

إجراءات تمويل المشروعات الوقفية العقارية

جدول المحتويات	
1	مقدمة عن صندوق تميمير ممتلكات الأوقاف
1	الشروط العامة للتمويل من الصندوق
	الوثائق المطلوبة لتمويل المشروعات من صندوق تميمير ممتلكات الأوقاف
2	◀ المرحلة الأولى: مراجعة الوثائق القانونية وفكرة المشروع
2	◀ المرحلة الثانية: مرحلة تقييم المشروع
3	إرشادات توجيهية لإعداد دراسات الجدوى لتمويل مشروعات عقارات الأوقاف

مقدمة عن صندوق ترميم ممتلكات الأوقاف

تأسيس الصندوق

تم إنشاء صندوق ترميم ممتلكات الأوقاف في عام 2001م برأسمال مدفوع قدره 50 مليون دولار أمريكي. وبنهاية ديسمبر 2016، بلغ رأس المال المدفوع 76.41 مليون دولار أمريكي من 14 مساهم. إضافة إلى ذلك فقد اعتمد البنك خط تمويل بمبلغ 100 مليون دولار أمريكي لتمويل المشاريع الوقفية بصورة مشتركة مع الصندوق.

الغرض من الصندوق

إن الغرض من الصندوق هو تنمية وتثمين ممتلكات الأوقاف ذات الجدوى الاقتصادية والاجتماعية في الدول الأعضاء بالبنك وفي المجتمعات الإسلامية في الدول الأخرى، وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية. ويساهم الصندوق في تمويل مشاريع إنشاء المباني على الأراضي الوقفية وفي مشاريع تطوير العقارات الوقفية القائمة، بهدف تعزيز قيمتها وزيادة عوائدها والتي تخدم في نهاية المطاف الأغراض والأنشطة الخيرية. ويغطي التمويل إنشاء المباني السكنية والتجارية والإدارية والمباني ذات الاستخدام المختلط. وهناك أيضاً إمكانية شراء مبنى قائم وتحويله إلى عقار وقفي، وفي هذه الحالة فإن نسبة تمويل البنك الإسلامي للتنمية تصل إلى 75% من سعر الشراء كحد أقصى.

الشروط العامة للتمويل

أسلوب التمويل	طرق تمويل إسلامية مثل الإجارة والإستصناع والمرابحة
قيمة المشروع	5 ملايين دولار أمريكي على الأقل.
مدة التمويل	لا تتجاوز 15 عاماً شاملة فترة إنشاء المشروع
الضمانات	تعتمد على طبيعة المشروع (الضمان المصرفي، ضمان الشركات، الرهن العقاري، وما إلى ذلك)
هامش الربح	5 إلى 7% سنوياً وتدرس كل حالة على حدة
عملة التمويل والسداد	الدولار الأمريكي

الوثائق المطلوبة لتمويل المشروعات من صندوق تميمير ممتلكات الأوقاف

المرحلة الأولى: مراجعة الوثائق القانونية وفكرة المشروع

1. طلب رسمي للتمويل يتضمن ملخصاً عن مشروع الوقف
2. صورة عن شهادة التسجيل والنظام الأساسي للمؤسسة الوقفية أو المنظمة الخيرية
3. نسخة من سند الملكية يبين أن الأرض هي باسم المؤسسة الوقفية أو المنظمة الخيرية، وخالية من جميع العوائق والرهنون
4. نسخة من صك الوقف، إن وجد
5. معلومات مفصلة عن المنظمة بما في ذلك نطاق عملها وأنشطتها واستثماراتها.
6. نبذة موجزة عن مجلسي الأمناء والإدارة بما في ذلك جنسياتهم وتخصصاتهم
7. القوائم المالية للمنظمة على مدى السنوات الثلاث الأخيرة

المرحلة الثانية: مرحلة تقييم المشروع (بعد اعتماد فكرة المشروع من البنك)

1. دراسة الجدوى (انظر النموذج الاسترشادي بالصفحة رقم 3)
2. نسخة من رخصة البناء، إذا كانت قد صدرت
3. الضمانات المقترحة للتمويل مثل الضمان المصرفي أو الرهن العقاري، إلخ.

