

رویه اجرایی انتشار اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام

الف) انتشار اوراق

مرحله اول:

بانی به یکی از نهادهای مالی دارای مجوز مشاوره عرضه مراجعه می نماید. اقدامات ضروری به ترتیب عبارتند از:

- (1) عقد قرارداد مشاوره عرضه (فرم شماره 2)،
 - (2) تهیه گزارش توجیهی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام و افزایش سرمایه از طریق سلب حق تقدم از سهامداران به نفع دارندگان اوراق اجاره (جهت تبدیل مطالبات نقدی حاصل شده نهاد واسط به نمایندگی از دارندگان اوراق به سهام شرکت)،
- گزارش توجیهی مذکور باید شامل گزارش ارزش گذاری سهام بانی به منظور تعیین نسبت تبدیل اوراق اجاره به سهام و تعیین تکلیف صرف سهام ناشی از تبدیل باشد. در این گزارش نحوه عمل شرکت، در صورت عدم تبدیل کل اوراق اجاره به سهام باید مشخص گردد.

(3) بررسی گزارش توجیهی توسط حسابرس بانی جهت اعلام نظر در خصوص موارد زیر:

- رعایت مقررات،
- عدم کنترل ضامن توسط بانی،
- شرایط دارایی،
- اطلاعات مالی آتی،
- ارزش گذاری سهام بانی،
- نسبت تبدیل اوراق اجاره به سهام،
- تعیین تکلیف صرف سهام ناشی از تبدیل.

(4) مذاکره با ارکان زیر و اخذ اعلام قبولی سمت توسط ایشان مطابق فرم های سازمان:

- ضامن (در صورت وجود)،
- عامل فروش،
- متعهد پذیره نویسی،
- بازارگردان،

چنانچه شرکت در نظر دارد افزایش سرمایه به مبلغ کل اوراق اجاره منتشره انجام شود، ارکان زیر جایگزین ارکان مذکور خواهد بود:

- ✓ ضامن پرداخت سود (در صورت وجود)،
- ✓ عامل فروش،
- ✓ متعهد پذیره نویسی اوراق اجاره،
- ✓ بازارگردان،
- ✓ ضامن تبدیل،

(5) مذاکره با فروشنده دارایی و دریافت اعلام موافقت فروشنده با فروش دارایی مطابق فرم های سازمان،

در صورتی که بانی و فروشنده شخص واحد نباشند.

مرحله دوم:

مشاور به نمایندگی از بانی جهت دریافت موافقت اصولی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره به سازمان مراجعه می‌نماید. اقدامات ضروری به ترتیب عبارتند از:

(1) ارائه مستندات زیر جهت دریافت موافقت اصولی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره به سازمان:

- یک نسخه از قرارداد بانی با مشاور طبق قرارداد مشاوره عرضه (فرم شماره 2)،
 - فرم تکمیل شده تقاضای دریافت موافقت اصولی،
 - گزارش توجیهی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام و افزایش سرمایه از طریق سلب حق تقدم از سهامداران به نفع دارندگان اوراق اجاره (جهت تبدیل مطالبات نقدی حاصل شده نهاد واسط به نمایندگی از دارندگان اوراق به سهام شرکت) و اظهارنظر حسابرس در خصوص آن،
 - صورت‌های مالی حسابرسی شده دو سال مالی اخیر بانی که صورت‌های مالی سال مالی آخر آن توسط حسابرس معتمد سازمان حسابرسی شده باشد،
در صورتی که قبلاً از طریق سامانه کدال به سازمان ارائه نشده است.
 - گزارش فعالیت هیئت مدیره بانی برای دوره مالی اخیر جهت ارائه به مجمع عمومی،
در صورتی که قبلاً از طریق سامانه کدال به سازمان ارائه نشده است.
 - آخرین اساسنامه ثبت شده بانی،
در صورتی که قبلاً از طریق سامانه کدال به سازمان ارائه نشده است.
 - اعلام موافقت فروشنده جهت فروش دارایی مطابق فرم تعیین شده توسط سازمان،
در صورتی که بانی و فروشنده شخص واحد نباشند.
 - گزارش کارشناس یا کارشناسان منتخب کانون کارشناسان رسمی دادگستری در خصوص عمر اقتصادی دارایی و ارزش آن به همراه مکاتبات انجام شده با کانون کارشناسان رسمی دادگستری در خصوص معرفی کارشناس یا کارشناسان مربوطه یا سایر مدارک مرتبط مطابق مقررات،
 - اسناد مالکیت دارایی،
 - بیمه نامه دارایی/دارایی‌های موضوع انتشار اوراق،
 - نامه تعهد به توثیق اوراق بهادار به نفع نهاد واسط (حسب مورد)،
 - نامه قبولی سمت ارکان زیر مطابق فرم‌های تعیین شده توسط سازمان:
 - ✓ ضامن (در صورت وجود)،
 - ✓ عامل فروش،
 - ✓ متعهد پذیره نویسی،
 - ✓ بازارگردان،
- چنانچه شرکت در نظر دارد افزایش سرمایه به مبلغ کل اوراق اجاره منتشره انجام شود، ارکان زیر جایگزین ارکان مذکور خواهد بود:
- ✓ ضامن پرداخت سود،
 - ✓ عامل فروش،

