولی در عوض به‌واسطه نوع عملیات خود دارای منافع بلندمدت هستند می‌توانند از اوراق منفعت برای تأمین مالی خود استفاده نمایند.

تأمین مالی از طریق اوراق منفعت، بر مبنای عوایدی است که از یک دارایی و یا خدمات حاصل می‌شود. در اغلب مدل‌های دارایی فیزیکی مبنای انتشار اوراق می‌باشد؛ به عبارتی مجوز انتشار و تأمین مالی بر مبنای عین دارایی انجام می‌شود، مانند ساختمان، ملک، ماشین‌آلات و تجهیزات؛ اما این اوراق بر مبنای درآمد یا عواید مستمر از یک دارایی منتشر می‌شود.

به عنوان مثال پیمانکار ساخت یک بزرگراه بر اساس قرارداد تا چند سال مالک عواید بزرگراهی است که آن را تکمیل کرده و می‌تواند برای مدت مشخص از عوارض دریافت شده بهره‌برداری نماید. پیمانکار به پشتونه منافع آتی و حقوق عوارضی که در آینده دریافت خواهد کرد، می‌تواند برای تأمین مالی خود اوراق منفعت می‌کند.

اوراق منفعت، اوراق بهادر با نامی است که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن بر مقدار معینی از منافع آتی حاصل از بکارگیری دارایی‌ها یا ارائه خدمات معین و هرگونه حقوق معین قابل نقل و انتقال برای یک دوره زمانی مشخص است. این اوراق قابل معامله در بورس‌ها یا بازارهای خارج از بورس می‌باشند.

منفعت، عواید مستمر حاصل از دارایی معین یا حق استفاده از خدمات یا سایر حقوق قابل نقل و انتقالی است که مبنای انتشار اوراق منفعت قرار می‌گیرد.

