

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



روش‌های نوین تأمین مالی

بازار سرمایه در مقابل بازار پول



مفاهيم اساسی

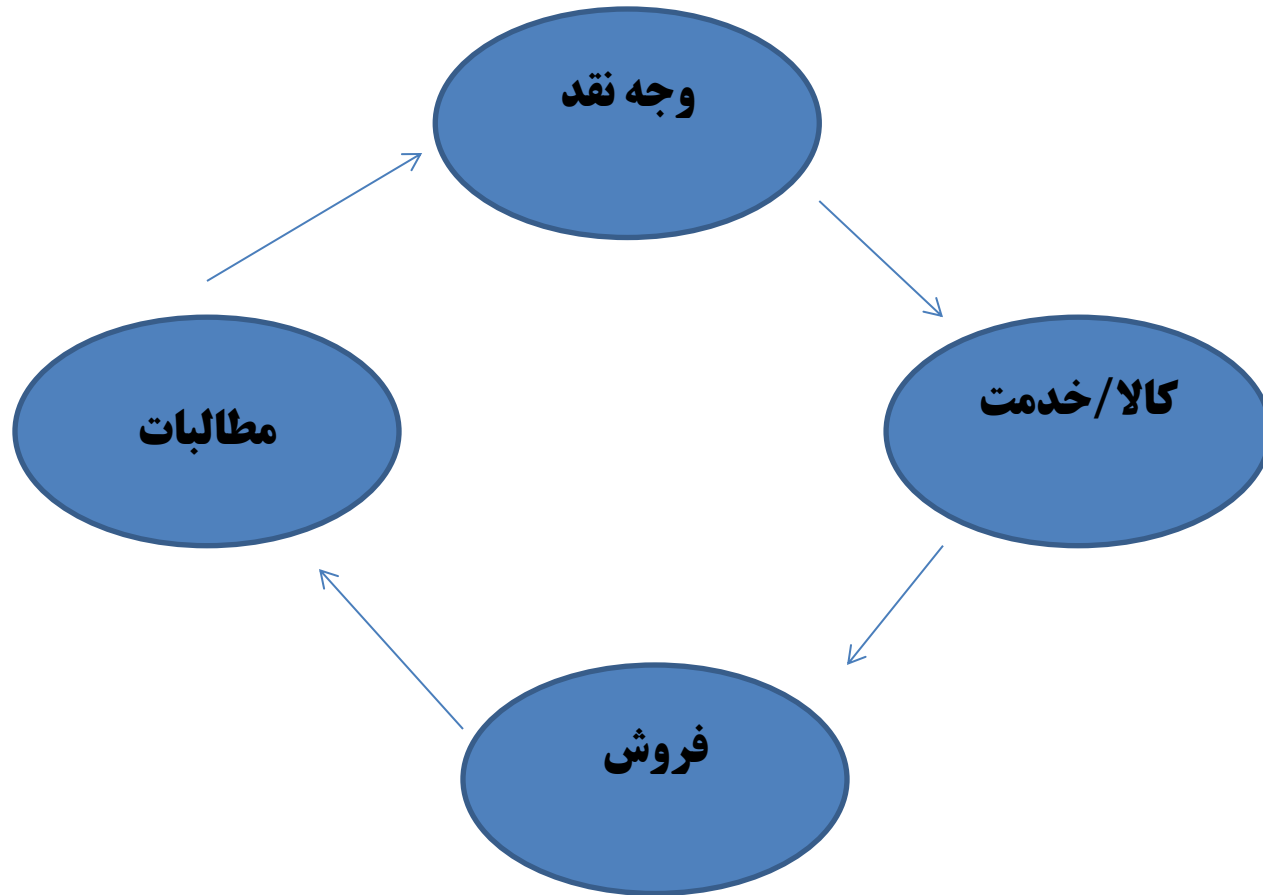
سود

یا

ثروت

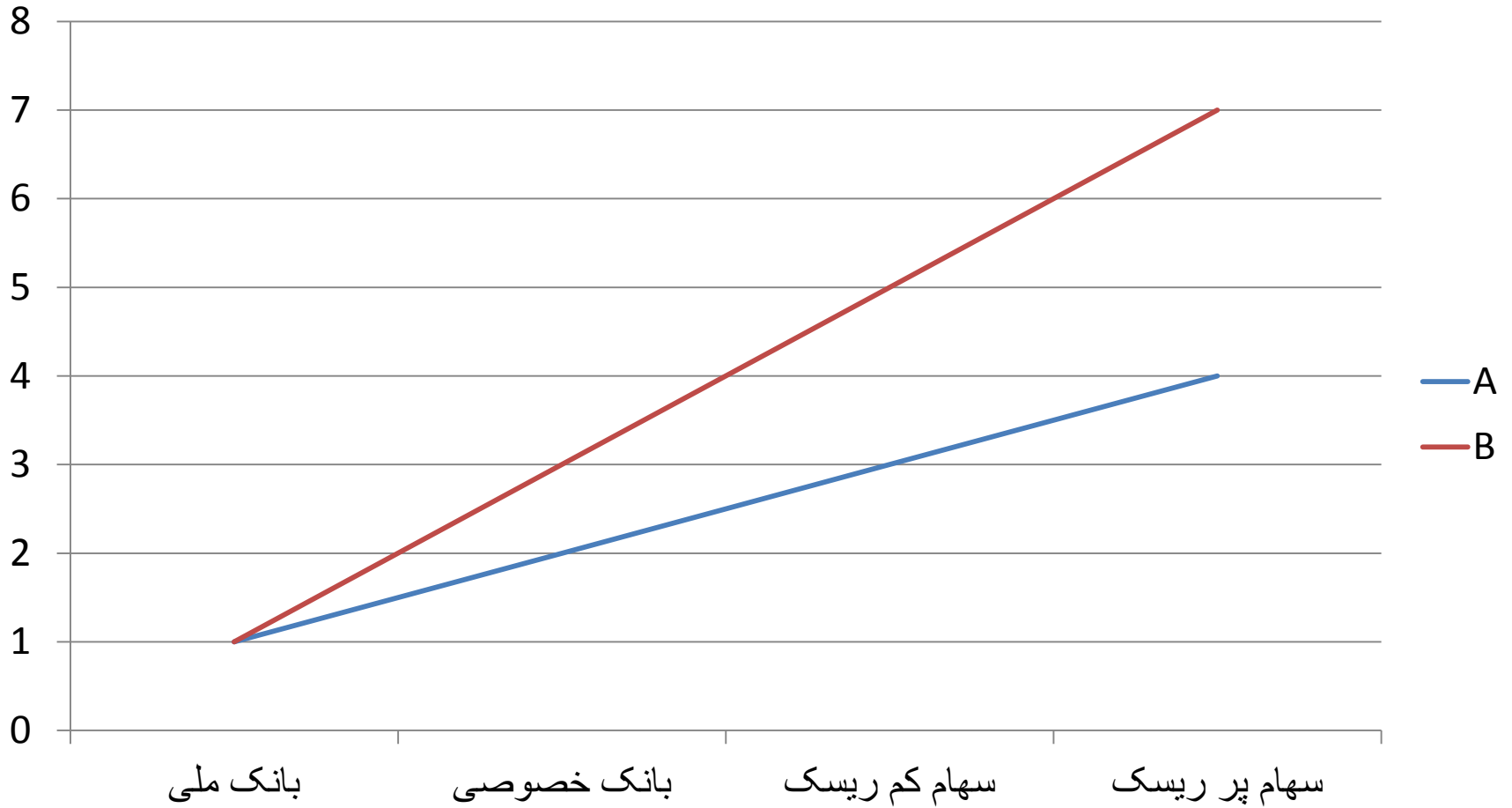


چرخه عملیاتی ایجاد ثروت



مفاهیم اولیه و اساسی

نمودار ریسک و بازده



حسابداری فرایندی گذشته نگر



بازارهای مالی

بازار سرمایه

بازاری است که ابزار مالی با سررسید یک سال یا بیشتر در آن معامله می‌شود.

بازار پول

بازاری است که ابزار مالی با سررسید کمتر از یک سال در آن معامله می‌شود.

