



صندوق پروژه (Project Fund)



درس:

بازار پول و سرمایه

تهیه و تدوین:

مجتبی سوری





صندوق سرمایه گذاری پروژه نهاد مالی است که با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس شده و به جمع آوری سرمایه از عموم و تخصیص آن به سرمایه گذاری در ساخت و تکمیل پروژه معین اشاره شده در اساسنامه صندوق، می پردازد.

با عنایت به مفاد ماده ۴ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی در راستای تسهیل اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی "اداره صندوقهای سرمایه گذاری طبق اساسنامه آنها می باشد".

هدف از تشکیل صندوق سرمایه‌گذاری پروژه:



➤ جمع‌آوری سرمایه از سرمایه‌گذاران و متقاضیان سرمایه‌گذاری و اختصاص وجوه جمع‌آوری شده به ساخت و مرحله بهره‌برداری رساندن انواع پروژه‌های دارای توجیه اقتصادی



➤ بهره‌مندی سرمایه‌گذاران خرد از سود ناشی از اجرای پروژه

➤ مصونیت سرمایه‌گذاران خرد از ریسک‌های سرمایه‌گذاری در یک پروژه



مزایای صندوق پروژه:

کاهش زمان افزایش سرمایه:

- زمان بندی و مبالغ افزایش سرمایه صندوق در امیدنامه صندوق درج می شود.
- کاهش مدت پذیره نویسی
- عدم نیاز به ثبت تغییرات سرمایه نزد مرجع ثبت شرکتها.

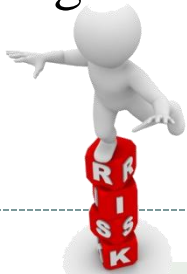
جدایی مالکیت از مدیریت:

- اداره صندوق توسط مالکان بیش از ۱ % کل واحدهای سرمایه گذاری (مجمع صندوق)



مزایای صندوق پروژه (ادامه):

- کنترل ریسک پروژه و جلوگیری از تسری ریسک پروژه به مالکان آن (به دلیل وجود شخصیت حقوقی مستقل)
- افزایش شفافیت سرمایه گذاری در پروژه ه ها
- ایجاد امکان فرایندهای تسویه پروژه ه های
- تخصصی شدن تأمین مالی پروژه ه ها از طریق ایجاد، انباشت دانش تأمین مالی
- افزایش نقد شوندگی و امکان تدوین استراتژی خروج از پروژه برای سرمایه گذاران
- عدم نیاز به وثایق رهنی
- امکان تأمین مالی بدون در نظر گرفتن محدودیت های ترازنامه ای صاحبان پروژه
- امکان بهره مندی از مزایای مالیاتی قانونی صندوق های سرمایه گذاری
- معافیت مالیاتی برای نقل و انتقال واحدهای صندوق پروژه



ریسک های صندوق پروژه:



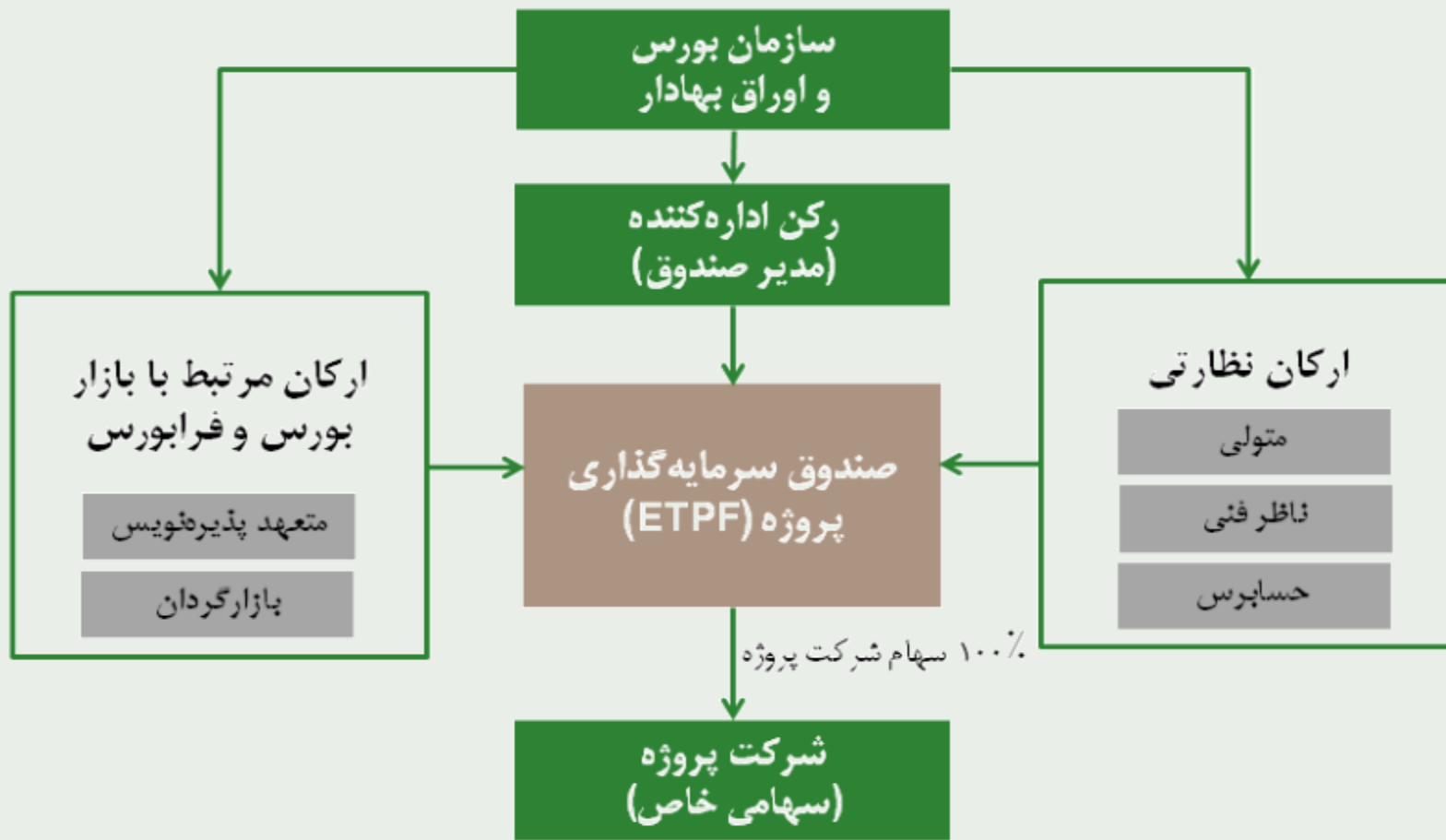
- استفاده نامناسب مدیر صندوق از منابع
- کاهش ارزش خالص دارایی‌های صندوق یا شرایط خاص عرضه و تقاضای واحدهای سرمایه‌گذاری در بازار،
- عدم توانایی صندوق در اتمام به موقع پروژه
- کاهش قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص پروژه یا شرایط خاص بازار،
- ...و

ارکان صندوق پروژه:



- مجمع صندوق
- هیأت مدیره صندوق
- مدیر صندوق
- ناظر فنی
- متولی
- متعهد پذیره نویس
- بازارگردان
- حسابرس
- مجمع صندوق، در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ۱ % یا بیشتر تشکیل می گردد. در مجمع صندوق متولی به نمایندگی از دارندگان واحدهای سرمایه گذاری کمتر از ۱ % حضور مییابد.

ساختار صندوق پروژه:



هیأت مدیرهٔ صندوق:



هیأت امنای صندوق متشکل از ۵ نفر شامل مدیر صندوق و ۴ نفر شخص حقیقی یا حقوقی به انتخاب مجمع

صندوق است و وظایف و مسئولیت های هیأت مدیرهٔ صندوق به شرح زیر است:

- تصویب مبلغ افزایش سرمایهٔ مورد نیاز در هر مرحله برای پرداخت هزینه های اجرای پروژه و سایر هزینه های صندوق با رعایت طرح توجیهی؛
- تصمیم گیری در خصوص موجه بودن یا موجه نبودن دلایل ارائه شده توسط مدیر عامل شرکت پروژه در خصوص انحرافات احتمالی بوجود آمده در اجرای پروژه نسبت به طرح توجیهی؛
- تصمیم گیری راجع به تغییر هزینه ها یا زما نبندی اجرای پروژه در شرایط استثنایی به تقاضای مدیر عامل شرکت پروژه و اصلاح طرح توجیهی متناسب با آن.

مدیر صندوق:



مدیر صندوق، یک شخص حقوقی از بین شرکت های تامین سرمایه یا نهادهای مالی فعال در حوزه مربوط به پروژه های صندوق است که با تصویب مجمع صندوق و تأیید سازمان، قابل تغییر است. مدیر صندوق امور اجرایی صندوق را برعهده دارد.

