

مؤتمر المدينة المنورة للأوقاف

الوقف .. تنمية مستدامة

المحور الثالث | التمويل والاستثمار

الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل الأوقاف

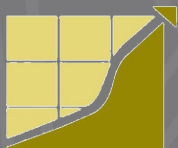
اسم ورقة العمل

د. إبراهيم بن فهد الغفيلي

اسم المتحدث

رئيس مركز الريادة للإستشارات المالية وشريك شركة جوار للتطوير العقاري

المنصب





المقدمة





محتويات العرض

- ❖ المقدمة
- ❖ وقف قلعة أجياد للحرمين الشريفين
- ❖ مشروع وقف الملك عبدالعزيز للحرمين الشريفين
- ❖ ردود المصارف السعودية والخليجية على طلب تمويل المشروع
- ❖ قصة نجاح: الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل الأوقاف
- ❖ تعريف الهندسة المالية الإسلامية
- ❖ الحلول الإبداعية المبتكرة لتمويل مشروع وقف الملك عبدالعزيز
- ❖ فتوى معالي فضيلة الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع بتاريخ 1425/2/16 هـ
- ❖ صكوك الانتفاع سلعة عقارية رائدة .. برؤية إسلامية معاصرة
- ❖ دور المهندس المالي الإسلامي
- ❖ الهيئة العامة للأوقاف
- ❖ نموذج الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل الأوقاف
- ❖ العقود الإسلامية التي تنظم العلاقة بين الأطراف في الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل الأوقاف
- ❖ التكييف الشرعي للعقود المدرجة بين الأطراف في الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل الأوقاف
- ❖ المزايا المتحققة من الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل الأوقاف





المقدمة:

سنتين في هذا العرض المختصر كيف طبقت بنجاح الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة قبل عشرين عاماً في تمويل مشروع وقف الملك عبدالعزيز للحرمين الشريفين «أبراج البيت» أكبر مشروع في العالم فمساحته المنشأة 1,5 مليون متر مربع.

ومن الممكن أن تستفيد الهيئة العامة للأوقاف في تبني إستراتيجية الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتأسيس آلية مستدامة في توفير التمويل الإسلامي لتطوير أراضي الأوقاف المماثلة في مكة المكرمة والمدينة المنورة والرياض والاحساء والقصيم وتبوك وعسير وجازان لدعم نمو ومشاركة وإستدامة القطاع الغير ربحي لتحقيق رؤية المملكة 2030.

