

رویه اجرایی انتشار اوراق اجاره

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 توسط مشاور براساس فرم تعیین شده توسط سازمان،
 - (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،
 - (4) مذاکره با ارکان زیر و اخذ اعلام قبولی سمت توسط ایشان مطابق فرم های سازمان:
 - ضامن (در صورت وجود)،
 - عامل فروش،
 - متعهد پذیرهنویسی،
 - بازارگردان،
 - (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 می نماید. 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،
 - اظهار نظر حسابرس در خصوص گزارش توجیهی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره،
 - مصوبه رکن ذی صلاح بانی در خصوص اجازه تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره،
با تصریح بر مشخصات دارایی، اعلام واگذاری قطعی دارایی به نهاد واسطه، اجاره مجدد از نهاد واسطه و شرایط اوراق
 - صورت های مالی حسابرسی شده دو سال مالی اخیر بانی که صورت های 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 درخصوص عمر اقتصادی دارایی و ارزش آن به همراه مکاتبات انجام شده با کانون کارشناسان رسمی دادگستری درخصوص معرفی کارشناس یا کارشناسان مربوطه یا سایر مدارک مرتبط مطابق مقررات،
اسناد مالکیت دارایی،
بیمه نامه دارایی/دارایی های موضوع انتشار اوراق،
نامه قبولی سمت ارکان زیر مطابق فرم های تعیین شده توسط سازمان:
 - ✓ ضامن / تعهد به توثیق اوراق بهادار به نفع نهاد واسط (حسب مورد)،
 - ✓ عامل فروش،
 - ✓ متعهد پذیرهنویسی،
 - ✓ بازارگردان،
- (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 می دهد.
- (3) در صورت اعلام موافقت اصولی سازمان با درخواست ارائه شده، مشاور به نمایندگی از بانی اقدامات بعدی را انجام می دهد.

مرحله سوم:

مشاور پس از دریافت موافقت اصولی با مراجعه به شرکت مدیریت دارایی مرکزی، اقدامات لازم به منظور انعقاد قراردادهای زیر را مطابق فرم های سازمان توسط طرفین و ناشر تخصیص یافته براساس نامه موافقت اصولی سازمان فراهم می نماید:

- 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 سپرده گذاری 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 ضمانت پرداخت/قرارداد توثیق اوراق بهادار و جبران کاهش ارزش وثایق نسبت به حدود تعیین شده (حسب مورد)،

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 منعقد شده 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،
- بیمه‌نامه دارایی،
- اعلامیه پذیرهنویسی اوراق اجاره،
- تأییدیه شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه مبنی بر توثیق اوراق بهادار به همراه وکالت‌نامه 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 فرم‌های تعیین شده، سازمان نسبت به صدور مجوز انتشار اوراق اجاره اقدام نموده و اجازه افتتاح حساب بانکی را صادر می‌نماید. نهاد واسط قبل از انتشار اوراق، مشخصات حساب بانکی متمرکز را به سازمان اعلام می‌نماید.

مرحله پنجم:

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

- (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 فرم‌های تعیین شده به همراه فایل الکترونیک فهرست خریداران اوراق مطابق فرم‌های شرکت سپرده‌گذاری 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 می‌نماید.
- (6) در صورت عدم تأیید عرضه، ناشر از طریق عامل فروش ملزم به عودت وجوه سرمایه‌گذاران حداکثر ظرف مدت 15 روز از تاریخ اعلام سازمان می‌باشد.

مرحله ششم:

- در صورت صحت اطلاعات پس از صدور تأییدیه تکمیل فرآیند توسط سازمان، مشاور باید اقدامات زیر را انجام دهد:
- (1) 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.
 - (2) 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.
 - (3) سازمان قراردادهای فروش و اجاره دارایی را جهت مطابقت با نمونه تعیین شده، بررسی نموده و نتیجه را به مشاور اعلام می‌نماید.
 - (4) 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.