

## رویه اجرایی انتشار اوراق سفارش ساخت (استصناع)

### 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 طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق بهادار،
- (2) تهیه گزارش فنی، اقتصادی و مالی از طریق انتشار اوراق سفارش ساخت براساس فرم تعیین شده توسط سازمان،
- (3) تأیید فنی، اقتصادی و مالی ساخت دارایی توسط ناظر با تأکید بر موارد زیر:
  - مخارج لازم جهت سرمایه گذاری در طرح موضوع ساخت،
  - دوره ساخت دارایی،
  - عمر اقتصادی پیش بینی شده دارایی،
  - مجوزهای قانونی لازم برای ساخت دارایی از مراجع ذیربط،
- (4) بررسی گزارش فنی، اقتصادی و مالی ساخت دارایی مورد تأیید ناظر توسط حسابرس بانی جهت اعلام نظر در خصوص موارد زیر:
  - رعایت مقررات،
  - عدم کنترل ضامن توسط بانی،
  - عدم کنترل ناظر توسط بانی و عدم کنترل مشترک ناظر و بانی،
  - رعایت شرایط دارایی،
  - اطلاعات مالی آتی،
- (5) مذاکره با ارکان زیر و اخذ اعلام قبولی سمت توسط ایشان مطابق فرم های سازمان:
  - ضامن،
  - عامل فروش،
  - متعهد پذیرهنویسی،
  - بازارگردان،
  - ناظر،
  - حسابرس،

### مرحله دوم:

مشاور به نمایندگی از بانی جهت دریافت موافقت اصولی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق سفارش ساخت 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 سفارش ساخت به سازمان:
  - یک نسخه از قرارداد بانی با مشاور طبق قرارداد مشاوره طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق بهادار،
  - فرم تکمیل شده تقاضای دریافت موافقت اصولی،

- گزارش فنی، اقتصادی و مالی ساخت دارایی از طریق انتشار اوراق سفارش ساخت با تأیید ناظر،
  - اظهارنظر حسابرس در خصوص گزارش فنی، اقتصادی و مالی ساخت دارایی از طریق انتشار اوراق سفارش ساخت،
  - مصوبه رکن ذیصلاح بانی در خصوص اجازه تأمین مالی از طریق انتشار اوراق سفارش ساخت،  
با تصریح بر تأمین مالی از طریق انتشار اوراق سفارش ساخت جهت ساخت دارایی (با درج مشخصات دارایی) و تحویل آن به نهاد واسط (به تدریج با ساخت دارایی) و تملک دارایی از نهاد واسط از طریق اجاره به شرط تملیک و شرایط آن از جمله نرخ اوراق و مواعد پرداخت مربوطه
  - 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 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،
  - تأییدیه مراجع ذیصلاح در مورد ساخت دارایی که مشمول رعایت ضوابط خاص یا اخذ مجوزهای قانونی باشد.
  - پروانه اشتغال به کار ناظر وفق قوانین و مقررات مربوط به نظام مهندسی یا گواهی نظارت (صلاحیت) از معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی،
  - تعهد بانی مبنی بر بیمه نمودن دارایی از زمان شروع ساخت تا پایان سررسید اوراق،  
دارایی باید از پوشش بیمه‌ای مناسب و کافی از جمله بیمه مسئولیت مدنی و بیمه تمام خطر پروژه برخوردار باشد.
  - نامه قبولی سمت ارکان زیر مطابق فرم‌های تعیین شده توسط سازمان:
    - ✓ ناظر،
    - ✓ حسابرس،
    - ✓ ضامن،
    - ✓ متعهد پذیرهنویسی،
    - ✓ بازارگردان،
    - ✓ عامل فروش،
- (2) سازمان درخواست دریافت شده را رسیدگی و 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:

مشاور پس از دریافت موافقت اصولی جهت تعیین ناشر و انجام امور لازم به شرح زیر به شرکت مدیریت دارایی مرکزی مراجعه می‌نماید:

(1) تعیین و معرفی ناشر توسط شرکت مدیریت دارایی مرکزی براساس نامه موافقت اصولی سازمان،

(2) مشاور قراردادهای زیر را مطابق فرم‌های سازمان تهیه و اقدامات لازم جهت انعقاد این قراردادها توسط طرفین را فراهم می‌نماید.