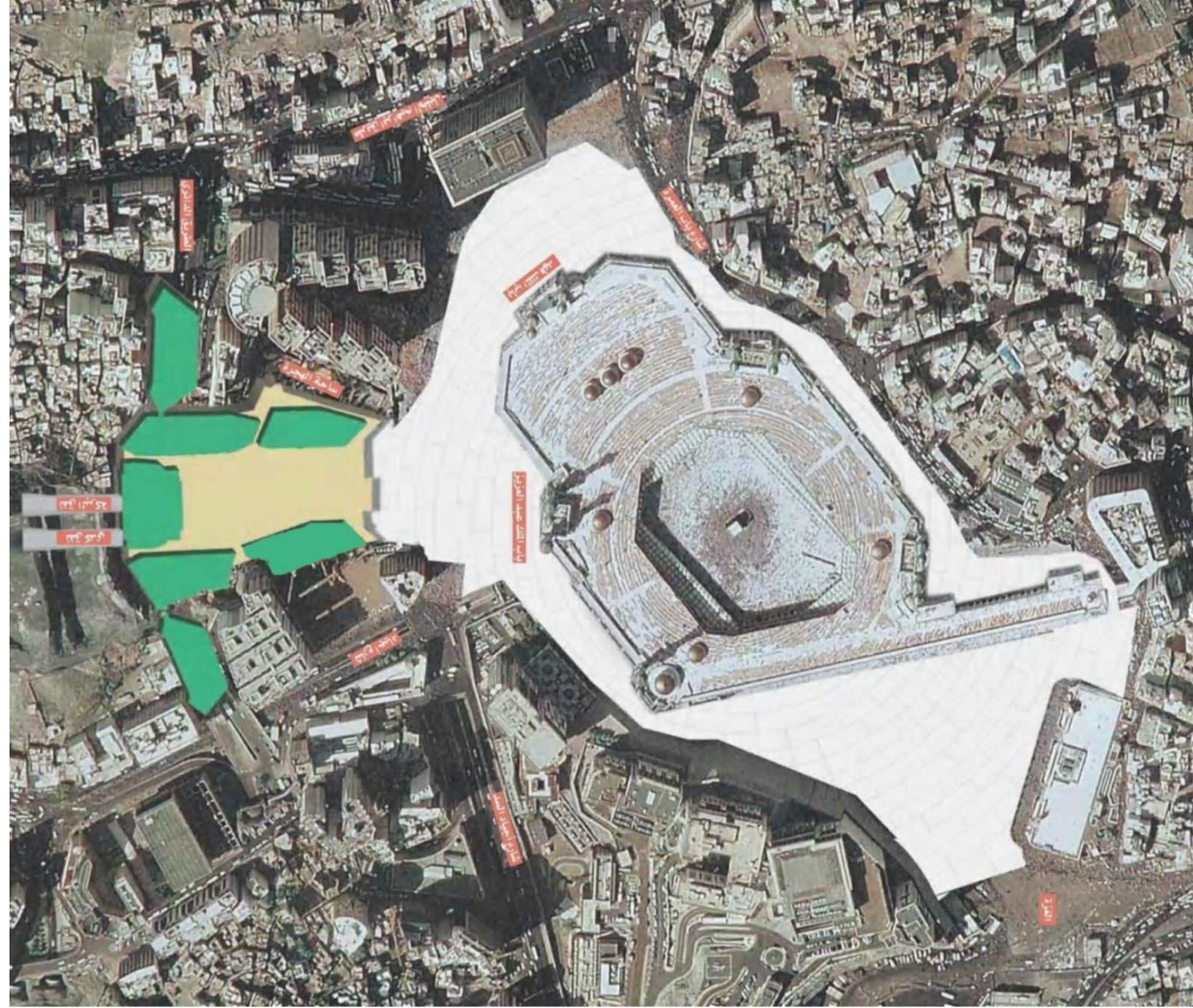
ولتحقيق ذلك نوصي بإنشاء الشركة المالية للأوقاف (ACC) Awqaf Capital Company ومع تطور ونمو وتراكم خبرات الشركة المالية للأوقاف ستصبح بتوفيق الله بنك الأوقاف للتنمية كأول بنك للأوقاف في العالم العربي والإسلامي في العهد الزاهر والرؤية: عهد الملك سلمان بن عبدالعزيز حفظه الله وسمو ولي عهده الأمين الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز



