

تجربة صندوق تثير ممتلكات الأوقاف APIF نموذج عن التمويل الإسلامي للاستثمار في الممتلكات الوقفية العقارية { أستاذ التعليم العالي 23. 59 الدكتور نعيمة حاجي 19. 89. الملخص: لقد بادر البنك الإسلامي للتنمية إلى إنشاء صندوق تثير ممتلكات الأوقاف APIF عام 2001، يساهم فيه الآن 19 مشاركا من بينهم البنك الإسلامي للتنمية وبنوك إسلامية ومستثمرين أفراد، ووزارات أوقاف ومنظمات أوقاف ومنظمات غير ربحية، يتمثل دور الصندوق في تمويل الممتلكات الوقفية العقارية ذات الطابع التجاري والسكني المدرة للدخل، بحيث يعتمد الصندوق على استراتيجية الهدف منها تقديم التمويل اللازم لتطوير الممتلكات الوقفية العقارية والاستثمار فيها وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية، سواء كانت تابعة للبلدان الأعضاء في الصندوق أو غير الأعضاء، وبذلك تتحول هذه الممتلكات غير المستغلة إلى أصول مدرة للدخل وذات قيمة مالية واقتصادية مرتفعة. أما عن طريقة صندوق تثير ممتلكات الأوقاف في تشغيل الموارد المالية، فإنه يعمل على مساعدة المنظمات التي تمارس أنشطة ذات قيمة إنمائية على تحقيق موارد مالية بشكل دائم (الاستدامة المالية)، وذلك من خلال تمويل المشاريع التي تهدف إلى تطوير الأرض الوقفية إضافة إلى تسهيل استحداث ممتلكات وقفية جديدة، وبالتالي توسيع دائرة الاستثمار الوقفي العقاري وتطويره وإنماؤه. من بين أهم المشاريع الاستثمارية في الملك الوقفي التي استفادت من تمويل مالي عن طريق صندوق تثير ممتلكات الأوقاف نجد: وقف نماء كنموذج للاستدامة في النظام البيئي الخيري لدولة الإمارات المتحدة لصالح جمعية الفجيرة الخيرية، وكذلك الوقف المشترك بين البنك الإسلامي للتنمية وبنغلاديش وكان الهدف منه شراكة لإنشاء مؤسسة بارزة ذات استدامة طويلة الأجل، أيضا نموذج آخر تمثل في تمويل وقف التوفيق في كينيا والذي ينصب على إنشاء نموذج لمعالجة الهشاشة في الصومال. 19 to which participants now contribute, including the Islamic Development Bank, Islamic banks, individual investors, ministries of endowments, endowment organizations, and non-profit organizations, representing the role of the Fund in financing endowment real estate properties of a commercial and residential nature that generate income. The Fund relies on a strategy whose goal is to provide the necessary financing to develop real estate endowment properties and invest in them in accordance with the principles of Islamic Sharia, whether they belong to the Fund's member countries or non-members, As for the way the Endowment Property Investment Fund operates financial resources, it works to help organizations that practice activities of development value to achieve financial resources on a permanent basis (financial sustainability), by financing projects that aim to develop endowment land in addition to facilitating the creation of properties. A new endowment, thus expanding the circle of real estate endowment investment, development and development. Among the most important investment projects in the endowment kingdom that benefited from financial financing through the Endowment Property Investment Fund, we find: the Nama Endowment as a model of sustainability in the charitable ecosystem of the United Arab Emirates for the benefit of the Fujairah Charitable Society, as well as the joint endowment between the Islamic Development Bank and Bangladesh, the goal of which was a partnership to create A prominent institution with long-term sustainability. Another model is the financing of the Tawfiq Endowment in Kenya, which focuses on creating a model for addressing fragility in Somalia مفهوم صندوق تثير الأوقاف المطلب الأول: تعريف الصندوق ونشأته الفرع الأول: تعريف صندوق تثير الأوقاف ونشأته التاريخية يطلق على الصندوق تسمية صندوق تثير ممتلكات الأوقاف AWQAF PROPERTIES INVESTMENT FUND، ويرمز له بالرمز APIF، وهو عبارة عن صندوق ذا طابع مالي (صندوق استثماري)، ينشط على المستوى الدولي، ويتمتع برأس مال مقوم بالدولار الأمريكي، ويحصل على تمويل من قبل عدد من المساهمين، مهمته تمويل مشاريع الاستثمار في الممتلكات الوقفية العقارية في الدول الأعضاء وغير الأعضاء ()، هدفه إعادة إحياء سنة الوقف الإسلامية من خلال تطوير عقارات وقفية في جميع أنحاء العالم لتعظيم عوائدها من أجل المساهمة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية المستدامة للأمم، الفرع الثاني: نشأة صندوق تثير ممتلكات الأوقاف لقد تم إنشاء صندوق تثير ممتلكات الأوقاف كصندوق مقوم بالدولار الأمريكي في المملكة العربية السعودية، يتولى إدارته البنك الإسلامي للتنمية بالاعتماد على صيغة المضاربة الإسلامية واللوائح الميسرة للصندوق، وتم إنشاؤه