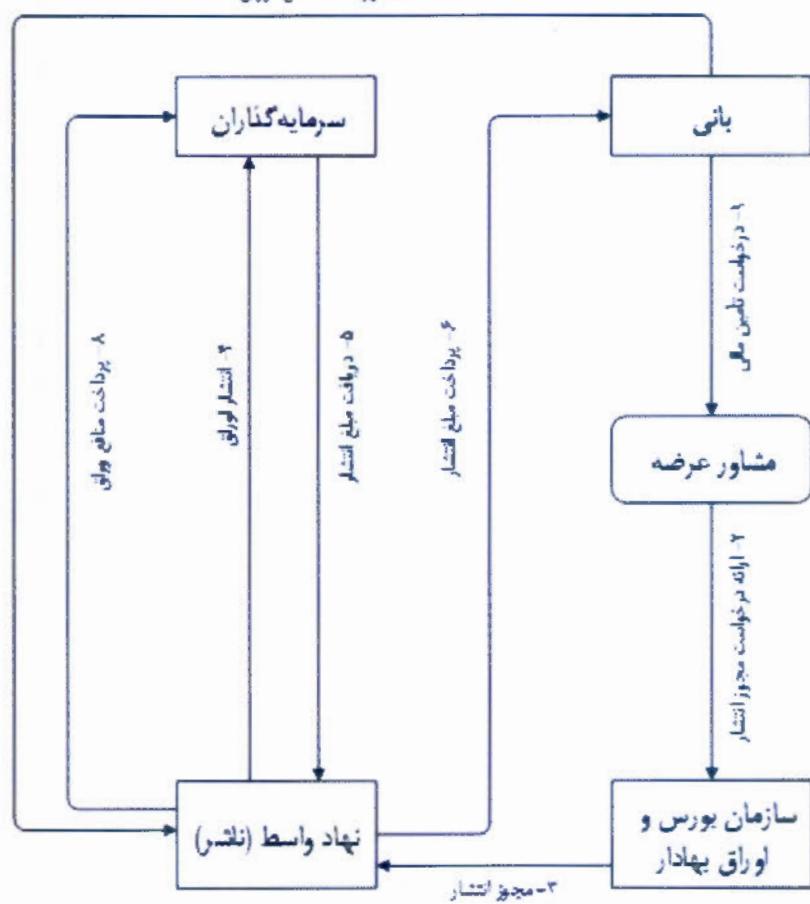
۲-۱- ارکان انتشار اوراق منفعت

- بانی:** شخص حقوقی است که نهاد واسط (ناشر)، برای تأمین مالی وی در قالب عقود اسلامی، اقدام به انتشار اوراق منفعت می‌نماید.
- ضامن:** شخص حقوقی است که پرداخت مبالغ مربوط به اوراق را در سرسید یا سرسیدهای معین تضمین می‌نماید.
- امین:** مؤسسه حسابرسی معتمد سازمان است که به منظور حفظ منافع دارندگان اوراق منفعت و حصول اطمینان از صحبت عملیات بانی در طرح، نسبت به منافع ایجاد شده، نحوه نگهداری حساب‌ها و عملکرد اجرایی بانی بهموجب قرارداد منعقده، رسیدگی و اظهارنظر می‌نماید.
- عامل فروش:** شخص حقوقی است که نسبت به عرضه و فروش اوراق منفعت از طرف نهاد واسط اقدام می‌نماید.
 - ✓ عامل فروش اوراق اجاره معمولاً از بین شرکت‌های کارگزاری عضو بورس اوراق بهادر تهران یا فرابورس ایران انتخاب می‌گردد.
- عامل پرداخت:** شرکت سپرده‌گذاری اوراق بهادر و تسویه وجوه است که نسبت به پرداخت مبالغ مربوط به اوراق منفعت در سرسید یا سرسیدهای معین به سرمایه‌گذاران اقدام می‌نماید.
- نهاد واسط (ناشر اوراق):** یک شرکت با مسئولیت محدود می‌باشد که اقدام به انتشار اوراق به منظور تأمین مالی بانی می‌نماید.
 - ✓ شرکت مدیریت دارایی مرکزی (زیرمجموعه سازمان بورس و اوراق بهادر) یک شرکت با مسئولیت محدود تأسیس می‌نماید که نظارت بر پرداخت سود را بر عهده می‌گیرد و به طورکلی حافظ منافع دارندگان اوراق می‌باشد.
- متعهدپذیره‌نویس:** شخص حقوقی است که تعهد پرداخت میزان اوراق فروش نرفته را در پایان مهلت پذیره‌نویسی بر عهده می‌گیرد.
 - ✓ متعهدپذیره‌نویس معمولاً شرکت‌های تأمین سرمایه می‌باشند که باید از کفایت سرمایه لازم برخوردار باشند.
- بازارگردان:** شخص حقوقی است که نقدشوندگی اوراق در معاملات ثانویه را بر عهده دارد و تقاضاهای فروش اوراق را بر اساس مقررات معاملات اوراق بهادر در شرکت بورس اوراق بهادر تهران و یا فرابورس ایران خریداری می‌نماید.
 - ✓ بازارگردان معمولاً شرکت‌های تأمین سرمایه می‌باشند که باید از کفایت سرمایه لازم برخوردار باشند.

۱-۳-۳- فرآیند انتشار اوراق منفعت

عملیات اجرایی این فرآیند در قالب شکل زیر نمایش داده می‌شود:

۷- پرداخت منافع اوراق



۱-۴- مراحل اخذ مجوز از سازمان

مرحله اول:

بانی به یکی از نهادهای مالی دارای مجوز مشاوره عرضه (شرکت تأمین سرمایه) مراجعه می‌نماید. مشاور عرضه اقداماتی از قبیل تهیه گزارش توجیهی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق منفعت و اخذ تأیید آن توسط حسابرس بانی و نیز مذاکره با ارکان و اخذ اعلام قبولی سمت توسط ارکان انتشار اوراق و نیز خدمات مشاوره‌ای به منظور انجام و تکمیل فرآیند تأمین مالی را انجام می‌دهد.

مرحله دوم:

مشاور به نمایندگی از بانی پس از تهیه مستندات مورد نیاز، جهت دریافت موافقت اصولی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق منفعت، اخذ موافقت اصولی انتشار اوراق را از سازمان بورس و اوراق بهادر درخواست می‌نماید.

مرحله سوم:

مشاور پس از دریافت موافقت اصولی با انعقاد قرارداد ارکان و تهیه بیانیه ثبت و سایر مستندات موردنیاز از سازمان بورس و اوراق بهادر درخواست مجوز انتشار می‌نماید.

مرحله چهارم:

پس از دریافت مجوز انتشار اوراق منفعت، بانی با همکاری مشاور، با رعایت مقررات، نسبت به انتشار اوراق منفعت در شرکت بورس/فرابورس اقدام می‌نماید.