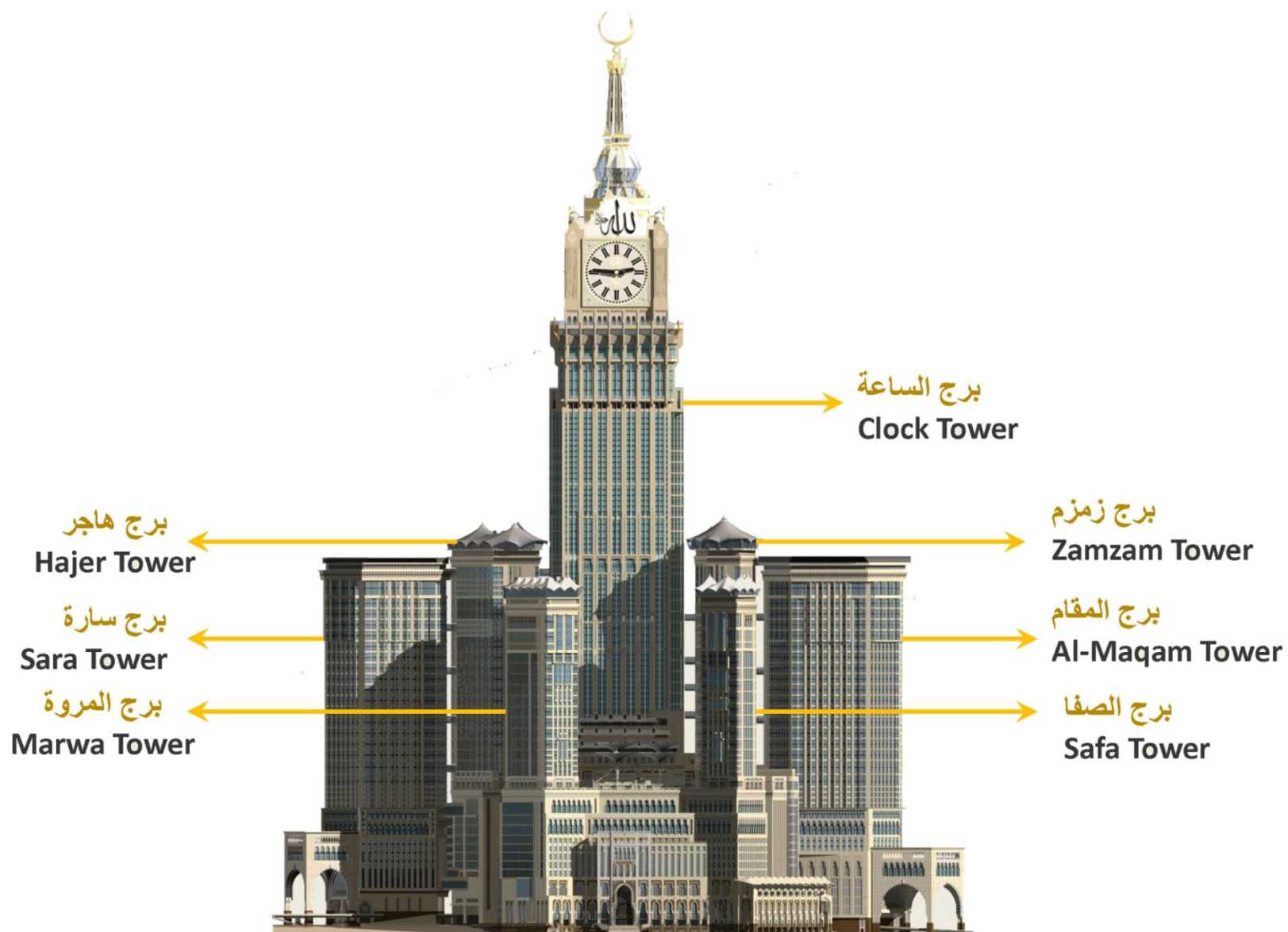
أصدر خادم الحرمين الشريفين الملك فهد بن عبدالعزيز-طيب الله ثراه- أمراً ملكياً بوقف " قلعة أجياد " وقفاً للحرمين الشريفين.
وأمر بتنفيذ مشروع عملاق بمسمى وقف الملك عبدالعزيز للحرمين الشريفين ووضع حجر الأساس للمشروع الملك عبدالله بن
عبدالعزیز-طيب الله ثراه- في 23 رمضان 1423هـ الموافق 2002/11/28م



عرض مختصر لمشروع وقف الملك عبدالعزيز لل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة



عرض مختصر لمشروع وقف الملك عبدالعزيز لل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة



ردود المصارف السعودية والخليجية على طلب المطور للمساهمة في تطوير المشروع



الموضوع

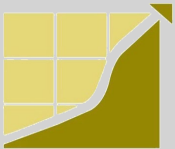


«A Succes Story»

«قصة نجاح»

الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل وقف الملك عبدالعزيز للحرمين الشريفين بمكة المكرمة «أبراج البيت»

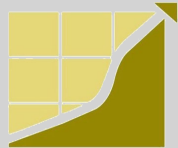
«2002م - 1423هـ»





تعريف الهندسة المالية الإسلامية :

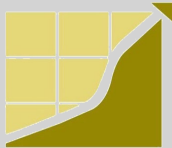
مجموعة الأنشطة التي تتضمن عمليات التصميم والتطوير والتنفيذ لكل من الأدوات والعمليات المالية المبتكرة بالإضافة إلى صياغة حلول إبداعية لمشاكل التمويل وكل ذلك في إطار موجبات الشرع الحنيف وتتميز الأدوات التي تبتكرها أو تطورها مجموعة من الخصائص التي تميزها عن الهندسة المالية التقليدية من حيث أنها تجمع بين الكفاءة الإقتصادية والمصداقية الشرعية (1).