بناء على موافقة وزراء الأوقاف للدول الأعضاء في منظمة التعاون الإسلامي أثناء اجتماعهم السادس المنعقد في جاكارتا بإندونيسيا سنة 1997، حيث قام البنك الإسلامي للتنمية بإنشاء الصندوق إلى جانب تسع مؤسسات أخرى في عام 2001 م برأسمال مدفوع قدره 50 مليون دولار أمريكي، وبنهاية ديسمبر 2016، بلغ رأس المال المدفوع 41.76 مليون دولار أمريكي من 14 مساهم ليرتفع العدد إلى 19 مساهم في أواخر سنة 2022، إضافة إلى ذلك فقد اعتمد البنك خط تمويل بمبلغ 100 مليون دولار أمريكي لتمويل المشاريع الوقفية بصورة مشتركة مع الصندوق (). وطبقا للتقرير السنوي الأخير المنشور لصندوق تثير ممتلكات الأوقاف لسنة 2021 على مستوى الموقع الإلكتروني للصندوق، فقد نجح هذا الأخير بصفته هيئة مكلفة بتفعيل الأوقاف وتحقيق أثرها الإنمائي، ويظهر ذلك من خلال الإحصاءات التي تبين المبلغ الإجمالي لرأس المال المدفوع للصندوق المقدر بـ 40.114 مليون دولار أمريكي مكملاً بخطط تمويل بقيمة 100 مليون دولار أمريكي من البنك الإسلامي للتنمية، اشتملت محفظة مشاريع الصندوق على 55 مشروعاً في 28 بلداً عضواً أو غير عضو في البنك الإسلامي للتنمية بقيمة إجمالية فاقت 01 مليار دولار أمريكي ().

المطلب الثاني: مضمون عمل الصندوق الفرع الأول: الغرض من إنشاء الصندوق إن الغرض من صندوق تثير ممتلكات الأوقاف هو تنمية وتثير 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 ().

أولاً: إحياء سنة الوقف الإسلامية من خلال تنمية ممتلكات الأوقاف وتطويرها في العالم أجمع من أجل تعظيم عوائدها كي تساهم في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للأمة الإسلامية. ثانياً: المساهمة في تمويل المشاريع الوقفية ذات العائد التجاري. ثالثاً: السعي إلى دعم المؤسسات الوقفية عن طريق توفير التمويل والخبرة في تطوير المشاريع. رابعاً: إدارة الصندوق وفقاً لمفهوم المضاربة الشرعية، والتمتع باستقلال إداري ومالي في إطار البنك الإسلامي للتنمية. الفرع الثاني: المشروعات التي يمولها الصندوق يتولى صندوق تثير ممتلكات الأوقاف () أداء الأدوار التالية: أولاً: المشاركة في تمويل الممتلكات الوقفية العقارية التجارية والسكنية المدرة للدخل، وتتضمن محفظة مشاريع صندوق تثير ممتلكات الأوقاف. ثانياً: يساعد صندوق تثير ممتلكات الأوقاف منظمات الأوقاف والمنظمات الخيرية على الاضطلاع بمهمتها من خلال توفير الموارد اللازمة لتطوير الأرض الوقفية التي تملكها هذه المنظمات و/أو تجديد ممتلكات الوقف أو شراء عقارات لاستغلالها كأوقاف، ويتوقع من منظمات الأوقاف أو المنظمات غير الربحية التي تتلقى الدعم استخدام إيرادات الإيجار الناتجة عن هذه المشاريع لدعم أنشطتها الاجتماعية والخيرية.