ملحوظة - يتم دعم طلب التمويل بما يلي:

1. في الدول الأعضاء في البنك الإسلامي للتنمية، يتم دعم طلب التمويل بخطاب من مكتب محافظ الدولة لدى البنك الإسلامي للتنمية يتضمن عدم الممانعة على المشروع
2. في الدول غير الأعضاء في البنك الإسلامي للتنمية، يتم دعم طلب التمويل بخطاب يتضمن عدم الممانعة على المشروع من قبل السلطة المختصة

إرشادات توجيهية لإعداد دراسات الجدوى لتمويل مشروعات عقارات الأوقاف

ملحوظة: يتم إعداد دراسة الجدوى بعد الموافقة المبدئية على فكرة المشروع من البنك.

1 - الاقتصاد

- **الدولة:** المؤشرات الاقتصادية الأساسية: إجمالي الناتج المحلي ومعدل نموه، معدل البطالة، معدل التضخم، سعر خصم البنك المركزي، سعر الإقراض الرئيسي للبنوك التجارية.
- **المدينة/ المحافظة التي يقع بها المشروع:** المؤشرات الاقتصادية والأنشطة الرئيسية.
- **سعر الصرف:** سعر صرف العملة المحلية مقابل الدولار الأمريكي، وتطورها في الماضي والتوقعات المستقبلية لسعر العملة.
- **الضرائب:** معلومات مختصرة عن الضرائب مثل ضريبة الدخل، ضريبة القيمة المضافة، الضريبة التي تقتطع من المنبع أو أي ضرائب أخرى يتعرض لها قطاع الاستثمار العقاري.

2- قطاع الأوقاف

- أ. نبذة تاريخية عن القطاع بالدولة المعنية.
- ب. وضع القطاع وهيكله الحالي.
- ت. الأنظمة والقوانين المتبعة للأوقاف.
- ث. القوانين المشابهة للأوقاف مثل قانون المؤسسات والجمعيات الخيرية.

3 - سوق العقارات

- أ. نظرة تاريخية للقطاع والقطاعات الفرعية (السكني، التجاري، الإداري، مخازن/صناعي إلخ).
- ب. حجم القطاع ونموه (يتم التركيز على القطاع الفرعي الخاص بالمشروع إذا كان قد تم تحديده حسب اشتراطات البناء بقطعة الأرض مثلاً إذا كانت الأرض مخصصة كتجاري فيتم التركيز على هذا القطاع في دراسة السوق).
- ت. العرض والطلب الحاليين.

ث. توقعات العرض والطلب للأعوام الخمسة إلى العشرة المقبلة، مع بيان الأساس الذي تركز عليه تلك التوقعات.

ج. اتجاهات أسعار الأراضي والممتلكات.

ح. معدلات الإيجار ونسبة الأشغال للوحدات العقارية للمباني المختلفة.

خ. القوانين والأحكام المنظمة للقطاع العقاري: قوانين التملك والإيجار وتصاريح البناء، ، ... الخ.

4 - المشروع

1-4 هدف المشروع: فكرة المشروع وأهدافه.

2-4 موقع المشروع

أ. الموقع الجغرافي (مزاياه وعيوبه).

ب. نوعية تخصيص الأرض: سكني، تجاري، إداري ... الخ.

ت. وصف الموقع (الشكل ووصف أي منشآت قائمة عليه).

ث. سهولة الوصول للموقع (الطرق والمواصلات).

ج. تقييم الأرض وأسس التقييم.

ح. المستوى الاجتماعي بالمنطقة (ذات دخل مرتفع أو متوسط أو منخفض).

خ. المرافق المتاحة من مياه وغاز وكهرباء وخطوط هاتف.

د. الخدمات المتاحة مثل المدارس والمراكز التجارية والنوادي والجامعات والفنادق والمستشفيات والمساجد،

... الخ.

3-4 دراسة أفضل استخدام للموقع

أ. النظر في ثلاثة بدائل لاستخدام الموقع والتوصية باختيار أفضل البدائل مع التبرير.

ب. اعداد رسومات معمارية أولية لفكرة المشروع تبين المساقط الأفقية للطوابق المختلفة والواجهات.

4-4 نطاق المشروع

- أ. إنشاء مبان جديدة أو توسعة مبنى قائم أو شراء عقار.
- ب. الخدمات الاستشارية (تصميم المشروع، الإشراف على التنفيذ، أتعاب قانونية، ... الخ).
- ت. الرسوم المتعلقة باستخراج تراخيص البناء وتوصيل المرافق العامة، أو تكاليف نقل الملكية في حالة شراء الممتلكات.

