

مبانی سرمایه‌گذاری و تأمین مالی

اهمیت سرمایه‌گذاری و تأمین مالی

امروزه و بواسطه شرایط موجود، سرمایه‌گذاری و مشارکت در تأمین مالی پروژه‌ها اهمیت وافری یافته است. از اینرو آشنایی با مفاهیم فنی و کاربری اصول و ضوابط سرمایه‌گذاری در اولویت بسیاری از بخش‌های فعال دولتی، عمومی و خصوصی قرار گرفته است. باید پذیرفت که امروزه شیوه‌های کلاسیک در تأمین مالی پروژه‌ها از کارایی لازم برخوردار نبوده و باید به سمت استفاده از ابزارهای نوین تأمین مالی قدم برداشت.

سرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی

سرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی شامل رشته عملیات تأمین مالی اعم از نقدی یا اعتباری برای آن پروژه است که طی آن طبعاً شیوه‌های بازپرداخت مبالغ استقراضی و تأمین مالی نیز پیشاپیش باید معین شده باشد. جذب این سرمایه‌گذاری به طرق مختلف و بسته به دیدگاه‌ها و صلاحدید به شیوه‌هایی مختلف صورت می‌گیرد. چندین راه مختلف جهت جذب سرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی وجود دارد که مهم‌ترین آنها عبارتند از:

اخذ و تخصیص تسهیلات بانکی

بخش بسیار بزرگی از سرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی و تأمین مالی پروژه‌ها از طریق دریافت تسهیلات از بانک‌های دولتی و نیز تعدادی از بانک‌های خصوصی کشور صورت می‌گیرد. بانک‌های دولتی با استفاده از سپرده‌های بانکی سپرده‌گذاران بعنوان منابع داخلی خود و همچنین از محل منابع دولتی مانند طرح‌های تبصره‌ای استان‌ها و بانک‌های خصوصی هم صرفاً از محل سپرده‌های در اختیار خود، اقدام به سرمایه‌گذاری مستقیم، یا اعطاء تسهیلات به پروژه‌های عمرانی می‌نمایند. در مورد اخذ تسهیلات، مجری طرح یا به هر حال متقاضی وام باید با مراجعه به بانک، ارائه طرح توجیهی، اسناد و مدارک لازم، از بانک مربوطه درخواست کارشناس کرده و بانک مورد نظر نیز پس از تأیید کارشناسی و دریافت ضمانت بازگشت تسهیلات، اقدام به اعطاء وام جهت تأمین مالی پروژه عمرانی خواهد نمود. این تسهیلات البته بصورت مرحله‌ای و طی مراحل پیشرفت پروژه اعطاء خواهد شد.

استفاده از صندوق توسعه ملی

برای دریافت سرمایه از صندوق توسعه ملی، سلسله مقررات و الزاماتی باید فراهم باشد شامل تأیید بانک مرکزی، بازپرداخت اصل و سود تسهیلات از محل منابع صندوق توسط بانک‌های عامل، انعقاد قرارداد عاملیت با رعایت شرایط نظام نامه، ارائه طرح از سوی دریافت‌کننده سرمایه، نرخ بازده مورد انتظار، مجاز بودن دریافت‌کننده سرمایه و ... همچنین مقررات و قوانین دیگری مشتمل بر قوانین و چارچوب مقررات بانک مرکزی، رعایت میزان سهم صاحبان سهم (که کمتر از ۲۰ درصد نباشد)، برآورد هزینه مورد نیاز طرح، سهم آورده متقاضی (حداقل ۲۵٪)، استقراضی نبودن سهم آورده متقاضی، مدت زمان تسهیلات (حداکثر ۸ سال) و ... نیز باید رعایت شده باشد.

تهاتر

تهاتر به معنی مبادله کالا یا خدمات بین دو یا چند طرف معامله، بدون استفاده از پول است. مکانیزمی مبادله‌ای برای خرید و فروش کالاها و خدمات که شامل مبادله پایاپای یک محصول در مقابل محصول دیگر است. در این روش زمان

زیادی برای جستجوی شرکای مایل به مبادله نیاز است و صرفاً در شرایط رکود بازار یا افت مداوم ارزش پول می‌تواند شیوه‌ای مطلوب برای جذب خریدار یا شریک سرمایه‌گذار محسوب شود.

مشارکت بانک در سرمایه‌گذاری پروژه عمرانی

بانک‌ها می‌توانند در صورت تمایل و مطابقت با سیاست‌گذاری‌هایشان، تا سقف یک سوم کل سرمایه مورد نیاز اجرای پروژه عمرانی، در آن مشارکت کنند. بر اساس مقررات موضوعه مشارکت، تسهیم سود از انواع مشارکت است که طبق آن چند شریک برای تأمین هزینه یک پروژه عمرانی، مبلغی را فراهم می‌کنند. مشارکت‌کنندگان به نسبت سهم خودشان، در سود و زیان پروژه، شریک خواهند بود. این شیوه‌ها شامل موارد زیر است:

الف) خط اعتباری

بانک از طریق اعطای وام، اجاره به شرط تملیک، و فروش اقساطی به منظور کمک به رشد و توسعه صنایع کوچک و متوسط شرکت‌ها اعم از بخش عمومی، تعاونی و خصوصی، اقدام می‌کند.