- ✓ متعهد پذیرهنویسی اوراق اجاره،
- ✓ بازارگردان،
- ✓ ضامن تبدیل،

- (2) سازمان درخواست دریافت شده را رسیدگی و در صورت کامل بودن مستندات از حیث شکلی و محتوایی ظرف مدت 30 روز به درخواست پاسخ می‌دهد.
- (3) در صورت اعلام موافقت اصولی سازمان با درخواست ارائه شده، مشاور به نمایندگی از بانی اقدامات بعدی را انجام می‌دهد.

مرحله سوم:

(1) مشاور پس از دریافت موافقت اصولی با مراجعه به شرکت مدیریت دارایی مرکزی، اقدامات لازم به منظور انعقاد قراردادهای زیر را مطابق فرم‌های سازمان توسط طرفین و ناشر تخصیص یافته براساس نامه موافقت اصولی سازمان فراهم می‌نماید:

- قرارداد تعهد فروش و اجاره دارایی،
در صورتی که بانی و فروشنده شخص واحد باشند.
- قرارداد تعهد فروش دارایی و قرارداد تعهد اجاره دارایی،
در صورتی که بانی و فروشنده شخص واحد نباشند.
- تأییدیه شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام) جهت واریز وجوه پرداختی از طرف بانی در سررسید یا سررسیدهای معین به حساب دارندگان اوراق،
- قرارداد عاملیت فروش اوراق اجاره،
- قرارداد تعهد پذیرهنویسی اوراق اجاره،
- قرارداد بازارگردانی اوراق اجاره،
- قرارداد توثیق اوراق بهادار و جبران کاهش ارزش وثایق نسبت به حدود تعیین شده (حسب مورد جهت تضمین اوراق به جای ضامن)،
- قرارداد ضمانت / ضمانت پرداخت سود (در صورت وجود) چنانچه شرکت در نظر دارد افزایش سرمایه به مبلغ کل اوراق اجاره منتشره انجام شود، قرارداد ضمانت پرداخت سود، جایگزین قرارداد ضمانت پرداخت شده و تکمیل بخش ضمانت تبدیل در قرارداد تعهد به فراهم‌سازی شرایط تبدیل اوراق بهادار به سهام ضروری خواهد بود.

(2) بانی پس از دریافت موافقت اصولی، با رعایت مقررات مربوطه نسبت به برگزاری مجمع عمومی فوق‌العاده جهت تصویب موارد زیر اقدام می‌نماید:

- مشخصات دارایی، واگذاری قطعی دارایی به نهاد واسط و اجاره مجدد آن از نهاد واسط و شرایط اوراق در مصوبه مجمع باید تصریح گردد.

(3) مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده سهامداران بانی در خصوص اجازه تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام و افزایش سرمایه از طریق سلب حق تقدم از سهامداران به نفع دارندگان اوراق اجاره (جهت تبدیل مطالبات نقدی حاصل شده نهاد واسط به نمایندگی از دارندگان اوراق به سهام شرکت)،

- ✓ مجمع عمومی فوق‌العاده بنا به پیشنهاد هیأت مدیره و گزارش خاص بازرسان یا بازرسان شرکت اجازه انتشار اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام را می‌دهد و شرایط و مهلتی را که طی آن دارندگان این گونه اوراق خواهند توانست

اوراق خود را به سهام شرکت تبدیل کنند تعیین و اجازه افزایش سرمایه را به هیئت مدیره خواهد داد. (مجمع تصویب می‌نماید افزایش سرمایه از مبلغ [مبلغ فعلی سرمایه به میلیون ریال] میلیون ریال تا مبلغ [مبلغ فعلی سرمایه به علاوه مبلغ اوراق اجاره منتشره به میلیون ریال] میلیون ریال افزایش یابد).