- قرارداد تعهد بانی نسبت به انجام تشریفات حقوقی موضوع انتشار اوراق سفارش ساخت
- قرارداد نظارت بر ساخت دارایی مبنای اوراق،
- قرارداد حسابرسی گزارش ساخت دارایی،
- قرارداد ضمانت پرداخت،
- قرارداد تعهد پذیره‌نویسی اوراق سفارش ساخت،
- قرارداد بازارگردانی اوراق سفارش ساخت،
- قرارداد عاملیت فروش اوراق سفارش ساخت،
- تأییدیه شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجه (سهامی عام) جهت واریز وجوه پرداختی از طرف بانی در سررسید یا سررسیدهای معین به حساب دارندگان اوراق،

### مرحله چهارم:

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

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

- فرم تقاضای ثبت اوراق سفارش ساخت،
- بیانیه ثبت اوراق سفارش ساخت،
- یک نسخه از قراردادهای منعقد شده میان ارکان،
- فرم تأییدیه بانکی در خصوص اختصاص حساب بانکی برای جمع آوری وجوه ناشی از فروش اوراق سفارش ساخت،
- اعلامیه پذیره‌نویسی اوراق سفارش ساخت،

(2) در صورت مطابقت مستندات ارائه شده با موافقت اصولی صادره و فرم‌های تعیین شده، سازمان اقدام به صدور مجوز انتشار اوراق سفارش ساخت و افتتاح حساب بانکی می‌نماید.

### مرحله پنجم:

پس از دریافت مجوز انتشار اوراق سفارش ساخت، ناشر با همکاری مشاور در مهلت مقرر در مجوز انتشار اوراق سفارش ساخت، با رعایت مقررات، نسبت به انتشار اوراق سفارش ساخت اقدام می‌نماید:

- (1) عرضه اوراق سفارش ساخت از طریق عامل فروش در مهلت تعیین شده،
- (2) ارائه درخواست تمدید مهلت فروش اوراق سفارش ساخت در صورت لزوم از طریق مشاور با رعایت مقررات،
- (3) در صورت عدم فروش کامل اوراق سفارش ساخت در نظر گرفته شده در مهلت مقرر و دوره تمدید احتمالی، متعهد پذیره‌نویسی ظرف مهلت تعیین شده باید اقدام به واریز وجه لازم و خرید اوراق باقی مانده نماید،
- (4) نتایج عرضه و فروش اوراق سفارش ساخت 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 وجه، توسط مشاور به سازمان اعلام گردد.

(5) 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 رعایت قوانین و مقررات با انعقاد قرارداد سفارش ساخت، قرارداد اجاره به شرط تملیک دارایی و اخذ ضمانت‌نامه بانکی بدون قید و شرط توسط نهاد واسط از بانی، سازمان تأییدیه برداشت وجوه به میزان حداکثر 10 درصد مبلغ کل اوراق را صادر می‌نماید. اجازه برداشت مابقی وجوه حاصل از انتشار اوراق در دوره‌های بعدی در صورت تأیید ناظر، بانی و نهاد واسط صادر می‌گردد.