وظایف اصلی مدیر صندوق:



- ✓ جمع آوری و نگهداری کلیه مدارک مثبت صندوق، ثبت رویدادهای مالی صندوق، تهیه صورتهای مالی و گزارشهای مورد نیاز طبق مفاد اساسنامه؛
- ✓ راه اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعید مقرر از طریق آن؛
- ✓ تأیید طرح توجیهی پروژه شامل نقشه ها، مراحل ساخت و درصدهای پیشرفت فیزیکی که انجام هر مرحله به صورت تجمعی به پیشرفت فیزیکی کل پروژه می افزاید؛
- ✓ بررسی صورت وضعیتهای پیشرفت مالی پروژه و تأیید یا تعیین موارد نقص یا اشکال آن ها مطابق مفاد اساسنامه؛
- ✓ اعلام درخواست افزایش سرمایه صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه گذاری جدید براساس طرح توجیهی به هیأت مدیره صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه، جهت تصویب؛
- ✓ اجرای عملیات فروش و مناقصه و تبدیل صندوق در پایان عمر آن در صورت نیاز؛



ناظر فنی صندوق، شخص حقوقی فعال در حوزه مربوط به پروژه است. وظایف و مسئولیتهای ناظر فنی به قرار زیر است:

- نظارت بر اجرای پروژه جهت تطبیق با طرح توجیهی پروژه و استانداردها و مقررات مربوطه و ارایه تذکرات لازم به مدیر ساخت برای اصلاح انحرافات احتمالی و ارایه گزارشهای لازم در این زمینه به مدیر صندوق و متولی؛
- بررسی و تایید صورت وضعیت های پیشرفت فیزیکی تهیه شده توسط شرکت پروژه با انجام بازدیدهای لازم از پروژه مطابق ماده ی ۵۱ ؛
- تهیه گزارشهای دوره ای پیشرفت پروژه براساس صورت وضعیت های تایید شده در هرماه، حداکثر ۱۰ روز کاری پس از پایان هرماه؛
- انجام کلیه وظایفی که مطابق قانون مربوطه و آیین نامه ها و مقررات مربوطه، برعهده ناظر فنی آن است.



متولی صندوق، یک شخص حقوقی مورد تائید سازمان از بین شرکت های تامین سرمایه، مشاور سرمایه گذاری و یا موسسات حسابرسی معتمد سازمان است. وظایف و مسئولیتهای متولی به قرار زیر است:

➤ نظارت مستمر بر عملکرد دیگر ارکان به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامهٔ صندوق و قراردادهای مربوطه؛

➤ بررسی و تائید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارای یهای صندوق، مطابق مفاد اساسنامه؛

➤ نظارت بر اجرای صحیح فرآیند تبلیغات و فروش . دارایی های پروژه حسب مورد؛

➤ نظارت بر اجرای صحیح فرآیند مناقصه در صورت اجرا؛

➤ بررسی و حصول اطمینان از ارایهی به موقع گزار شها و نظرهای حسابر س؛

➤ نظارت و حصول اطمینان از تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط دیگر ارکان

متعهد پذیره نویسی:



➤ در مواقع افزایش سرمایه منابع نقدی لازم را تأمین میکند؛

➤ با استفاده از قدرت بازاریابی خود (Placement Power)، واحدهای پذیره نویسی شده را (بعداً) به صورت خرد یا بلوک در بازار به فروش خواهد رساند؛

➤ متعهد پذیره نویس مدیر تصفیه صندوق بوده و وظایف تصفیه صندوق به عهده وی خواهد بود؛

➤ متعهد پذیره نویس، موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق در مورد واحدهای سرمایه گذاری باقیمانده موضوع تبصره ۳ ماده ۱۴، درخواست صدور واحدهای سرمایه گذاری جدید باقی مانده را مطابق مقررات مربوطه ارائه کرده و معادل قیمت اسمی آنها را به حساب صندوق که به این منظور تعیین شده است، واریز نماید؛

➤ در مرحله ی بعد از پذیره نویسی اولیه، در صورتیکه درخواست صدور واحدهای سرمایه گذاری کمتر از تعداد مورد نظر باشد، متعهد پذیره نویس موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه گذاری باقی مانده را به نام خود ارائه دهد و معادل قیمت اسمی آنها را به حساب صندوق واریز نمایند؛

بازارگردان:



- وظیفه اصلی بازارگردان، تأمین نقدشوندگی واحدهای سرمایه گذاری با انجام معاملات مکرر در بازار و در دامنه مظنه تعیین شده می باشد.
- علاوه بر مابه التفاوت خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری، بازارگردان متناسب با تعهد بازارگردانی خود کارمزد ثابتی نیز از صندوق دریافت خواهد کرد.
- بازارگردان موظف است در طول مدت فعالیت صندوق سرمایه گذاری، بازارگردانی واحدهای سرمایه گذاری صندوق را براساس دستورالعمل بازارگردانی، انجام دهد.