✓ چنانچه شرکت در نظر دارد افزایش سرمایه به مبلغ کل اوراق اجاره منتشره با استفاده از ضامن تبدیل انجام شود، متن زیر جایگزین آخرین عبارت پاراگراف فوق خواهد بود:

مجمع تصویب می‌نماید افزایش سرمایه از مبلغ [مبلغ فعلی سرمایه به میلیون ریال] میلیون ریال به مبلغ [مبلغ فعلی سرمایه به علاوه مبلغ اوراق اجاره منتشره به میلیون ریال] میلیون ریال افزایش یابد.

- شرایط تبدیل اوراق، شامل تعداد سهام متعلق به هر ورقه باید تعیین گردد. همچنین باید درخصوص صرف سهام ایجادشده در نتیجه تبدیل (به شکل اعطای سهام جدید به صاحبان سهام سابق) تصمیم‌گیری صورت گیرد.
- مجمع عمومی فوق‌العاده می‌بایست زمان شروع و اتمام مهلت تبدیل اوراق اجاره قابل تبدیل به سهم که حداقل 7 روز و حداکثر 14 روز می‌باشد را تعیین نماید.
- موارد ممنوع به شرح زیر در مجمع مطرح و در صورت جلسه مجمع درج گردد:
 - ✓ عدم انتشار اوراق بهادار جدید قابل تبدیل به سهام تا زمان سررسید،
 - ✓ عدم افزایش سرمایه یا کاهش اختیاری سرمایه،
 - ✓ عدم امکان تقسیم اندوخته و تغییر در نحوه تقسیم منافع (سیاست تقسیم سود در دوره عمر اوراق قابل تغییر نمی‌باشد)

- در صورتی که مدت زمان اوراق بیش از یک سال درخواست شود، تبصره زیر به عنوان تبصره 2 ماده 10 به اساسنامه نمونه سازمان اضافه می‌شود:

" در صورتی که افزایش سرمایه به منظور تبدیل اوراق بهادار قابل تبدیل به سهام با شد، مجمع عمومی فوق‌العاده می‌تواند به هیئت مدیره اجازه دهد پس از اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار، حداکثر ظرف مدت 3 سال سرمایه شرکت را از طریق تبدیل اوراق بهادار به سهام افزایش دهد."

(4) قرارداد تعهد به فراهم‌سازی شرایط تبدیل اوراق بهادار به سهام منعقد میان بانی و ناشر مبنی بر تعهد به اطلاع‌رسانی به موقع از طریق سامانه معاملات، انجام پیگیری‌های لازم جهت زیرساخت‌های ضروری جهت تبدیل اوراق در مهلت معین، شامل انجام هماهنگی‌های لازم با کارگزار/کارگزاران جهت دریافت نظر مکتوب/رسمی دارندگان اوراق جهت تبدیل اوراق و اعمال آن در سامانه معاملات

ضمانت تبدیل در صورت وجود، توسط ضامن تبدیل به عنوان یکی از طرفین متعهد، در قرارداد یادشده تصریح خواهد شد. ارسال یک نسخه از قرارداد مذکور به شرکت سپرده‌گذاری و بورس/فابورس جهت انجام هماهنگی‌های لازم ضروری می‌باشد.

(5) مدارک مربوط به توثیق سهام توسط سهامداران/سهامداران عمده بانی نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی: به منظور حصول اطمینان از اجرای کامل فرایند تبدیل اوراق به سهم، سهامدار یا سهامداران عمده مکلفند به میزان سهام مورد نیاز جهت تخصیص به دارندگان اوراق (با فرض 100 درصد تبدیل)، سهام خود را نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی و به نفع آن توثیق نمایند. رفع توثیق سهام پس از تکمیل فرایند تبدیل و با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار صورت می‌گیرد.