5-4 مكونات المشروع

- أ. نطاق المبنى المقترح، وملامحه الرئيسية، ومدى توفر الخدمات.
- ب. وصف المبنى (عدد الأدوار، عدد الوحدات ومساحاتها وأحجامها، المساحات المشتركة، مرآب السيارات، إجمالي المساحة القابلة للتأجير، صافي المساحة القابلة للتأجير، الإطالة الرئيسة للمبنى، المساحات الخضراء الخ...).
- ت. التسهيلات الخاصة (، نظام التخلص من النفايات، نظام التدفئة أو تكييف الهواء المركزي، الخدمات الأمنية، إجراءات السلامة ومكافحة الحريق، المصاعد، الخ...).

6-4 مواد البناء والعمالة

- أ. مدى توفر مواد البناء والعمالة.
- ب. النوعية، مصادر التوريد، الجودة والسعر.
- ت. كلفة البناء الحالية للمتر المربع الواحد، وذلك لكل فئة من فئات التشطيبات المختلفة (الإسكان المتميز، الإسكان المتوسط، الإسكان منخفض التكلفة).

7-4 البناء والتصميم والإشراف

- أ. إمكانية توفر الاستشاريين للتصميم والإشراف على التنفيذ وإدارة المشروع محلياً.
- ب. إمكانية توفر المقاولين محلياً وفئة المقاول المطلوب لتنفيذ المشروع.
- ت. قدرة الجهة المستفيدة على إدارة المشروع وإجراءات دعم قدراتها.

8-4 الاعتبارات البيئية

- أ. تقييم الآثار البيئية للمشروع وأساليب التخفيف منها.
- ب. صحة وسلامة الموظفين، وتآكل التربة، والضوضاء، والتخلص من النفايات الصلبة، والتخلص من الصرف الصحي، وتصريف مياه الأمطار، وما إلى ذلك.

9-4 تكلفة المشروع

- أ. التقديرات التفصيلية لكل عنصر من عناصر التكلفة وذلك بالعملة المحلية والأجنبية مع بيان المعادل بالدولار الأمريكي. ويتضمن جدول التكلفة بنود أعمال الإنشاءات، الأعمال الكهرو ميكانيكية، الخدمات الاستشارية، الأثاث، الطوارئ.
- ب. كلفة الإنشاء بالمتر المربع.
- ت. الأساس الذي تقوم عليه تقديرات الكلفة ومخصصات الطوارئ.
- ث. مقارنة الكلفة مع كلفة مشاريع مشابهة تحت التنفيذ أو نُفذت حديثاً.

10-4 خطة التمويل

- أ. تفاصيل الأموال المتوفرة لدى الجهة المستفيدة.
- ب. تفاصيل الأموال المرصودة للمشروع.
- ت. مبلغ التمويل المطلوب من البنك.
- ث. الفجوة التمويلية (إن وجدت).

11-4 التنفيذ

- أ. جدول تنفيذ المشروع متضمناً مراحل التخطيط وتطوير المشروع والتصميم واستخراج تصريح البناء وإجراءات المناقصة والتنفيذ والإشراف.
- ب. المشتريات: الإجراءات المتبعة في المشتريات. هل هي مناقصة مفتوحة دولياً أو مناقصة محلية في حال توفر المقاولين والاستشاريين ذوي الخبرة

4-12 إدارة المشروع بعد اكتماله

- أ. توفر شركات متخصصة في إدارة المشاريع
- ب. الخطوط المرجعية للشركة العقارية لإدارة المشروع بعد اكتماله (الإدارة والتسويق - الصيانة - الأمن - التأمين - النظافة - المرافق العامة... الخ).
- ت. الهيكل الإداري المقترح لإدارة العقار
- ث. توفر شركات متخصصة في الصيانة أو القيام بأعمال الصيانة ذاتياً

5 - الجهة المستفيدة من المشروع

- أ. أهداف الجهة المستفيدة حسب دستورها.
- ب. الوضع القانوني للجهة المستفيدة.
- ت. الهيكل التنظيمي.
- ث. موظفو الإدارة العليا الرئيسيين وسيرتهم الذاتية
- ج. الأداء التشغيلي والأنشطة الحالية بالتفصيل.
- ح. الأداء المالي خلال الأعوام الثلاثة السابقة (الميزانية والقوائم المالية).
- خ. المصادر الرئيسة للدخل والرعاة الرئيسيون.