مرحله پنجم:

پس از پذیرش اوراق در شرکت بورس/فرابورس اوراق منفعت، برای پذیره‌نویسی عمومی در بازار سرمایه عرضه می‌شود. در صورت عدم استقبال سرمایه‌گذاران از اوراق، متعهد پذیره‌نویس مبلغ تأمین نشده را تأمین می‌نماید و به این ترتیب مبلغ مورد نیاز بانی از این طریق تکمیل خواهد شد.

مرحله ششم:

با تکمیل فرآیند پذیره‌نویسی و اخذ مجوز برداشت توسط ناشر از سازمان بورس و اوراق بهادر، منابع حاصل از انتشار اوراق در اختیار بانی قرار خواهد گرفت.

۱-۵- شرایط پانز

بانی می‌تواند یکی از اشخاص مشروطه ذیل باشید:

الف- شرکت‌های سهامی یا مؤسسه‌ی اینداد عمومی معمول ماده ۳ قانون مدیریت خدمات کشوری، بهاستنی شهرداری‌ها که دارای شرایط زیر باشند:

- (۱) در ایران به ثبت رسیده و مرکز اصلی فعالیت آن در ایران باشد.
- (۲) تعلق منفعت به آن محروم شده باشد.
- (۳) اظهارنظر بازرس و حسابرس بانی در خصوص صورت‌های مالی دولت مالی اخیر آن صردد یا عدم اظهارنظر نباشد.

ب- مؤسسات دولتی یا شرکت‌های دولتی مشمول ماده ۳ و ۴ قانون مدیریت خدمات کشوری با شهرداری‌ها.

۱-۶- شرایط ضامن

ضامن توسطاً بانی و یا تأیید سازمان صرفاً از میان پانک‌ها، مؤسسات مالی و اعتباری تحت نظرات پانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شرکت‌های بیمه تحت نظرات بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شرکت‌های تأمین سرمایه، صندوق‌های بازنشستگی و شرکت‌های سرمایه‌گذاری و شرکت‌های مادر (هلدینگ) ثبت شده نزد سازمان، سهامدار عمدۀ بانی که مالک بیش از ۲۰ درصد سهام آن باشد، نهادهای عمومی و شرکت‌ها و مؤسسات دولتی انتخاب می‌شود.

- ضمانت اشخاص حقوقی تحت کنترل بانی برای برداخت تعهدات بانی قابل قول نمی‌باشد. این موضوع باید توسط حسابرس بانی تأیید گردد.
- در صورتی که اوراق دارای رتبه اعتباری اعلامی از سوی مؤسسات رتبه‌بندی دارای مجهوز از سازمان باشند، وجود ضامن الزامی نخواهد بود. رتبه‌های اعتباری مورد قبول برای استشار اوراق توسط سازمان اعلام خواهد شد.

در صورت اخراج از شرایط زیر توسطاً بانی، بانی می‌تواند منعett مورد انتظار اوراق را تعهد نماید. در این صورت وجود ضامن الزامی نخواهد بود و پذیرنؤیسی این اوراق صرفاً به قیمت بازار خواهد بود:

- ۱- مجموع جریان نقدی حاصل از عملیات آن باید در دو سال مالی اخیر مثبت باشد. اگر جریان نقد حاصل از عملیات بانی مطابق صورت‌های مالی میان دوره‌ای حسابرسی شده در سال جاری مثبت باشد می‌تواند در محاسبه مجموع جریان نقدی مذکور لحاظ شود.
 - ۲- حداقل نسبت مجموع بدھی‌ها به دارایی‌های آن ۹۰ درصد باشد.
 - ۳- توانایی پرداخت مبالغ تعهدشده خود را داشته باشد.
- در خصوص پانک‌ها، مؤسسات مالی و اعتباری و شرکت‌های واسپاری (بیزینگ‌ها) تحت نظارت پانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، لازم است جریان نقدی حاصل از عملیات آن ها در دوره مالی یکسال گذشته مثبت بوده و حداقل نسبت مجموع بدھی‌ها به دارایی‌های آن ۹۵ درصد باشد.
 - ۴- بانی از شرکت‌های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادر تهران یا فرابورس ایران باشد.

۵- امتیاز نهایی اطلاع رسانی بانی براساس آخرین گزارش واحد نظارت بر ناشران سازمان مساوی و یا بیشتر از ۷۵ باشد.

۶- با تأیید سازمان و با رعایت دستورالعمل توثیق اوراق بهادر، اوراق بهادر نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادر و تسویه وجوده، با شرایط زیر به نفع نهاد واسطه برای پشتیبانی از تعهدات ناشر وثیقه شده باشد:

۶-۱- اوراق بهادر مورد وثیقه می‌تواند متعلق به بانی یا هر شخص دیگری باشد.