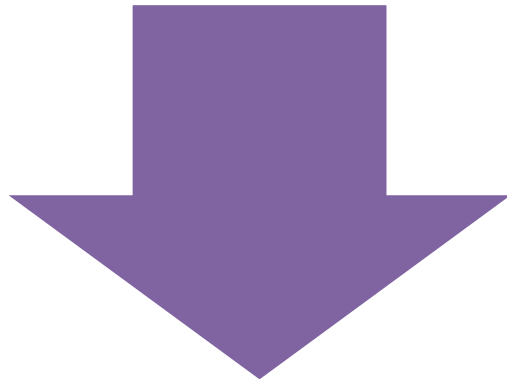
روش‌های تأمین مالی

مبتنی بر بدهی

مبتنی بر سرمایه



بده-بستان مزایای روش‌های تأمین مالی



مبتنی بر
بدهی



مبتنی بر
سرمایه



حفظ مالکیت

حفظ سود باقیمانده

ایجاد سپر مالیاتی

مزایای روش‌های مبتنی بر بدهی

نیاز به وثیقهٔ مکفی

کاهش امکان وام‌گیری

افزایش ریسک نقدینگی

کاهش جریان‌های نقدی آزاد

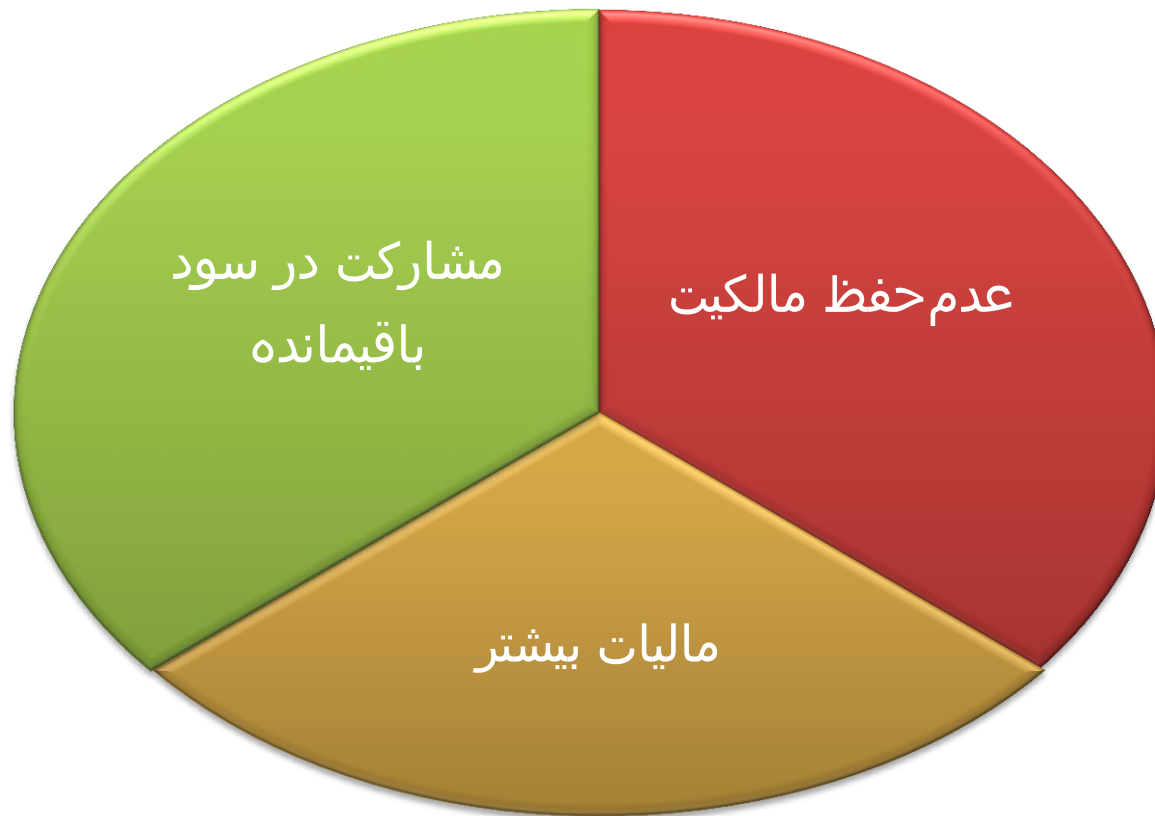
معایب روش‌های مبتنی بر بدهی

عدم تضمین بازپرداخت سرمایه

افزایش جذابیت برای وام‌دهندگان

افزایش نقدینگی پروژه

مزایای روش‌های مبتنی بر سرمایه



معایب روش‌های مبتنی بر سرمایه

ابزار مبتنی بر بدهی

اوراق مشارکت

اوراق مبتنی بر تأمین مالی ساختاریافته

اوراق مشارکت

اوراق مشارکت اوراق بهادار با نام یا بی‌نامی است که به قیمت اسمی مشخص برای مدت معین و برای تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز طرح‌های عمرانی- انتفاعی دولت یا برای تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت ایجاد، تکمیل و توسعه طرح‌های سودآور تولیدی، ساختمانی و خدماتی در شرکت‌های غیردولتی منتشر می‌شود و به سرمایه‌گذارانی که قصد مشارکت در اجرای طرح‌های یادشده را دارند، از طریق عرضه عمومی واگذار می‌شود. اوراق مشارکت قابل انتقال به غیر بوده و دارنده اوراق مالک آن شناخته می‌شود. در مقاطع معین از بابت سود سرمایه‌گذاری در طرح‌های موضوع اوراق مشارکت، به تناسب مبلغ اسمی هر ورقه مشارکت، به دارندگان اوراق سود علی‌الحساب تعلق می‌گیرد. نرخ سود علی‌الحساب اوراق مشارکت و مقاطع پرداخت آن در شرایط انتشار اوراق درج و براساس شماره کپن‌های ضمیمه اصل اوراق، در شعب فروشنده اوراق به دارندگان آن پرداخت می‌شود. پس از سررسید اوراق، میزان سود قطعی قابل پرداخت به دارندگان اوراق مشارکت محاسبه می‌شود. چنانچه سود قطعی تعیین شده بیش از سودهای علی‌الحساب پرداختی باشد، مابه‌التفاوت حاصل با رعایت مقررات مربوطه به دارندگان برگه تسویه حساب نهایی مشارکت پرداخت می‌شود. همچنین اگر طرح به هر دلیلی زیان بدهد جبران هزینه به عهده ناشر است و سهمی از آن به دارنده اوراق تعلق نمی‌گیرد.