الحلول الإبداعية المبتكرة لتمويل مشروع وقف الملك عبدالعزيز

- ❖ أعد مركز الريادة للاستشارات المالية دراسة الجدوى المالية لمشروع وقف الملك عبدالعزيز للحرمين الشريفين (أبراج البيت) التي كانت مبنية على تنفيذ دراسة سوقية ومسحية شاملة وعميقة لسوق الفنادق والشقق السكنية في المنطقة المحيطة بالحرم المكي الشريف التي بينت الجدوى المالية العالية والفجوة السوقية الكبيرة لفنادق تقدم خدمات فندقية عالمية وتصمم غرفها بإطلالات على الكعبة المشرفة أو الحرم المكي الشريف أو مساكن مكة المكرمة.
- ❖ تطبيق عقد بيع المنفعة الموصوفة في الذمة وصفا يمنع الجهالة والغرر بين الأطراف المنتفعة في أبراج البيت.
- ❖ ومن الحلول الإبداعية المبتكرة أعد مركز الريادة للاستشارات المالية عقد تأجير كامل الادوار في البرج لكبار المستثمرين وعقد تأجير للأفراد لتأجير وحدات (شقق) لكامل فترة الامتياز 24 سنة لتوفير وتنظيم تدفقات نقدية منتظمة تضمن وفاء كبار المستثمرين لسداد التزاماتهم المالية للمطور.
- ❖ إستعان مركز الريادة بمجموعة من الفقهاء الشرعيين والمحامين القانونيين لكل عقد:-
- ❖* الاجارة الموصوفة في الذمة وصفا يمنع الجهالة والغرر لكل برج * لينظم العلاقة بين المطور صاحب امتياز كامل المشروع (مجموعة بن لادن السعودية) والمستثمر الذي أستأجر كامل البرج لكامل فترة الامتياز 24 سنة لتنظيم التدفقات النقدية من مستأجري الابراج الى المطور لضمان التدفقات النقدية اللازمة لبناء الابراج دون تأخر.
- ❖ كما قام مركز الريادة بإعداد عقود إستئجار اجارة موصوفة في الذمة وصفا يمنع الجهالة والغرر لكل دور ولكل الوحدات السكنية في كل برج.
- ❖ كما قامت شركة جوار بتطوير صكوك استثمار لشركة منشآت للمشاريع العقارية المستأجر الرئيسي لبرج زمزم وصكوك انتفاع وفق نوعية الوحدات في برج زمزم: وصك الانتفاع هو عقد اجارة لمكان معلوم بوقت معلوم ولمدة معلومة بثمن معلوم خلال مدة سريان عقد صك الانتفاع.(2)



الثلاثاء : ١٤٢٥/٢/١٦

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله،،، وبعد
فقد عرضت علينا شركة منشآت للمشاريع العقارية نموذج عقد
إجارة موصوفة في الذمة للوحدات السكنية
ببرج زمزم (مجمع أبراج البيت السكنى للتجارة)،
وبعد النظر والتأمل وإجراء التعديلات اللازمة لم يظهر لنا مانع
شرعي من اعتماد هذا العقد بالصيغة المرفقة والموقعة منا
وبالله التوفيق.

الشيخ/عبدالله بن سليمان المنيع

د/عبدالله بن عبدالعزيز المصلح

د/محمد بن علي القرني

والمهندس المالي يجب أن يعرض ماصممه من هيكله للتمويل الإسلامي على أهل الإجتهد وهذا عندما عرض مركز
الريادة للإستشارات المالية وشركة جوار لإدارة وتسويق العقار نموذج للتمويل الإسلامي المبتكر لأبراج وقف الحرمين
الشريفين على معالي الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع عضو هيئة كبار العلماء والمستشار بالديوان الملكي وقام
بدراسته مع فضيلة د. محمد بن علي القرني و د. عبدالله بن عبدالعزيز المصلح بتاريخ 1425/2/16 هـ وأرسل إلينا فتواه
الشرعية:-



الهيئة العامة للأوقاف

1- إعداد إستراتيجية لإدارة الأصول التي تحت نظارة الهيئة من أراضي ومجمعات تحقق الأهداف التالية:-

