



پیشنهاد اجرای پروژه های طرح ، اجرا و تامین سرمایه |

شرکت مدیریت راهبردی ابنیه مهندسی |



فهرست

- ۱-مقدمه :..... ۳
- ۲-روند معمول استفاده از خطوط اعتباری خارجی..... ۴
- ۳-تهدیدات پیرامون روند جذب سرمایه در ایران :..... ۶
- ۴-فرصت ها پیرامون روند جذب سرمایه در ایران :..... ۷
- ۵-طرح پیشنهادی فاینانس توسط شرکت مرام: ۹
- ۶-شرایط ویژه فاینانس توسط شرکت مرام :..... ۱۱



۱- مقدمه :

دغدغه توسعه متوازن و پایدار سرزمینمان همواره از جمله مسائلی بوده است که ذهن هر ایرانی را به خود مشغول می سازد، می توان نشست و به تاریکی لعنت فرستاد اما گاهی می توان برخاست و در حدّ خود شمعی افروخت، چرا که تکلیف انسان به اندازه وسع او تعریف شده است. دیر زمانی این مسئله به مفهومی جمعی مبدل شده بود که جهت کمک به توسعه کشور حتما می بایست در دستگاه های دولتی حضور داشت ، چنین تصویری در میان مدیران کنونی شرکت مرام که در دهه ۷۰ ، در جایگاه های مدیریتی وزارت خانه های راه، نیرو و... خدمت می کردند نیز وجود داشت اما در اواسط دهه ۸۰ و با تغییر نگاه ها به مقوله توسعه، تصمیم این جمع مدیران بر آن شد که با تاسیس شرکت های عمرانی فعال در حوزه های گوناگون از جمله تحت لوای «شرکت مدیریت راهبردی ابنیه مهندسی» با کاهش بروکراسی ها و پیچیدگی های مضر، نسبت به جامه عمل پوشاندن به آرمان ها و اهدافشان اقدام نمایند. از آن زمان تا کنون هرکجا که احساس و یقین حاصل شده است که نیاز به حضور شرکت مرام بوده است این گروه با یک نگاه ملی وارد عرصه عمل شده است، چه آن زمان که نیاز به بومی سازی تکنولوژی های ساخت و مدیریت پروژه کاملا ملموس بود و چه اکنون که باتوجه به کمبود منابع مالی داخلی و دولتی نیاز به ورود سرمایه و انباشت آن در کشور احساس می شود.

شرکت مرام همواره سعی نموده است که اهتمام خویش را معطوف به اقتدار و عزت سرزمینمان کند و اکنون که کشور برای توسعه و پیشرفت نیاز به ورود به سرمایه خارجی دارد مفتخر هستیم از اینکه در این مسیر با سهل ترین مسیرها در این راه پیش قدم شده ایم اما این پیش قدمی نیاز به همراهی بیش از پیش سازمان های دولتی جهت تسهیل شرایط سرمایه گذاری دارد. در ادامه به تفصیل روش ها و شرایط فاینانس توسط شرکت مرام شرح داده خواهد شد.



۲- روند معمول استفاده از خطوط اعتباری خارجی □

استفاده از منابع مالی و خطوط اعتباری خارجی که در ایران به نام فاینانس متداول گردیده برای اجرای پروژه‌ها و خرید تجهیزات و کالاهای سرمایه ای طرح‌های تولیدی و همچنین خدمات فنی و مهندسی پروژه‌ها، وفق قراردادهای مالی منعقد با اعتبار دهندگان خارجی صورت میپذیرد. فرایند اجرای این روش براساس آخرین مصوبه هیات وزیران و ضوابط برنامه پنجم توسعه اصلاح و به شرح زیر معین گردیده است:

۲-۱- فعالیتهای قابل قبول:

- اجرای پروژه های جدید زیربنایی / تولیدی و طرحهای توسعه ای از طریق فروشندگان و پیمانکاران خارجی.

- خرید فن آوری، ماشین آلات و تجهیزات سرمایه ای و خدمات فنی مهندسی از خارج از کشور .

۲-۲- واجدین شرایط:

کلیه موسسات، شرکتها و اشخاص حقوقی دولتی، عمومی و غیر دولتی (خصوصی) که نیاز به خرید از خارج از کشور دارند.