۶-۲- ضریب ارزش اوراق بهادر وثیقه شده نسبت به مجموع اصل و سود اوراق منتشره و حد تعیین شده برای جبران وثیقه به شرح جدول زیر می‌باشد. ارزش وثیقه با احتساب میانگین ۶ ماهه قیمت اوراق بهادر محاسبه می‌گردد. درصورتی که متوسط ارزش وثیقه به مدت ۵ روز معاملاتی پیاپی تا حد تعیین شده جهت جبران وثیقه کاهش یابد، بانی مکلف به جبران آن تا سقف اولیه ظرف مدت ۵ روز کاری می‌باشد. درصورت فراهم شدن شرایط فنی، ارزش روزانه وثایق در سامانه معاملات اعلام خواهد شد.

حد جبران وثیقه نسبت به ارزش اصل و سود اوراق بهادر	ضریب - نسبت به ارزش اصل و سود اوراق بهادر	شرح
۱/۱	۱/۵	سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادر تهران
۱/۵	۲	سهام شرکت‌های پذیرفته شده در فرابورس مجاز برای خرید و فروش توسط صندوق‌های سرمایه‌گذاری
۱/۸	۲/۵	سهام بانی توثیق شده توسط سهامدار شرکت بانی
۱	۱/۲	اوراق بهادر (غیر از سهام) با درآمد ثابت یا متغیر پذیرفته شده در بورس اوراق بهادر تهران / فرابورس ایران دارای ضمانت بانکها و مؤسسات مالی اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی
۱	۱/۳	اوراق بهادر (غیر از سهام) با درآمد ثابت یا متغیر پذیرفته شده در بورس اوراق بهادر تهران / فرابورس ایران دارای ضامن غیر بانکی
-	۱	اسناد سپرده بانکی

۶-۳- سهام معرفی شده برای وثیقه، حداقل معادل ۸۰ درصد روزهای معاملاتی بازار در یک سال منتهی به تاریخ درخواست، معامله شده باشد.

۶-۴- اوراق مذکور باید به نفع نهاد واسطه توثیق گشته و مالک وثیقه باید نسبت به اعطای وکالت با اختیار فروش وثیقه به نهاد واسطه به صورت بلاعزل تمام‌الاختیار با حق توکيل به غیر و با سلب حق ضم امین و با سلب حق انجام موضوع وکالت از خود تا پایان ایفای تعهدات مرتبط با اوراق بهادر منتشره اقدام نماید.

۶-۵- شرکت می‌تواند در پایان هرسال نسبت به آزادسازی وثیقه متناسب با تعهدات ایقا شده اقدام نماید.

۶-۶- رفع توثیق اوراق یادشده متناسب با تعهدات ایفا شده یا پس از تصفیه کامل اوراق با اخذ مجوز از سازمان امکان‌پذیر است.

۷- در صورتی که وثایق ارائه شده توسط بانی برای تضمین کل تعهدات کافی نباشد، تضمین باقیمانده تعهدات توسط ضامن معتبر امکان پذیر است.

۸- در صورت عدم ایفای تعهدات مالی بانی در خصوص اوراق بهادر منتشره و گذشت ۱۰ روز کاری از مواعید مقرر، نهاد واسط موظف است نسبت به فروش وثایق به میزان تعهدات ایفا نشده و جرایم مربوطه اقدام و تعهدات بانی را از این محل ایفا نموده و مراتب را به سازمان اعلام نماید.

- عدم ایفای تعهدات توسط بانی که باعث رجوع به وثایق گردد، منجر به محرومیت بانی از استفاده از شرایط موضوع این ماده به مدت دو سال می‌گردد.

۱-۷-۱- سایر شرایط اوراق منفعت

✓ منفعت مبنای انتشار اوراق باید دارای شرایط زیر باشد:

- (۱) در زمان انتشار اوراق، دارای جریانات نقدی باشد. درخصوص منفعت سهام، ۸۰ درصد سود تقسیم شده دو سال مالی اخیر در مهلت مقرر قانونی پرداخت شده باشد.
- (۲) تعلق آن به بانی محرز شده و تداوم آن در آینده بیش از عمر اوراق باشد.
- (۳) هیچ‌گونه محدودیت یا منع قانونی، قراردادی یا قضایی برای انتقال، تصرف و استفاده از آن وجود نداشته باشد.
- (۴) تمام مجوزهای قانونی لازم برای استفاده از منافع و تداوم آن توسط بانی از مراجع ذیربیط اخذ شده باشد.
- (۵) در صورتی که منفعت مورد نظر ناشی از دارایی معینی است، تأمین مالی بر مبنای عین دارایی و یا توثیق آن برای بانی انجام نشده باشد.