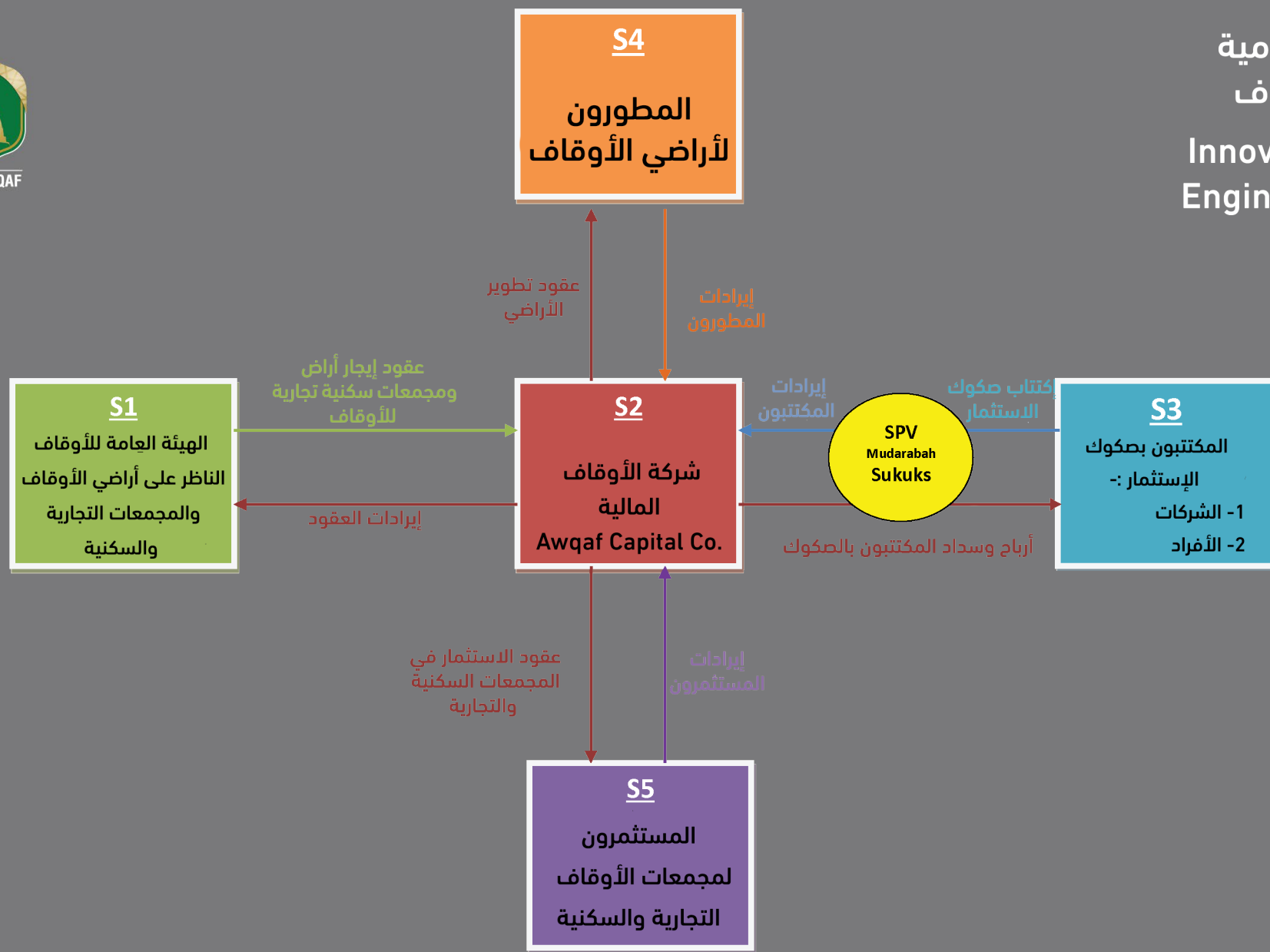
❖ حصر الأصول وترتيبها حسب أهميتها ومواقعها والعوائد المالية المتوقع تحقيقها والإحتياجات الإجتماعية في المناطق الأكثر إحتياجاً بالمملكة.

❖ تطوير حلول مالية مبتكرة لتحسين وتنويع عوائد الأصول الحالية والتخطيط لأصول جديدة مستقبلية تحقق قفزة كبيرة في إيرادات الهيئة العامة للأوقاف.