ب) تسهیم سود

طرفین مشارکت سرمایه‌ای را برای تأمین مالی پروژه عمرانی فراهم کرده و هر کدام به نسبت سهم خود در سود و زیان پروژه عمرانی مورد مشارکت، سهم خواهند بود.

ج) صنایع

قراردادی برای تولید است که مجری متعهد می‌شود پروژه‌ای را با مختصات، قیمت و طی بازه زمانی معین به اتمام برساند و بانک یا سرمایه‌گذار در قبال این تعهد، اعتبار برای او فراهم می‌کند.

د) مشارکت بازار سرمایه

فراپورس اجازه سرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی تا سقف مشخصی در یک پروژه عمرانی را می‌دهد. اما البته هر فرد مشارکت‌کننده می‌بایست گواهی مشارکت دریافت کرده، و نتیجتاً به عنوان سهامدار کسب و کار کوچک محسوب خواهد شد.

جذب سرمایه خارجی برای پروژه‌های عمرانی

جذب سرمایه خارجی به دو صورت استقراض و یا سرمایه‌گذاری مستقیم امکان‌پذیر است. شیوه‌های جذب سرمایه خارجی در زیر قید شده است.

الف) یوزانس

در تجارت بین‌المللی به مفهوم فاصله زمانی بین تاریخ دریافت وام یا کالا و خدمات و مهلت پرداخت آن است. وام، کالا یا خدمات ممکن است امروز دریافت شده، اما مهلت بازپرداخت آن یک، دو، یا سه ماه دیگر باشد. به عبارت دیگر، دریافت‌کننده سرمایه با ارائه برات مدت‌دار ملزم و متعهد می‌شود هزینه فن‌آوری و تجهیزات دریافت شده را همراه با بهره آن، پس از طی مدت تعیین شده بپردازد.

ب) فاینانس

قراردادی بین دو کشور وام‌دهنده و وام‌گیرنده است که بر اساس آن کشور وام‌دهنده تأمین توان ارزی، ماشین‌آلات و تجهیزات، مواد اولیه، نیروی انسانی متخصص و انتقال تکنولوژی برای انجام یک پروژه را به عهده گرفته و در ازاء آن

کشور وام گیرنده متعهد می‌شود تا زمان بهره برداری از پروژه، کل قیمت تمام شده آنرا بصورت اقساط به کشور وام‌دهنده بازپرداخت نماید.

ج) اعتبار خرید

این اعتبار در واقع تسهیلات وام کوتاه مدت است که به واسطه یک وام دهنده خارجی مانند یک موسسه مالی و یا بانک و حتی گاهی یک شخص برای تأمین مالی خرید کالاهای سرمایه‌ای، خدمات و امثالهم به دریافت کننده وام ارائه می‌شود. دریافت کننده وام در واقع خریدار کالا است. اعتبار خرید یک روش تأمین مالی مناسب در معاملات بین‌المللی است که به وام گیرنده امکان دسترسی به وام‌هایی ارزان‌تر و کم بهره‌تر از آنچه در شرایط محلی در دسترس دارد را می‌دهد.

د) روش‌های جذب سرمایه گذاری مستقیم خارجی

طبق تعریف سازمان ملل، طی این روش شخص حقیقی یا حقوقی در کشوری دیگر برای تولید یا تجارت سرمایه‌گذاری می‌کند، بدون آنکه مانند سرمایه‌گذاری در سهام، تأثیرپذیر از شرایط اقتصادی کشور هدف باشد. به این مفهوم که سرمایه‌گذار خارجی در سهام ثبت شده یک شرکت عمرانی مشارکت کرده، و از این راه حق و حقوقی را کسب خواهد نمود. مشارکت در سود و زیان، اشتغال زایی، افزایش توانمندی نیروی انسانی، انتقال دانش فنی و... از مزایای جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی است.

ه) بیع متقابل

بیع متقابل هم نوعی از سرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی به طور مستقیم خارجی است، البته تا حدی هم شبیه تهاوتر. در اساس نوعی از تجارت متقابل بین‌المللی است که طی آن کالا و خدمات، در ازاء کالا و خدماتی دیگر مبادله شده و نه لزوماً با جابجایی ارز. بیع متقابل ساز و کاری برای کشورهایی است که دسترسی محدودی به موجودی ارزی دارند. بطور کلی یک استراتژی واردات و صادرات برای کشورهایی با منابع محدود است، به این ترتیب که طرف تأمین کننده سرمایه بودجه به پروژه تزریق کرده و در عین حال در اجرای آن هم مستقیماً دخیل است و در طول اجرا نیز پیمانکار می‌بایست فن آوری به روز را برای انجام سریع و با کیفیت مطلوب کار فراهم کند. اما در ازاء آن نه فقط سود خود را از اتمام پروژه دریافت خواهد کرد، بلکه می‌تواند بخشی از محصول یا درآمد ممتد پروژه را نیز مطالبه کند.