مرحله چهارم:

پس از تکمیل امضای قراردادهای لازم، ناشر جهت دریافت مجوز انتشار اوراق اجاره به سازمان مراجعه می‌نماید:

(1) ارائه مستندات زیر جهت دریافت مجوز انتشار اوراق اجاره به سازمان:

- فرم تقاضای ثبت اوراق اجاره،
 - بیانیه ثبت اوراق اجاره،
 - یک نسخه از قراردادهای منعقدہ میان ارکان،
 - تأییدیه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا سایر مراجع ذیصلاح مبنی بر نبود محدودیت یا منع قانونی، قراردادی یا قضایی برای انتقال دارایی، منافع و حقوق ناشی از آن،
 - بیمه نامه دارایی،
 - مصوبه مجمع عمومی فوق العاده سهامداران بانی،
 - مستندات مربوط به توثیق سهام،
 - اعلامیه پذیرهنویسی اوراق اجاره،
 - تأییدیه شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه مبنی بر توثیق اوراق بهادار به همراه وکالت نامه محضری تنظیم شده جهت توثیق، انتقال به شخص ثالث، فروش و دریافت وجوه حاصل از فروش اوراق و حسب مورد حق تقدم استفاده نشده،
- (2) در صورت مطابقت مستندات ارائه شده با موافقت اصولی صادره و فرم های تعیین شده، سازمان نسبت به صدور مجوز انتشار اوراق اجاره اقدام نموده و اجازه افتتاح حساب بانکی را صادر می نماید. نهاد واسط قبل از انتشار اوراق، مشخصات حساب بانکی متمرکز را به سازمان اعلام می نماید.

مرحله پنجم:

پس از دریافت مجوز انتشار اوراق اجاره، ناشر با همکاری مشاور، با رعایت مقررات، نسبت به انتشار اوراق اجاره اقدام می نماید:

- (1) عرضه اوراق اجاره از طریق عامل فروش در مهلت تعیین شده،
 - (2) ارائه درخواست تمدید مهلت فروش اوراق اجاره در صورت لزوم از طریق مشاور با رعایت مقررات،
 - (3) در صورت عدم فروش کامل اوراق اجاره در نظر گرفته شده در مهلت مقرر و دوره تمدید احتمالی، متعهد پذیرهنویسی ظرف مهلت تعیین شده باید اقدام به واریز وجوه لازم و خرید اوراق باقی مانده نماید،
 - (4) نتایج عرضه و فروش اوراق اجاره باید حداکثر ظرف مدت 15 روز با استفاده از فرم های تعیین شده به همراه فایل الکترونیک فهرست خریداران اوراق مطابق فرم های شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه، توسط مشاور به سازمان اعلام گردد.
 - (5) سازمان نتایج عرضه را بررسی نموده و در صورت صحت، تأییدیه تکمیل فرآیند را صادر می نماید.
- در صورت عدم تأیید عرضه، ناشر از طریق عامل فروش ملزم به عودت وجوه سرمایه گذاران حداکثر ظرف مدت 15 روز از تاریخ اعلام سازمان می باشد

مرحله ششم:

در صورت صحت اطلاعات پس از صدور تأییدیه تکمیل فرآیند توسط سازمان، مشاور باید اقدامات زیر را انجام دهد:

(6) مشاور باید قرارداد فروش دارایی توسط فروشنده به ناشر را که مطابق فرم‌های سازمان تهیه شده، به امضای طرفین رسانده و یک نسخه از اصل قرارداد را به همراه مدارک انتقال مالکیت دارایی در دفتر اسناد رسمی به سازمان ارسال نماید.

(7) پس از انتقال دارایی به ناشر، مشاور باید قرارداد اجاره دارایی توسط بانی را که مطابق فرم‌های سازمان تهیه شده، به امضای ناشر و بانی رسانده و یک نسخه از اصل قرارداد را به سازمان ارسال نماید.

(8) سازمان قراردادهای فروش و اجاره دارایی را جهت مطابقت با نمونه تعیین شده، بررسی نموده و نتیجه را به مشاور اعلام می‌نماید.

(9) با انجام مراحل انتقال دارایی به ناشر مطابق مفاد قرارداد و مقررات مربوطه، سازمان تأییدیه تکمیل فرآیند و برداشت وجوه از حساب ناشر و پرداخت به فروشنده را صادر می‌نماید.