2- تأسيس الشركة المالية للأوقاف Awqaf Capital Co. كخزينة (Treasury) للإستثمار والتمويل تحقق للهيئة العامة للأوقاف إدارة فاعلة وكفؤة للأصول التي تحت نظارتها لتصبح وبمشيئة الله

وتوفيقه بنك الأوقاف الأول للتنمية بالمملكة العربية السعودية والعالمين العربي والإسلامي الذي سيقود وينمي قطاع الإقتصاد الغير ربحي لتحقيق رؤية المملكة 2030.



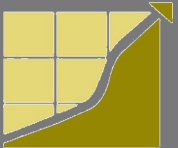




العقود الإسلامية التي تنظم العلاقة بين الأطراف في الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل الأوقاف

رمز لهم بالأحرف: S1 , S2 , S3 , S4 , S5 كما يوضحها شكل إيضاح النموذج وفق التالي:

- ❖ الطرف الأول: الهيئة العامة للأوقاف الناظر على الأوقاف من: الأراضي والمجمعات التجارية والسكنية وتطرح من خلال شركة الأوقاف المالية لتطوير وإنشاء وتشغيل أراضي ومجمعات الأوقاف في منافسة عامة للمطورين وتوقع عقد الإمتياز (الذي يتضمن تأجير الأرض التي سيقام عليها المشروع لمدة طويلة (20 - 30) عام مع المطورين والمستثمرين.
- ❖ تمنح الهيئة العامة للأوقاف حق الإستثمار والتشغيل لمطور أراضي الأوقاف بنظام عقود الإمتياز الحكومية Concession Contract وفق صيغ (بناء وتشغيل ثم تسليم : BOT) أو (بناء وتسليم وتشغيل : BTO) أو (مشاركة ثابتة أو متناقصة خلال مدة عقد الإمتياز) وقد تدخل الهيئة العامة للأوقاف في مشاركة المطورين في نسبة إما ثابتة أو متغيرة من عوائد المشروع خلال مدة عقد الإمتياز.
- ❖ الطرف الثاني: S2 هو شركة الأوقاف المالية هي التي تعد دراسات الجدوى الإقتصادية ونموذج الأعمال الأمثل Business Model لإستثمار - لمدة 20 - 30 سنة للأراضي الكبرى للأوقاف في مكة المكرمة والمدينة المنورة والرياض .. إلخ. وله حق بيع جزء من حقوق ملكية الإنتفاع للمستثمرين من شركات وأفراد على شكل صكوك إستثمار أو صكوك إنتفاع خلال فترة الإمتياز.
- ❖ الطرف الثالث: المستثمرون المضاربون من الأفراد والشركات S3 الذين يدخلون في عقد مضاربة SPV مع S2 شركة الأوقاف المالية لشراء حصة مشاعة من ملكية حقوق الإنتفاع في المشروع لتوفير سيولة عاجلة لمطور المشروع في بداية فترة الإنشاء ثم يتم تصفية عقد المضاربة في نهاية فترة الإنشاء ببيع هذه الحصة المشاعة من حقوق الإنتفاع وتقاسم الأرباح المحققة بين المستثمرين و S3 والمطورون S4 وشركة الأوقاف المالية S2 وفق الشروط والنسب المحددة في عقد المضاربة.
- ❖ الطرف الرابع: المطورون لأراضي الأوقاف S4 وهم مجموعة شركات التطوير العقاري المؤهلة والمصنفة وتشتري ملكية حق الإنتفاع للأراضي من الهيئة العامة للأوقاف لمدة فترة الإمتياز.
- ❖ الطرف الخامس: المستثمرون S5 وهم مجموعة الشركات والمؤسسات المؤهلة والمصنفة التي اشترت ملكية حق الإنتفاع لتطوير وتشغيل المجمعات التجارية والسكنية لفترة زمنية محددة من 20 - 30 سنة بصيغة الإجارة أو المشاركة المتناقصة ولها حق بيع الخدمات النهائية للمستفيدين النهائيين.