وثایق مورد نیاز:

وثایق مورد نیاز، حسب تشخیص مراجع اعتباری بانک، عبارت از مورد یا مواردی از وثایق زیر خواهد بود:

الف. بخش خصوصی:

- طرح مورد نظر

- اموال غیر منقول

- سفته/ برات

- برگ سپرده بانکی بلند مدت

- اوراق سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس

- اوراق بهادار

- سایر موارد حسب تشخیص مراجع اعتباری بانک

ب. بخش دولتی:



برای بخش دولتی اسناد و مجموعه زیر مورد نیاز است:

- مصوبه شورای اقتصاد

- مجوز ماده ۶۲ قانون محاسبات عمومی

۲-۳- نرخ سود و هزینه های مترتب بر تسهیلات:

سود تسهیلات براساس نوع قرارداد بانک خارجی بر دو اصل نرخ شناور (LIBOR/EURIBOR) شش ماهه به اضافه حاشیه سود (که معمولاً ۰/۵ درصد می باشد) و یا نرخ ثابت (CIRR) و بر اساس قوانین OECD محاسبه می گردد که میزان نرخ های مزبور در شرایط زمانی مختلف متفاوت میباشند. در شرایط معمول نرخ شناور به طور متوسط برابر ۳/۳۰ درصد و نرخ ثابت برابر ۴/۰۶ درصد میباشد. هزینه های دیگر عبارتند از:

- هزینه مدیریت در حدود ۰/۱۲۵ درصد مبلغ تسهیلات، که یک بار و در هنگام شروع استفاده از تسهیلات اخذ میگردد.

- هزینه تعهد در حدود ۰/۱۲۵ درصد مبلغ اعتبار استفاده نشده، که به صورت سالیانه اخذ میگردد.

- حق بیمه صادراتی کشور فروشنده ماشین آلات که مبتنی بر رتبه ریسک هر کشور محاسبه و اخذ میگردد.

۲-۴- سقف پرداخت:

حداکثر ۸۵ درصد مبلغ قرارداد تجاری / پروفورما و هزینه بیمه صادراتی مربوطه (که براساس رتبه ریسک کشور استفاده کننده از تسهیلات محاسبه می گردد) مشمول تسهیلات فاینانس قرار می گیرد.

۲-۵- روش پرداخت:

به طور معمول ابزار پرداخت، اعتبار اسنادی بوده و نحوه پرداخت به شرح ذیل می باشد:

- ۱۵ درصد مبلغ اعتبار اسنادی به عنوان پیش پرداخت و میان پرداخت توسط مجری طرح پرداخت میگردد.

- ۸۵ درصد مبلغ اعتبار اسنادی از محل تسهیلات فاینانس پرداخت میگردد.

با توجه به مفاد ماده ۶۲ قانون محاسبات عمومی کشور گشایش اعتبار اسنادی فاینانس جهت وزارتخانه ها، سازمان ها و شرکت های وابسته دولتی که از بودجه عمومی استفاده می کنند موکول به ارائه تأییدیه معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور مبنی بر پیش بینی معادل ریالی اصل و فرع اقساط تسهیلات در بودجه سنواتی کشور به منظور بازپرداخت اقساط در سررسیدهای مقرر خواهد بود.



۲-۶- دوره استفاده از تسهیلات:

دوره استفاده از تسهیلات قراردادهای مالی براساس دوره حمل و اجرای پروژه مندرج در قراردادهای تجاری با توجه به خط مشی سازمان توسعه همکاریهای اقتصادی (OECD) تعیین می گردد.

۲-۷- دوره بازپرداخت:

- تعداد و توالی اقساط: بین ۱۰ تا ۱۷ قسط متوالی ۶ ماهه می باشد. لذا دوره مذکور بین ۵ تا ۸/۵ سال بر اساس قرارداد و نوع تجهیزات و خدمات مورد نظر تعیین خواهد شد.

- سررسید اولین قسط: ۶ ماه پس از شروع دوره بازپرداخت می باشد که با توجه به مفاد قراردادهای تامین مالی تعیین می گردد.