روش‌های مشارکت

انواع روش‌های مشارکت در پروژه سرمایه‌گذاری به صورت زیر است:

۱) قرارداد BOT

- BOT مخفف واژه Build-Operate and Transfer به معنای ساخت، بهره‌برداری و واگذاری معمولاً در پروژه‌های بزرگ مالی و زیر ساختی مورد استفاده قرار می‌گیرد که آن یک بخش خصوصی امتیازی را از بخش دولتی/ خصوصی برای تأمین مالی، طراحی، ساخت، بهره‌برداری دریافت می‌نماید. پس از تکمیل پروژه، امتیاز طرح مطابق قرارداد برای مدت معینی به بخش خصوصی داده می‌شود و پس از اتمام زمان انقضای قرارداد مالکیت طرح به پیشنهاد دهنده انتقال می‌یابد. در این نوع قرارداد به اجرا کننده اجازه داده می‌شود تا به نرخ بازگشت سرمایه خود دست یابد.

۲) قرارداد BOO

- BOO مخفف واژه Build Own Operate به معنای ساخت مالکیت و بهره‌برداری است.

در این دسته قراردادها بخش خصوصی پس از ساخت طرح، مالک آن شده و می‌تواند به طور نامحدود از آن بهره‌برداری نماید پس از اتمام دوران مشارکت همه پروژه اعم از زمین، اموال، منقول و غیر منقول به شریک تعلق خواهد گرفت.

BOD به مدل‌های مختلفی اجرا می‌شود:

BOD کامل

- پس از اتمام دوران مشارکت همه چیز (کل پروژه اعم از زمین، اعیانی و تجهیزات) به طور کامل به شریک واگذار می‌شود و پیشنهاد دهنده خلع ید می‌گردد.

BOD به شرط اموال منقول

- در پایان مدت قرارداد مشارکت قسمتی از اموال منقول به پیشنهاد دهنده تعلق گرفته و اموال غیر منقول از جمله زمین به شریک تعلق می‌گیرد.

BOD به شرط قسمتی از پروژه

- در پایان مشارکت، قسمتی از پروژه (اعم از عرصه و اعیان) به پیشنهاد دهنده و قسمتی دیگر به شریک واگذار می‌شود.

هر پروژه‌ای را نمی‌توان با روش BOD مشارکت نمود تنها پروژه‌های که پیشنهاد دهنده در واگذاری مالکیت آن در انتهای مشارکت مشکلی نداشته باشند.

۳) قراردادهای (BLT) و (BRT)

- BLT/BRT مخفف Build Rent /Lease and Transfer به معنای ساخت، اجاره و انتقال است. در این روش بخش خصوصی بعد از ساخت طرح، آن را برای مدتی به پیشنهاد دهنده اجاره داده و پس از انقضای مدت مشارکت، طرح به طور مجانی به تملک پیشنهاد دهنده در می‌آید. میزان اجاره منوط به درآمد پروژه نیست و پروژه چه سود دهد و چه ضرر، سرمایه‌گذار اجاره را دریافت می‌نماید. اگر قرارداد اجاره میان بخش خصوصی سازنده و پیشنهاد دهنده باشد و طرفین توافق کنند که پیشنهاد دهنده در فواصل زمانی معین، اجاره بها پرداخته و پس از پایان دوران مشارکت، پیشنهاد دهنده مالک طرح شود و سرمایه‌گذار خلع ید خواهد گردید.

BLT به مدل‌های مختلفی اجرا می‌شود:

BLT کامل

- پس از پایان دوره مشارکت همه چیز اعم از منقول، غیرمنقول و تجهیزات و ... به صورت ۱۰۰ درصد به پیشنهاد دهنده واگذار می‌گردد.

در پایان دوره مشارکت اموال غیر منقول (زمین، ساختمان، تأسیسات منصوبه در زمین) به پیشنهاد دهنده واگذار می‌گردد و اموال منقول (تجهیزات، دستگاه‌ها، لوازم) توسط شریک جمع‌آوری خواهد گردید.

۴) قرارداد BLOT

- BLOT مخفف Build Lease -Operate and Transfer به معنای ساخت اجاره ، بهره برداری و انتقال است.

در این قراردادها شریک بخش خصوصی، طراحی، تأمین مالی و ساخت یک پروژه زیرساختی را در یک زمین استیجاری پیشنهاد دهنده بر عهده می‌گیرد. شریک بخش خصوصی از تأسیسات ساخته شده برای مدت معینی

تا پایان مدت اجاره زمین بهره برداری نموده و زمانی که مدت اجاره نامه به پایان رسید دارای ها به پیشنهاد دهنده بازگردانده می شود.

۵) قرارداد مشارکت مدنی

اساس این مشارکت بر این است که ابتدا آورده‌های طرفین بر اساس سه مؤلفه زمین، عوارض و ساخت ارزیابی شده و مقدار آورده طرفین محاسبه می‌شود سپس بر اساس همین آورده برای طرفین سهم شرکت تعریف می‌گردد. این مشارکت برای انجام کاری معین در زمینه فعالیت‌های تولیدی، بازرگانی و خدماتی به مدت محدود به قصد انتفاع طرفین است.