ابزار مبتنی بر بدهی

تأمین مالی ساختاریافته

- حوزه‌ای از دانش مالی است که برای رفع نیازهای مالی منحصر به فرد شرکت‌ها توسعه یافته است. این نیازهای مالی معمولاً با ابزار مالی موجود در بازار مرتفع نمی‌شود.

برخی از خصوصیات تأمین مالی ساختاریافته عبارتند از:

مجموعه‌ای از دارایی‌ها در قالب یک سبد دارایی جمع‌آوری می‌شود.

تعهداتی که با دارایی‌ها پشتیبانی می‌شود در طبقات سرمایه‌گذاری مختلف رده بندی شده تعریف می‌شود

با تشکیل یک نهاد قانونی مقاصد خاص با عمر محدود، (Special Purpose Legal Entity) ریسک اعتباری مجموعه دارایی‌ها از ریسک اعتباری تعهدگر اولیه منفک و در محدوده فعالیت مالی تعریف شده تمرکز می‌یابد.

تبدیل به اوراق بهادار کردن

تأمین مالی قبضه مالکیت

وام سندیکایی

تأمین مالی پروژه

روش‌های تأمین مالی سافت‌اریافته

وام سندیکایی

وام سندیکایی

- يك شیوه رایج در دنیا برای تأمین مالی پروژه‌های بزرگ، syndication یا گروهی کردن چند وام‌دهنده یا financier برای تأمین منابع مورد نیاز يك طرح است. این عمل معمولاً توسط مؤسسات تأمین سرمایه یا investment bank انجام می‌شود. این مؤسسات وظیفه معرفی پروژه به چند تأمین‌کننده را بر عهده گرفته و تفاهم‌نامه‌ها و مشارکت‌نامه‌های فی‌مابین اعضای گروه تأمین‌کننده (financier) و بین گروه و وام‌گیرنده را تنظیم می‌کنند. گروه تأمین‌کننده می‌تواند شامل چند بانک، چند مؤسسه مالی و شرکت لیزینگ یا ترکیبی از آن‌ها باشد.

تبدیل به اوراق بهادار کردن

اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های
رهنی



گواهی انتقالی قرضه با پشتوانه
وام‌های رهنی



تعهدات رهنی وثیقه‌دار

اوراق بهادار با پشتوانه دارایی‌ها



اوراق بهادار با پشتوانه حساب‌های
دریافتی



اوراق بهادار با پشتوانه وام



تأمین مالی پروژه

تأمین مالی بلندمدت پروژه‌های زیربنایی و
صنعتی بر اساس جریان‌های نقدی پروژه
و نه جریان‌های نقدی ترازنامه بانی پروژه