۳- تهدیدات پیرامون روند جذب سرمایه در ایران :

اگرچه بعد از توافق هسته ای با کشورهای ۱+۵ و امضای برجام انتظار می رفت با رفع موانع و جذابیت بازار ایران، روند سرمایه گذاری در کشور تسهیل شود اما همچنان تهدیداتی در این زمینه وجود دارد که بخش عظیمی از آن را می توان «خود تحریمی داخلی» دانست به نحوی که اگرچه شرایط بین المللی نسبتا مهیا است اما همچنان تهدیدات و مشکلات روند جذب سرمایه را تحدید می کند از جمله :

- عدم ازسرگیری سوئیفت و عدم امکان انتقال پول به داخل کشور
- پیچیدگی قوانین و عدم وجود پنجره واحد
- عدم کارآمدی نمایندگی های جمهوری اسلامی ایران در کشورهای مختلف برای جذب سرمایه
- عدم توانایی های لازم برای ارائه پروژه های آماده جذب سرمایه در همایش های بین المللی
- نبود زیر ساخت های اولیه برای آماده سازی یک پروژه برای جذب سرمایه
- عدم وجود ثبات سیاسی و افزایش سطح ریسک سرمایه گذاری
- عدم امکان ارائه تضامین بانکی توسط دولت و بخش خصوصی در جهت تضمین سرمایه گذاری
- عدم امکان ارائه پروژه های دولتی به عنوان تضمین و قراردادن آنها در رهن تامین کننده مالی به دلیل محدودیت های قانونی
- عدم امکان تامین حتی ۱۵٪ از مبلغ پروژه توسط مجری طرح
- عدم ثبات نرخ ارز



در تایید این تهدیدات صرفاً می توان به کشورهایی با شرایط مشابه اشاره نمود که در سال های اخیر میزان جذب سرمایه بیشتری را به نسبت ایران داشته اند و فاصله ایران با این کشورها به صورت فزاینده ای در حال افزایش است.

کشور سال	۲۰۱۲	۲۰۱۳	۲۰۱۴	۲۰۱۵
هند	۲۴،۱۹۶	۲۸،۱۹۹	۳۴،۵۸۲	۴۴،۲۰۸
ترکیه	۱۳،۲۸۴	۱۲،۲۸۴	۱۲،۱۳۴	۱۶،۵۰۸
امارات متحده عربی	۸،۸۲۸	۹،۴۹۱	۱۰،۸۲۳	۱۰،۹۷۶
عربستان سعودی	۱۲،۱۸۲	۸،۸۶۵	۸،۰۱۲	۸،۱۴۱
ایران	۴،۶۶۲	۳،۰۵۰	۲،۱۰۵	۲،۰۵۰

جدول ۱ مقایسه سرمایه گذاری مستقیم خارجی جذب شده در ایران و برخی کشورهای منتخب بر حسب میلیون دلار به نقل از گزارش سال ۲۰۱۶ سازمان UNCTAD

۴- فرصت ها پیرامون روند جذب سرمایه در ایران :

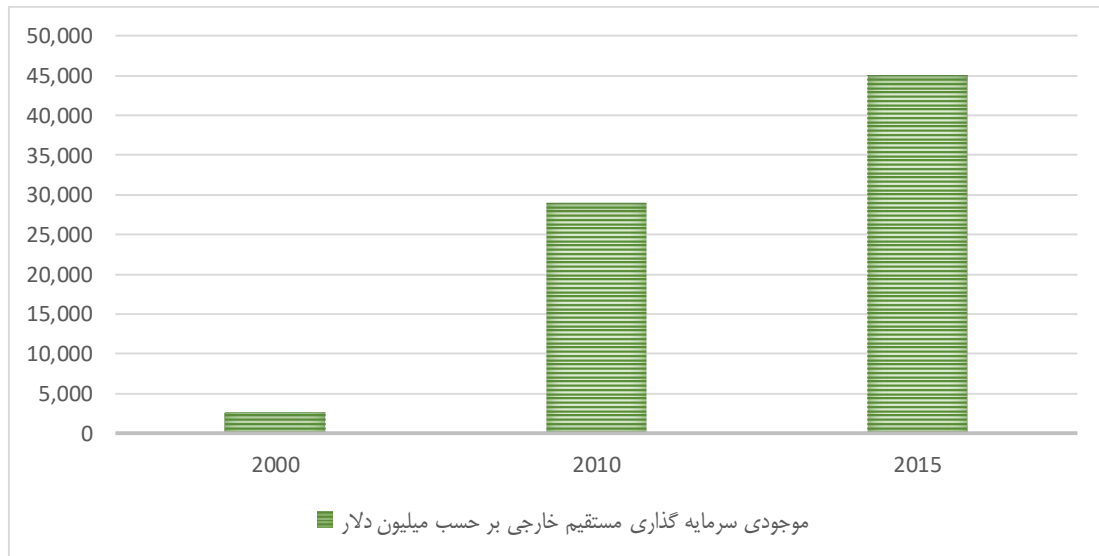
با وجود تهدیدات موجود در زمینه ی سرمایه گذاری در ایران، نمی توان از فرصت های سرمایه گذاری در کشورمان چشم پوشید و با همه ی مشکلات به دلیل شرایط منطقه هنوز هم سرمایه گذارانی هستند که تمایل به سرمایه گذاری در کشورمان را داشته باشند. از جمله این فرصت ها عبارت است از :