ناشر باید استناد، مدارک و قراردادهای استفاده از منفعت را به وکالت از دارندگان اوراق در اختیار شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادر و تسویه وجوه (سهامی عام) قرار دهد.

- ✓ ارزش اوراق منفعت باید کمتر از صد میلیارد ریال باشد.
- ✓ کلیه هزینه‌های مربوط به انتشار اوراق منفعت بر عهده بانی می‌باشد.
- ✓ بانی باید اقدامات لازم را جهت بهره‌برداری از دارایی‌هایی که منافع موضوع اوراق را ایجاد می‌نمایند، ارائه خدمات و استفاده از سایر حقوق قبل نقل و انتقال موضوع منفعت به عمل آورد. بهره‌برداری از منافع موضوع اوراق، ارائه خدمات و استفاده از سایر حقوق قبل نقل و انتقال، دریافت عواید ناشی از منافع و پرداخت آن به نهاد واسط بر عهده بانی است.
- ✓ پرداخت منافع اوراق منفعت می‌تواند به دو صورت پرداخت سود قطعی و یا علی‌الحساب باشد.
- ✓ حسابرس بانی در زمان ارائه طرح تأمین مالی تا پایان تصفیه اوراق باید از میان مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان انتخاب شده باشد.

۸-۱- جمع‌بندی اوراق منفعت

با توجه به مطالب بیان شده به طور مختصر ویژگی‌های اوراق منفعت را می‌توان به شرح زیر برشمود:

- ✓ جهت استفاده از این ابزار ضرورتی ندارد دارایی در مالکیت بانی باشد و می‌تواند به پشتوانه منافع آتی مستمر حاصل از دارایی/دارایی‌ها منتشر گردد؛
- ✓ سود پرداختی به دارندگان اوراق منفعت، بر اساس منافع قطعی و علی‌الحساب می‌باشد. به طوری که در روش پرداخت سود علی‌الحساب، بانی مستلزم به پرداخت حداقل سود مشخص شده اوراق در فواصل مشخص بوده و در صورت افزایش بازدهی منافع اوراق باقیستی سود مازاد را به دارندگان اوراق پرداخت نماید و در روش پرداخت سود قطعی، بانی باید سود ثابت به دارندگان اوراق پرداخت نماید؛
- ✓ این ابزار از روش‌های بلندمدت تأمین مالی بوده و شرکت می‌تواند این اوراق را حداکثر تا ۴ سال منتشر نماید؛
- ✓ مدت‌زمان فرآیند تأمین مالی از این روش ۳ الی ۴ ماه می‌باشد؛

۴- جمع‌بندی

گزارش حاضر به منظور ارائه راهکار تأمین مالی برای کلیه سازندگان و پیمانکاران عضو انجمن شرکت‌های ساختمانی ایران با استفاده از ابزار اوراق منفعت تهیه شده است.

شرکت‌هایی نظیر شرکت‌های پیمانکاری که دارایی فیزیکی کمتری دارند و یا حتی شرایط تأمین مالی بر مبنای این نوع دارایی‌ها را هم بر اساس سایر اوراق طراحی شده ندارند ولی در عوض بمواسطه نوع عملیات خود دارای مطالبات بلندمدت یا منافع بلندمدت هستند می‌توانند از اوراق منفعت برای تأمین مالی خود استفاده نمایند.

تأمین مالی از طریق اوراق منفعت، بر مبنای عواید حاصل از یک دارایی یا حق استفاده از خدمات و یا هرگونه حقوق معین قابل نقل و انتقال برای یک دوره زمانی مشخص است.

لازم به ذکر است اظهارنظر دقیق‌تر جهت استفاده از این ابزار توسط شرکت منوط به بررسی دقیق‌تر وضعیت متقاضی تأمین مالی و شرایط منفعت مورد نظر می‌باشد. لذا با توجه به موارد فوق، شرکت مذکور می‌تواند آمادگی خود را به منظور آغاز فرآیند اجرایی انتشار اوراق به تأمین سرمایه نوین اعلام نماید.