### نکات مهم

- اشتراط اجاره یا اجاره به شرط تملیک توسط بانی در ضمن قرارداد استصناع اشکالی ندارد و قرارداد اجاره در قالب اجاره کلی فی‌الذمه می‌تواند همزمان با قرارداد استصناع منعقد شود و می‌تواند اجاره بهای آن از همان دوره سافت پرداخت شود.
- بانی می‌تواند دارایی خود (زمین یا دارایی نیمه تمام) را قیمت‌گذاری کرده به نهاد واسط فروخته سپس قرارداد استصناع را روی کل دارایی اعم از زمین و سافتمان یا هر دارایی دیگر منعقد نماید. در این صورت آن بخش از مبلغ اوراق که مربوط به دارایی می‌باشد، پس از تأییدیه برداشت وجوه سازمان توسط نهاد واسط به بانی پرداخت می‌گردد و آن بخش از مبلغ اوراق که مربوط به سافت دارایی می‌باشد، در مین اجرای کار مطابق "بند 3" مرحله ششم رویه اجرایی انتشار اوراق سفارش سافت به بانی پرداخت می‌گردد. همچنین بانی می‌تواند با نهاد واسط توافق کند که قرارداد استصناع از ابتدا منحصراً برای تکمیل پروژه نیمه تمام باشد و زمین متعلق به بانی باقی بماند. در این صورت زمین تا سررسید اوراق در رهن نهاد واسط یا ضامن قرار گرفته و مالکیت دارایی نیمه تمام به نهاد واسط منتقل می‌گردد.
- زمین پروژه می‌تواند متعلق به دولت یا موقوفه باشد که به قرارداد اجاره یا هر قرارداد دیگری در اختیار بانی قرار گرفته است. در این صورت قرارداد استصناع روی سافتمان منعقد می‌گردد. بدیهی است امکان استفاده نهاد واسط از زمین مذکور طبق مدارک و مستندات ارائه شده باید وجود داشته باشد.
- انعقاد قرارداد استصناع برای انجام پروژه به صورت نیمه تمام مشروع است اما انعقاد قرارداد اجاره بر روی پروژه نیمه تمام در صورتی که قابل انتفاع نباشد صحیح نیست.

هزینه‌های انتقال دارایی/ دارایی‌ها در پایان قرارداد سفارش سافت به عهده بانی می‌باشد. <sup>TM</sup>

در صورتی که بانی قصد داشته باشد زمین یا دارایی نیمه تمام خود را در زمان انتشار اوراق در قالب فروش و اجاره به شرط تملیک به نهاد واسطه واگذار نماید، موارد زیر به مراحل اجرایی اضافه خواهد شد:

### مرحله دوم:

(1) ارائه مستندات تکمیلی زیر جهت دریافت موافقت اصولی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق سفارش ساخت:

- بیمه نامه دارایی،
- 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 درخصوص دارایی موجود در طرح موضوع سفارش ساخت،
- گزارش حسابرس بانی درخصوص رعایت شرایط دارایی و سایر مقررات مندرج در دستورالعمل انتشار اوراق اجاره (مصوب 1389/5/11، اصلاحیه مصوب 1390/8/23 شورای عالی بورس).
- اسناد مالکیت دارایی،

درخصوص زمین ارائه اسناد مالکیت و درخصوص دارایی نیمه کاره ارائه مدارکی دال بر مالکیت بانی مانند پروانه ساخت ضروری است.

- 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، در صورتی که در طرح موضوع سفارش ساخت، زمین (به قصد فروش به نهاد واسطه) موجود باشد.

### مرحله ششم:

- (1) مشاور باید قرارداد فروش و قرارداد اجاره به شرط تملیک دارایی را که مطابق فرمهای سازمان تهیه شده، به امضای طرفین رسانده و یک نسخه از اصل قرارداد را به همراه اقرارنامه غیرمالی تنظیم شده در دفتر اسناد رسمی به سازمان ارسال نماید.
- (2) سازمان قراردادهای مرتبط را جهت مطابقت با نمونه تعیین شده، بررسی و نتیجه را به مشاور اعلام می نماید.
- (3) با انجام مراحل انتقال دارایی به ناشر مطابق مفاد قرارداد و مقررات مربوطه، سازمان تأییدیه برداشت وجوه از حساب ناشر و پرداخت به فروشنده را صادر می نماید.

### نکته مهم

بدیهی است انعقاد قرارداد سفارش ساخت، بعد از انعقاد قراردادهای مندرج در بندهای فوق و انتقال داراییهای مذکور به ناشر صورت می گیرد.

در انتقال مالکیت املاک و مستغلات به نهاد واسطه، ارائه کلیه مدارک و مستندات مبتنی بر تصفیة بدهیهای مربوط به ملک از جمله مفاصا حساب شهرداری، دارایی، بیمه و ... ضروری بوده و انتقال مالکیت در چارچوب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مورد تأیید نمی باشد. 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.