- طبق برنامه چشم اندازه بیست ساله توسعه و برای تحقق رشد اقتصادی ۸ درصد می بایست سالیانه ۸ میلیارد دلار سرمایه خارجی جذب گردد که این مسئله تکاپوی تسهیل قوانین ها را فراهم نموده است به نحوی که در سال های اخیر تعداد مجوز های لازم برای شروع کسب و کار از حدود ۲۰۰۰ مورد به ۱۶۰۰ مورد کاهش یافته است.
- افزایش مناطق آزاد و صراحت قوانین مالیاتی در این مناطق و خارج شدن کارگاه های مناطق آزاد از شمول قانون کار
- رشد سرمایه در کشورهای توسعه یافته و علاقه مندی آنها در جهت انتقال صنایع خود به کشورهای در حال توسعه به دلیل پایین بودن نرخ انرژی و مقدار سرمایه در گردش
- کاهش بودجه عمرانی و برنامه ریزی دولت یازدهم برای جبران این کاهش، با جذب سرمایه گذاری غیردولتی که تمایل دولت یازدهم و دوازدهم برای جذب سرمایه را نشان می دهد.
- معرفی ایران در منطقه خاورمیانه به عنوان جزیره ثبات که شرایط امنیت اولیه سرمایه را تضمین می نماید به نحوی که ایران در سال ۲۰۱۶ رتبه نخست در جذب سرمایه را در میان کشور های حوزه منا و رتبه ۵۱ در میان ۲۰۱ کشور جهان کسب نموده است.
- سوددهی بالاتر سرمایه در کشورهای در حال توسعه مانند ایران؛ به نحوی که سهم کشورهای در حال توسعه از میزان جذب سرمایه گذاری خارجی در سال ۲۰۱۶ مقدار ۱۴٪ افزایش داشته است.



- شکل گیری همدلی نسبی در جهت کاهش ریسک سرمایه پذیری در میان اجزاء مختلف حاکمیت

در تصدیق این فرصت ها می توان به نمودار افزایش موجودی سرمایه گذاری مستقیم خارجی در سال های اخیر اشاره نمود که در ذیل ارائه گردیده است، هرچند که این مقدار موجودی در مقایسه با کشورهای مشابه بسیار ناچیز است و می بایست به رفع موانع نسبت به انباشت سرمایه در داخل کشور اقدام نمود اما همین بهبود نشان دهنده آن است که کشور ما توان جذب و حفظ سرمایه را دارد.



نمودار موجودی سرمایه گذاری مستقیم خارجی به نقل از UNCTAD



۵- طرح پیشنهادی فاینانس توسط شرکت مرام :

با توجه به موضوعاتی که مزبور گشت، شرکت مرام به همراه همکاران خارجی خود به دنبال ارائه راه حلی جایگزین بود که معایب شیوه های معمول را نداشته باشد و نهایتاً مدل مالی مختص به ایران به شرح ذیل تبیین گردید:

ابتدا سرمایه پذیر باید طی نامه ای درخواست خود را همراه با FS پروژه به دفتر سرمایه گذاری شرکت مرام ارائه دهد. پس از بررسی اولیه پروژه توسط کارشناسان شرکت و در صورت موافقت، سرمایه پذیر می بایست نامه بانکی مبنی بر وجود ۵٪ از مبلغ مورد نیاز پروژه را در یکی از بانک های معتبر خارجی نیز ارائه دهد. لازم به ذکر است تایید این نامه و بلاک کردن این مبلغ به مدت فقط یک سال و به نام سرمایه پذیر تنها ضمانت سرمایه گذاری توسط شرکت مرام می باشد و نیاز به هیچ تضمین دیگر مثل ضمانت نامه های بانکی وجود ندارد ضمناً این مبلغ صرفاً تضمین آغاز کار است و شرکت مرام و همکار خارجی آن ۱۰۰٪ مبلغ پروژه را تامین خواهند کرد و سرمایه پذیر پس از گذشت یک سال از جاری شدن قرارداد می تواند این مبلغ بلاک شده را از حساب خود خارج نماید.