التكييف الشرعي للعقود المدرجة بين الأطراف في الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل الأوقاف

- ❖ عقد إيجار الأرض بين الهيئة العامة للأوقاف الناظر وتمثلها الشركة المالية للأوقاف والمطور الفائز بعقد الامتياز لمدة طويلة وله حق التشغيل وبيع حقوق ملكية منافع عناصر المشروع للغير ويمكن للهيئة العامة للأوقاف أن تدخل من خلال الشركة المالية للأوقاف في عقد مشاركة ثابتة أو متغيرة من إيرادات المشروع المقام على أرض الأوقاف.
- ❖ عقد بيع ملكية المنافع التي يبرمها المطور مع الشركة المالية للأوقاف لصالح المستثمرين المضاربون (مؤسسات وأفراد) لجزء أو كامل مدة الإمتياز.
- ❖ عقد المضاربة المبرم بين المؤسسات الإسلامية للإستثمار والأفراد المستثمرين والمطور بواسطة الشركة المالية للأوقاف لشراء حصة مشاعة من ملكية منافع المشروع من خلال صكوك مضاربة تصدرها الشركة المالية للأوقاف والمؤسسات والأفراد المستثمرين ويتم بيع ملكية الحصة المشاعة في المشروع المقام على أرض الأوقاف بعد مدة 3 - 5 مدة اكتمال إنشاء المشروع لتصفية عقد المضاربة ويتم توزيع الأرباح المحققة بين المستثمرين والأفراد وفق النسب المحددة في عقد المضاربة مع الشركة المالية للأوقاف.





الخاتمة





المزايا المتحققة من الهندسة المالية الإسلامية المبتكرة لتمويل الأوقاف

- 1- التوزيع المتوازن للمكاسب والمخاطر بين جميع الأطراف المستثمرة والمنتفعة بالمشروع: الهيئة العامة للأوقاف الشركة المالية للأوقاف والمطورون والمشغلون والمنتفعون النهائيون.
- 2- تحسين ربحية المشروع المطور المنشأ على أرض الأوقاف لأن هيكلة التمويل المبتكرة لا تتضمن تكلفة على التمويل التي كان قد يدفعها المطور للبنوك بإتباع طرق التمويل التقليدية.
- 3- تمكين الهيئة العامة للأوقاف والشركة المالية للأوقاف والأطراف المنتفعة من التخطيط والتنفيذ والتشغيل والتسويق لمشاريع التطوير العقاري المنشأة على أراضي الأوقاف بنجاح وكفاءة وفعالية عاليتين.
- 4- إعداد عقود وإتفاقيات مسبقة بين الهيئة العامة للأوقاف من خلال الشركة المالية للأوقاف والمطورين والمشغلين والمستثمرين وضمان الإلتزام المالي لتمويل المشروع وفق أسس نموذج الأعمال والتمويل المبنية على أسس وقواعد السوق ووفق مراحل تنفيذ المشروع.
- 5- تطوير منتجات استثمارية للمضاربين بأموالهم والمستثمرين من الأفراد والمؤسسات بواسطة الشركة المالية للأوقاف.
- 6- التدفقات النقدية تنتقل بين الأطراف المتعاقدة لتطوير المشروع بطريقة إنسيابية مستمرة لتوفير تمويل لتطوير أراضي الأوقاف في مكة المكرمة والمدينة المنورة والرياض والمدن الرئيسية الأخرى بالمملكة.
- 7- ستتحول بتوفيق الله الشركة المالية للأوقاف مستقبلا إلى بنك الأوقاف للتنمية كأول بنك في المملكة والعالمين العربي والإسلامي لتحقيق رؤية المملكة 2030 في تنمية وزيادة مشاركة القطاع غير الربحي في العهد الزاهر عهد خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز وسمو ولي عهده الأمين محمد بن سلمان بن عبدالعزيز أعزهما ووفقهما الله.



الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله ﷺ
وعلى آله وصحبه أجمعين

شكراً لاستماعكم



مرخص من — تنظيم — بدعم من — الداعم العلمي — الشريك الاستراتيجي.

mcawqaf.com

[@mcawqaf](https://www.instagram.com/mcawqaf) [in](https://www.facebook.com/mcawqaf) [in](https://www.youtube.com/mcawqaf) [in](https://www.linkedin.com/mcawqaf)

أوقاف
AWQAF



ترخيص رقم 22/6752