نکته مهم

در انتقال مالکیت املاک و مستغلات به نهاد واسطه، ارائه کلیه مدارک و مستندات مبتنی بر تصفیه بدهی‌های مربوط به ملک از جمله مفاصا حساب شهرداری، دارایی، بیمه، گواهی پایان کار و ... ضروری بوده و انتقال مالکیت در چارچوب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مورد تأیید نمی‌باشد. به عبارتی دیگر، دارایی مبنای انتشار اوراق در زمان صدور مجوز، باید فاقد هر گونه بدهی به نهادهای مختلف از جمله شهرداری، سازمان امور مالیاتی و ... باشد.

ب) دوره عمر اوراق

(1) در مواقعی که به دلیل تعدیل بااهمیت پیش‌بینی درآمد هر سهم، معاملات سهام بانی متوقف می‌شود هم‌زمان نماد معاملاتی اوراق اجاره قابل تبدیل نیز متوقف شده و با بازگشایی نماد معاملاتی سهام، نماد معاملاتی اوراق اجاره نیز با همان محدودیت دامنه نوسان بازگشایی می‌شود.

(2) بازارگردانی اوراق به روش حراج مطابق دستورالعمل‌های بورس اوراق بهادار تهران/فرا بورس ایران انجام می‌شود.

(3) محدودیت‌های زیر در دوره عمر اوراق برای بانی وجود دارد.

✓ عدم امکان انتشار اوراق بهادار جدید قابل تبدیل به سهام

✓ عدم امکان افزایش سرمایه یا کاهش اختیاری سرمایه،

✓ عدم امکان تقسیم اندوخته و تغییر در نحوه تقسیم منافع (سیاست تقسیم سود در دوره عمر اوراق قابل تغییر نمی‌باشد)

ج) زمان تبدیل

(1) آگهی تبدیل اوراق بهادار پس از تأیید سازمان باید قبل از شروع دوره تبدیل در روزنامه‌های کثیرالانتشار شرکت منتشر گردد.

(2) نماد معاملاتی اوراق اجاره، یک روز کاری قبل از شروع دوره تبدیل متوقف می‌شود.

(3) دارندگان اوراق در صورت تمایل به تبدیل اوراق خود به سهم، می‌بایست نسبت به ارائه درخواست تبدیل¹ به کارگزار در دوره تبدیل² اقدام و ر سید دریافت نمایند. کارگزار موظف است پس از پایان دوره تبدیل نسبت به ارائه درخواست‌های دریافتی به ناشر اقدام نماید.

(4) پس از پایان دوره تبدیل، درخواست‌های دریافت شده توسط ناشر بررسی گردیده و اسامی و تعداد سهام تخصیصی پس از تأیید شرکت سپرده‌گذاری به سازمان ارائه می‌شود.

(5) جلسه هیئت مدیره به منظور تصویب افزایش سرمایه و تعیین مبلغ تأمین شده از محل اوراق اجاره تبدیل شده برگزار می‌شود.

چنانچه شرکت در نظر دارد افزایش سرمایه به مبلغ کل اوراق اجاره منتشره انجام شود، تعداد سهام قابل واگذاری به ضامن تبدیل نیز باید در جلسه هیئت مدیره تعیین گردد. مبالغ پرداخت شده توسط ضامن تبدیل در حساب بانکی مخصوصی به نام ناشر مسدود شده و در سررسید نهایی جهت تصفیه اصل مبلغ اوراق استفاده می‌شود. رفع انسداد حساب مذکور با تأیید سازمان صورت می‌گیرد. دوره تبدیل باید به نحوی تعیین گردد که قبل از سررسید اوراق پایان یافته و جلسه هیئت مدیره بعد از آن و قبل از سررسید اوراق تشکیل گردد. بدیهی است تصفیه دارندگان اوراقی که نسبت به تبدیل درخواست نموده‌اند باید در سررسید طبق روال اوراق عادی انجام گردد.

(6) پس از تکمیل فرآیند اقدامات مربوط به ثبت افزایش سرمایه انجام می‌شود.

1 - درخواست تبدیل: درخواست دارندگان اوراق اجاره برای تبدیل اوراق به سهام شرکت که در قالب فرم‌های معین به کارگزاران داده می‌شود.
2 - دوره تبدیل: دوره‌ای است که در طی آن دارندگان اوراق اجاره دارند درخواست تبدیل خود به سهام شرکت را ارائه نمایند