پس از این مرحله، مذاکرات قراردادی تا عقد قرارداد اصلی و قرارداد های جانبی آغاز می شود. در صورت توافق و عقد قرارداد، سرمایه پذیر باید نامه بلاک کردن مبلغ ۵٪ پروژه را به شرکت مرام ارائه دهد تا بعد از آن با ثبت شرکت مشترک توسط طرفین در یکی از مناطق آزاد و قرار گرفتن پروژه در مالکیت این شرکت و واگذاری های سهام به نسبت آورده هر کدام از طرفین، آغاز سرمایه گذاری طبق گردش مالی مندرج در قرارداد شروع شود؛ لازم به ذکر است که در این مرحله آورده هایی مانند زمین، مجوز استحصال سوخت و... ارزش گذاری می گردد و به نسبت آن سهام شرکت مشترک مبادله می گردد. ضمناً سهام مزبور بیع شرط بود و صرفاً تضمین بازگشت سرمایه است و در صورتیکه طرف سرمایه پذیر بتواند تضامین بانکی، دولتی و یا امتیازاتی همچون تراکم، واگذاری زمین و... را فراهم نماید می توان از ثبت شرکت مشترک صرف نظر نمود.

با اتمام فرآیند انعقاد قرارداد و ثبت شرکت مشترک، طراحی و اجرای این پروژه و تزریق مداوم سرمایه توسط شرکت مرام بر اساس جریان مالی پروژه آغاز می شود و پس از دوره تنفس، مطابق با بازگشت سرمایه طبق گردش مالی مندرج در قرارداد سهام شرکت مشترک به سرمایه پذیر واگذار می گردد و نهایتاً با بازگشت کامل سرمایه، پروژه در مالکیت کامل سرمایه پذیر قرار می گیرد.

بدین ترتیب و به صورت خلاصه روند سرمایه گذاری به شرح زیر می باشد :

۱- ارائه نامه درخواست فاینانس مطابق با فرمت های اعلامی توسط شرکت مرام

۲- بررسی اولیه توسط شرکت مرام

۳- بلوکه کردن ۵٪ ارزش سرمایه گذاری به مدت یک سال به نام سرمایه پذیر و ارائه نامه بانک

۴- ثبت شرکت مشترک توسط طرفین در یکی از مناطق آزاد و قرار گرفتن پروژه در مالکیت این شرکت و واگذاری های سهام به نسبت سرمایه گذاری