6 - مبررات المشروع

مبررات اجتماعية

القضايا الاجتماعية التي يخدمها المشروع، مثل: تخفيف الفقر، التعليم، الصحة، تمكين بعض فئات المجتمع... الخ.

مبررات تسويقية

- أ. ملء الفجوة في قطاع معين (مراكز تجارية، محلات، مكاتب، شقق سكنية... الخ).
- ب. استراتيجية التسويق: مختلف عناصر استراتيجيات التسويق مثل المنافسة والتسعير والحصة من السوق وقنوات التسويق، ... الخ.
- ت. تأثير المشروع على المنطقة المحيطة.

مبررات تمويلية

الفرضيات الأساسية للتوقعات المالية للمشروع:

- أ. قيمة الإيجار للعناصر المختلفة.
 - ب. مدة العقود والزيادة السنوية في الإيجار.
 - ت. معدلات الإشغال للوحدات المؤجرة على مدار السنوات العشرين القادمة.
- ملحوظة:** يتم مقارنة قيمة الإيجارات ونسبة الإشغال مع مباني مجاورة ومشابهة للمشروع.
- ث. معدلات الاهلاك للمباني وغيرها.
 - ج. الضرائب: حساب الضرائب التي يتعرض لها المشروع مثل ضريبة الدخل، ضريبة القيمة المضافة، الضريبة على أرباح التمويل (والتي تقتطع من المنبع)، الضريبة العقارية أو أي ضرائب أخرى.
 - ح. المصروفات التشغيلية للعقار (مع تفصيل تكلفة الصيانة، الإدارة والتسويق، الأمن، النظافة، الأمن، ورسوم المرافق، والتأمين ... الخ).
 - خ. رسوم الخدمة: ما إذا كانت هناك رسوم خدمة يدفعها المستأجرون لتغطية جزء من تكلفة التشغيل

حساب التدفقات النقدية

- قائمة التدفقات النقدية للمشروع تتضمن الإيرادات / المصروفات المتوقعة لمدة 20 عاما من بدأ تشغيل المشروع. وينبغي ذكر جميع المبالغ بالعملة المحلية وكذلك بالدولار الأمريكي مع الأخذ في الاعتبار أسعار الصرف الحالية والمتوقعة.
- المؤشرات المالية للمشروع: معدل العائد الداخلي، ونسبة تغطية الدين، وصافي القيمة الحالية، ونسبه القروض إلى رأس المال وغيرها.

تحليل الحساسية بموجب فرضيات مختلفة:

- أ. انخفاض الإيرادات بنسبة 10%.
- ب. ارتفاع كلفة المشروع بنسبة 10%.
- ت. مزيج من التصورات السابقة في (أ) و(ب).

7 - تحليل المخاطر

المخاطر المحتملة وطرق وأساليب تفاديها أو التخفيف من آثارها (إن وجدت) مثل:

- أ. مخاطر التصميم والإنشاء.
- ب. مخاطر متعلقة بالقطاع العقاري الذي يقع في إطاره المشروع.
- ت. مخاطر زيادة التكلفة.
- ث. مخاطر زيادة مدة التنفيذ.
- ج. مخاطر التشغيل والإدارة.
- ح. مخاطر سعر العملة.
- خ. مخاطر تحويل الأموال بما في ذلك سداد الأقساط إلى البنك الإسلامي للتنمية بالدولار الأمريكي (أصل مبلغ التمويل بالإضافة إلى هامش الربح) بما في ذلك الضرائب المحتمل استقطاعها.

8 - الخلاصة والتوصيات

- الجدوى المالية للمشروع.
- مبررات التمويل.
- التوصيات.

الملحقات:

- خريطة تبين موقع المشروع.
- صورة فوتوغرافية للموقع.
- صورة من سند ملكية الأرض.
- صورة من صك الوقف إن وجد.
- التصميمات والرسومات الأولية.
- الهيكل التنظيمي للجهة المستفيدة.
- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع.
- التقدير الحالي للقيمة السوقية للأرض (أو العقار في حال شراء مبنى) بمعرفة مكاتب عقاريين مستقلين.