ابزارهای مبتنی بر سرمایه

سهام عادی

سهام پروژه

صندوق سهام اختصاصی

صندوق های تخصصی



صندوق‌های تخصصی

صندوق
زمین و
ساختمان

صندوق
طلا

تأمین منابع مالی مورد نیاز برای پروژه ساختمانی



بهره‌مندی سرمایه‌گذاران خرد از سود ناشی از ساخت و ساز



مصونیت سرمایه‌گذاران خرد از افزایش قیمت بخش مسکن



تفاوت صندوق با تراست

تراست
املاک و
مستغلات

تخصیص وجوه به خرید و اجاره
تحریک طرف تقاضا

صندوق
زمین و
ساختمان

تخصیص وجوه به ساخت پروژه
تحریک طرف عرضه

فرآیند کلی عملکرد صندوق زمین و ساختمان

جمع آوری وجوه از سرمایه گذاران

تخصیص وجوه به پروژه ساختمانی

فروش واحدهای ساختمانی پروژه

اعطای وجوه بدست آمده به سرمایه گذاران



ابزار مالی اسلامی



ابزار غیرانتفاعی

- اوراق قرض الحسنه

ابزار انتفاعی

- ابزار با بازدهی معین
- ابزار با بازدهی انتظاری

ابزارهای اسلامی اتففاعی

ابزار با بازدهی معین

اوراق مرابحه

اوراق اجاره

اوراق منفعت

اوراق استصناع

ابزار با بازدهی انتظاری

اوراق مشارکت

اوراق مضاربه

اوراق مزارعه

اوراق مساقات

بیع مرابحه

- یکی از انواع بیع است که از زمان‌های قدیم بین مردم رایج بوده و مقصود از آن معامله ای است که فروشنده قیمت تمام‌شده کالا را به اطلاع مشتری می‌رساند، سپس تقاضای مبلغ یا درصدی اضافی به‌عنوان سود می‌کند.

ابزار با بازدهی معین

اوراق مرابحه (اوراق قرضه اسلامی)

- اوراق بهاداری است که حکایت از بدهی ناشر از بیع مرابحه می‌کند و دارنده اوراق، مالک و طلبکار آن دین است.

انواع اوراق مرابحه

اوراق بدهی
دولت

اوراق مرابحه
باز خرید
دارایی ها

اوراق مرابحه
مؤسسات
مالی



ابزار با بازدهی معین



ابزار با بازدهی معین

اوراق منفعت

سند مالی بهاداری است که بیانگر مالکیت دارنده آن بر مقدار معینی خدمات یا منافع آینده از یک دارایی بادوام است که در ازای پرداخت مبلغ معینی به وی منتقل شده است. مانند گواهی حق اقامت در هتل معین برای روز معلوم

ابزار با بازدهی معین

اوراق استتصناع (سفارش ساخت)

براساس قرارداد استتصناع یکی از طرفین قرارداد، در مقابل دریافت مبلغی معین، ساخت و تحویل چیز مشخصی را در زمان معین برای طرف دیگر به عهده می‌گیرد.

ابزار با بازدهی انتظاری

اوراق مضاربه

- ناشر اوراق مضاربه با واگذاری اوراق، وجوه متقاضیان اوراق را جمع‌آوری کرده، در فعالیت اقتصادی سودآور (بازرگانی) به کار می‌گیرد و در پایان هر دوره مالی سود حاصله را براساس نسبت‌هایی که روی اوراق نوشته‌شده، بین خود و صاحبان اوراق تقسیم می‌کند. دارنده اوراق نقش مالک و ناشر اوراق نقش عامل قرارداد مضاربه را دارند.

اوراق مزارعه

• ناشر آن با واگذاری اوراق، وجوه متقاضیان اوراق را جمع‌آوری کرده با آن وجوه اراضی قابل زراعت خریداری می‌کند، سپس آن اراضی را به قرارداد مزارعه از طرف دارندگان اوراق به کشاورزان واگذار می‌کند تا روی آن اراضی زراعت و در پایان سال زراعی محصول را با هم تقسیم کنند. در اوراق مزارعه دارنده اوراق نقش مالک زمین زراعی و ناشر اوراق نقش وکیل مالک و کشاورز نقش عامل را ایفا می‌کند. سپس اوراق مزارعه سند مالکیت مشاع دارنده اوراق بر اراضی مزروعی معین می‌باشد.

تأمین مالی ارزی



انواع تأمين مالی ارزی

گواهی سپرده ارزی

صندوق ارزی

اوراق مشارکت ارزی

گواهی سپرده ارزی

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، در آذرماه سال ۱۳۸۷ به منظور تجهیز منابع ارزی در بازار مالی داخل کشور و همچنین، بازار مالی بین‌المللی به ویژه از طریق جذب سرمایه ایرانیان خارج از کشور، امکان صدور گواهی سپرده ارزی مدت‌دار بانام یا بی‌نام، قابل معامله و قابل انتقال به غیر در سقف کلی یک میلیارد یورو را با لحاظ شرایطی معین امکان‌پذیر نمود.

تأمین مالی ارزی

صندوق ارزی



سازمان بورس و اوراق بهادار به عنوان مقام ناظر، پس از تأیید بانک مرکزی آماده صدور مجوز صندوق ارزی است.

تأمین مالی ارزی

اوراق مشارکت ارزی

- هیأت وزیران (بر اساس پیشنهاد بانک مرکزی و وزارت امور اقتصاد و دارایی) در تیر ماه سال ۸۷، آیین‌نامه اجرایی اوراق مشارکت ارزی تدوین کرد.

با تشکر