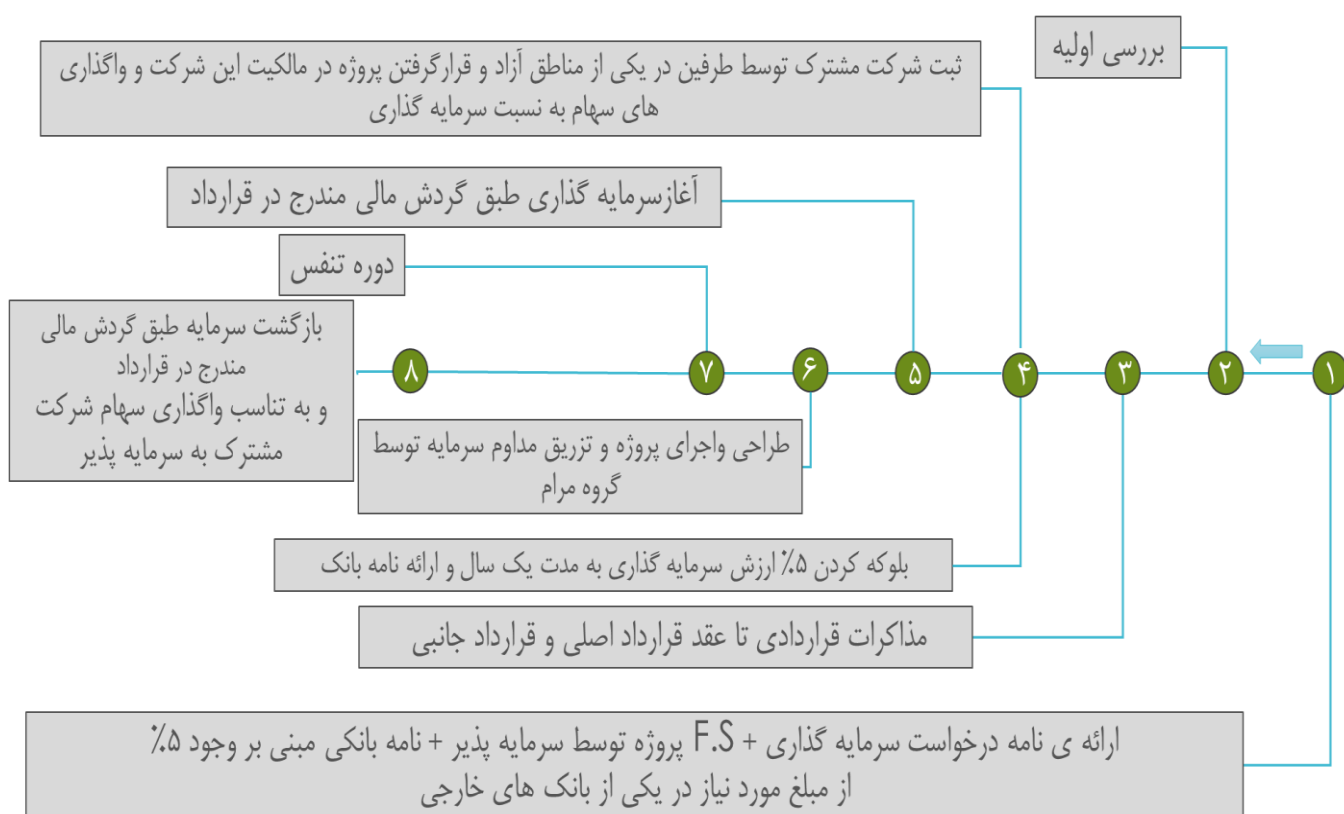
۵- آغاز سرمایه گذاری طبق گردش مالی مندرج در قرارداد

۶- طراحی و اجرای پروژه و تزریق مداوم سرمایه توسط شرکت مرام

۷- دوره تنفس

۸- بازگشت سرمایه طبق گردش مالی مندرج در قرارداد و به تناسب واگذاری سهام شرکت مشترک به سرمایه پذیر

روند مزبور به صورت خلاصه در فلوچارت ذیل ارائه گردیده است:





۶- شرایط ویژه فاینانس توسط شرکت مرام :

- جایگزینی تامین ۵ درصد مبلغ پروژه به جای ۱۵ درصد که در شرایط معمول جهت فاینانس پروژه های جهانی به کار گرفته می شود.
- اگر کارفرما نتواند مبلغ اولیه ضمانت شروع (۵٪ مبلغ پروژه) را تامین نماید، در صورتیکه اجرای پروژه در اختیار شرکت مرام باشد می توان این ضمانت را با شرایط جایگزین مانند تامین این مبلغ توسط شرکت های تامین کننده تجهیزات خارجی طرف قرارداد فراهم آورد.
- ثبت شرکت مشترک به جای ارائه تضمین دولتی و بانکی که از عهده بسیاری از سازمان های دولتی و خصوصی خارج است.
- در صورتیکه کارفرما نتواند پروژه را در مالکیت شرکت مشترک قرار دهد راهکار های جایگزینی برای بازگشت سرمایه مانند واگذاری تراکم و یا زمین را می توان طراحی نمود که در مذاکرات جزئیات آن تعیین می گردد.

در صورت هرگونه ابهام و یا نیاز به راهنمایی کارشناسان دفتر توسعه بازار و ارتباطات شرکت مرام آماده پاسخگویی به سوالات هستند.

شماره تماس:

۰۲۱-۶۶۹۰۹۴۸۱-۲

ایمیل مدیریت دفتر توسعه بازار و ارتباطات:

MNOROOZPOUR@MARAM-CO.COM

MADADGOSTARNIA@MARAM-CO.COM

MORTEZA.NOROOZPOUR@GMAIL.COM