حسابرس از بین مؤسسات حسابرسی معتمد بورس انتخاب می شود و رکن نظارتی است،
وظایف حسابرس به شرح زیر است:

- نظارت بر کلیه عملیات مالی صندوق به منظور حصول اطمینان از اینکه رویدادهای مالی صندوق به طور کامل و به روش صحیح
- بررسی و اظهارنظر راجع به گزارش مدیر صندوق به مجمع در خصوص عملکرد و وضعیت صندوق، صورت های مالی صندوق در مقاطع شش ماهه و سالانه، و گزارش مدیر صندوق به هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه؛
- بررسی و اظهارنظر در خصوص نحوه محاسبات ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری بر اساس دستورالعمل مصوب سازمان و همچنین صحت/مستدل بودن اسناد و مدارک و گزارشهای پشتوانه ی این محاسبات.



- مدیر صندوق پس از تأسیس و قبل از پذیره نویسی عمومی، به منظور تملک پروژه موضوع صندوق و انجام عملیات ساخت آن اقدام به تأسیس یک شرکت سهامی خاص با عنوان شرکت پروژه، می نماید. وظایف و مسئولیتهای شرکت پروژه به قرار زیر است:
- اجرای پروژه از طریق عقد قرارداد با پیمانکاران ذیصلاح براساس مراحل، زمانبندی، مصالح و نقشه های پیش بینی شده در طرح توجیهی پروژه و با رعایت مقررات مربوطه؛
- ارائه صورت وضعیت های پیشرفت پروژه به ناظر فنی، در مواعد مقرر در اساسنامه؛
- ارائه صورت وضعیت های پیشرفت مالی پروژه به مدیر صندوق در مواعد مقرر در اساسنامه؛
- همکاری با ناظر فنی، مدیر صندوق، متولی و کارشناس رسمی دادگستری منتخب برای بازدید از مراحل اجرای پروژه.
- مسئولیت اخذ پایان کار و مجوزهای نهایی مربوطه برای آمادگی و رسیدن به مرحله بهره برداری.

افزایش سرمایه صندوق:



مدیر صندوق باید با توجه به نیاز صندوق به وجوه نقد برای اجرای پروژه و با توجه به زمان بندی و مبالغ افزایش سرمایه پیش بینی شده در امیدنامه صندوق، پیشنهاد افزایش سرمایه صندوق را به همراه گزارش توجیهی خود به هیأت مدیره صندوق ارائه دهد

انواع روش های افزایش سرمایه:

به قیمت اسمی:

- استفاده از حق تقدم برای مالکان واحدهای سرمایه گذاری فعلی در زمان افزایش سرمایه،
- مدت محدود برای پذیره نویسی،
- خریداری حق تقدم های استفاده نشده و تامین مابقی وجوه توسط متعهد پذیره نویس.

به قیمت بازار:

- با تعیین رویه ای از طرف مدیر صندوق برای مشخص نمودن قیمت عرضه واحدهای سرمایه گذاری به قیمت مشخص با توجه به قیمت بازار که رویه مذکور قبل از اجرا به تأیید سازمان می رسد.

روش های ایجاد جذابیت صندوق:



- ❖ انتشار و فروش اوراق اختیار فروش تبعی (Embedded Put Option) واحدهای سرمایه گذاری صندوق به قیمت مشخص و در مقاطع سالانه توسط صندوق پروژه.
- ❖ دادن حق تقدم خرید سهام شرکتی که پس از انحلال صندوق تأسیس خواهد شد.

شروط اساسی موفقیت صندوق پروژه:

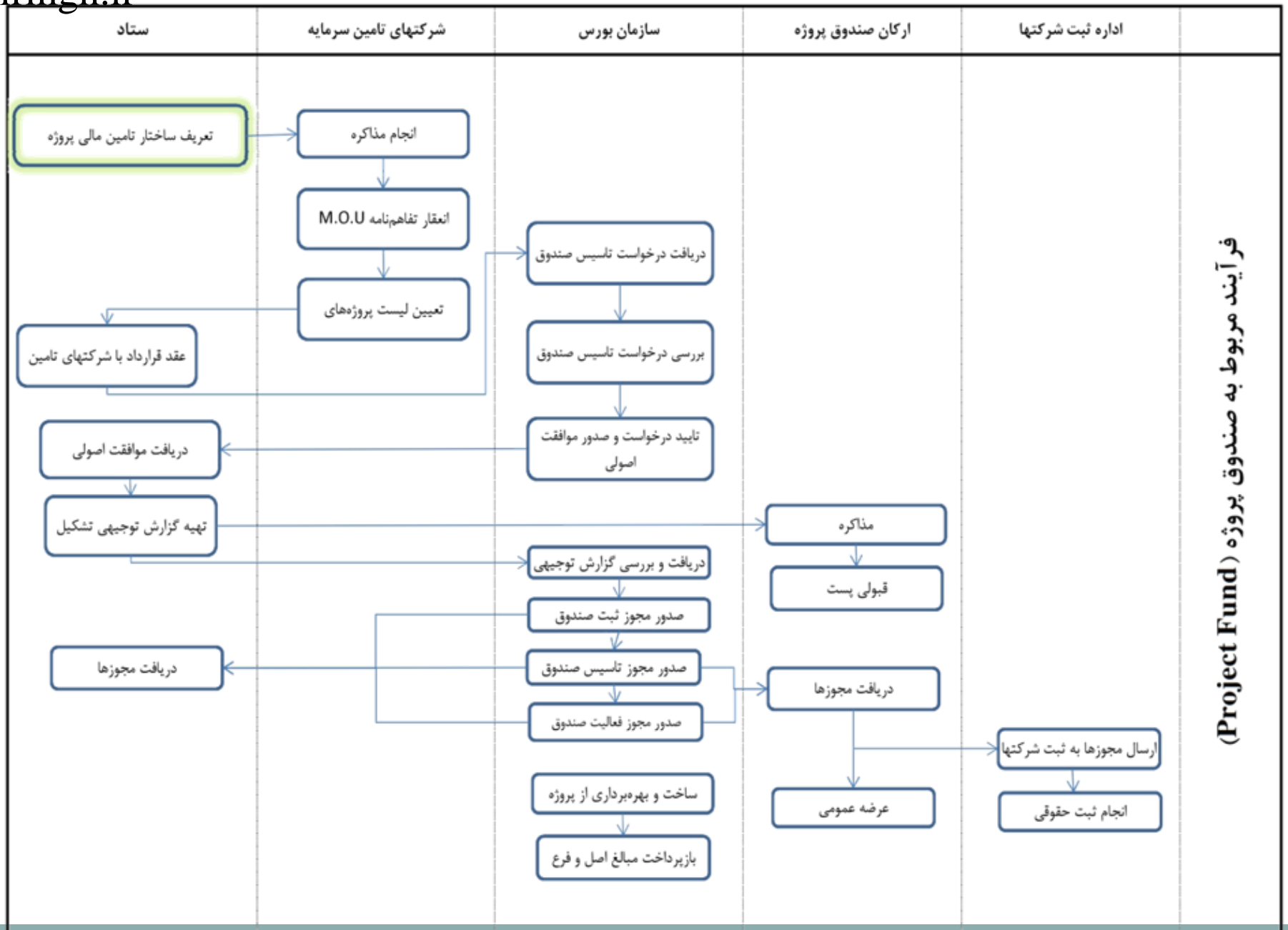


- ۱ - قراردادهای تأمین مالی (استفاده از روشهای تعریف شده برای تأمین مالی صندوق)
- ۲ - قراردادهای پیش خرید محصولات takers - off،
- ۳- تأمین کنندگان (ماشین آلات و مواد اولیه) supply agreement (تأمین خوراک و روشن بودن نحوه قیمت گذاری)
- ۴ - پوشش دهندگان ریسک:
 - ریسک نوسانات ارز،
 - ریسک نوسانات قیمت مواد اولیه،
 - ریسک نوسانات قیمت محصولات،
 - پوشش نوسانات قیمت انرژی.
- ۵ - رعایت استانداردهای مدیریت پروژه و تأمین مالی پروژه،

شفافیت اطلاعاتی:



- دارا بودن تارنما و انتشار اخبار و اطلاعات مرتبط با پروژه های صندوق،
- انتشار گزار شهای ماهانه پیشرفت پروژه ها (فیزیکی و ریال) از طریق تارنما،
- انتشار گزارش عملکرد و صورتهای مالی صندوق در مقاطع سه ماهه (حسابرسی نشده) و شش ماهه (حسابرسی اجمالی) و سالانه (حسابرسی جامع)



با تشکر از توجه شما