ثالثاً: يعد تثير ممتلكات الأوقاف فريداً من نوعه في بيئة بنوك التنمية متعددة الأطراف، وذلك من خلال المهمة المنوطة به والمتمثلة في تمويل إنشاء أو تطوير عقارات وقفية إسلامية، كما أنه يركز بشكل كبير على الاستدامة المالية طويلة الأجل بين الأجيال. رابعاً: يساهم صندوق تثير ممتلكات الأوقاف في تنشيط سوق رأس المال عن طريق جذب مستثمرين وبالتحديد صغارهم للاستثمار في الأوراق المالية، مما يظهر أهمية صندوق تثير الممتلكات وخاصة في الدول النامية من خلال ما يقدمه من أدوات استثمارية تناسب ظروف المستثمرين في تلك البلدان. يضطلع صندوق تثير ممتلكات الأوقاف بمهمة فريدة من نوعها تتمثل في دعم إنشاء و/أو تطوير الأوقاف وتعزيز مفهوم الوقف، فضلاً عن ذلك فقد صُممت الآلية التشغيلية للصندوق لجعله صندوق استثمار مؤثر ومدبر للأرباح على الصعيدين الاجتماعي والمالي. المطلب الأول: آلية التمويل المنتهجة من طرف الصندوق الفرع الأول: معايير الاستفادة من تمويل الصندوق قيمة المشروع 5 ملايين دولار أمريكي على الأقل. الضمانات تعتمد على طبيعة المشروع (الضمان المصرفي، ضمان الشركات، وما إلى ذلك (هامش الربح 5 إلى 7 % سنوياً وتدرس كل حالة على حدة. عملة التمويل والسداد الدولار الأمريكي. جدول يبين آلية عمل صندوق تثير ممتلكات الأوقاف المصدر: لوائح الاستثمار في صندوق تثير ممتلكات الأوقاف (وثيقة) 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 والرهون. 6- نبذة موجزة عن مجلسي الأمناء والإدارة بما في ذلك جنسياتهم وتخصصاتهم. 1- دراسة الجدوى. 2- نسخة من رخصة البناء، 3- الضمانات المقترحة للتمويل مثل الضمان المصرفي أو الرهن العقاري، .. إلخ. 9 طريقة التمويل: تختلف حسب الدولة التي تنتمي إليها المنظمة، سواء كانت من بين الدول الأعضاء وليست من

بين الدول الأعضاء في البنك الإسلامي، بحيث: يتم دعم طلب التمويل ب خطاب من مكتب محافظ الدولة لدى البنك الاسلامي للتنمية يتضمن عدم الممانعة على المشروع. 2- في الدول غير الأعضاء في البنك الإسلامي للتنمية، المطلوب الثاني: منهج عمل صندوق تثير ممتلكات الأوقاف الفرع الأول: معايير المشروع الاستثماري الممول يعمل صندوق تثير ممتلكات الأوقاف عن طريق تمويل بناء أو شراء أصول عقارية مادية (بالاعتماد على صيغ تمويل متوافقة مع الشريعة الإسلامية)، من شأنها أن تحقق عائداً، وتستخدم هذه العوائد بعد ذلك لسداد المبالغ المستحقة لصالح الصندوق، فيما تستخدم المبالغ المتبقية لدعم أنشطة المستفيد أثناء فترة السداد، وبعد هذه فترة، يسجل الأصل باعتباره وقفاً ويعود كل الدخل الناتج إلى المستفيد، مما يساعد على توفير مصدر دخل مستدام لأنشطة المستفيد المرغوبة اجتماعياً، وتشبه دورة حياة صندوق تثير ممتلكات الأوقاف في الغالب مشاريع التنمية الأخرى التي ينفذها البنك الإسلامي للتنمية، مع بعض الفروق الجديرة بالملاحظة، وذلك على النحو التالي: أولاً: على عكس المشاريع السيادية، يمكن أن تكون الوثيقة الأولية طلباً رسمياً من كيان غير سيادي أو سيادي، ثانياً: يمكن لصندوق تثير ممتلكات الأوقاف النظر في الطلبات المقدمة من المنظمات الناشطة في البلدان الأعضاء وغير الأعضاء على حد سواء. ثالثاً: يوجد تركيز على الإضطلاع بدراسات العناية الواجبة مبكراً فيما يتعلق باحترام القانون والإمتثال (إعرف عميلك)، وذلك لأن مشاريع صندوق تثير ممتلكات الأوقاف مصممة لتمكين المنظمات التي تشارك فعلياً في أنشطة إنمائية مفيدة تمكينا مالياً، من خلال إعانتها على تحقيق الاستدامة المالية، وبالتالي يجب إثبات المشروع القانونية لأنشطة المستفيد وجدارتها بالإضافة إلى نزاهة أفراده الرئيسيين في وقت مبكر، الفرع الثاني: النموذج التشغيلي لصندوق تثير ممتلكات الأوقاف ودورة حياة المشروع باختصار، يساعد صندوق تثير ممتلكات الأوقاف المنظمات التي تمارس أنشطة ذات قيمة إنمائية على تحقيق الاستدامة المالية من خلال تمويل تطوير الأرض الوقفية أو تسهيل استحداث أوقاف خيرية جديدة تماماً. وبناءً على تقديم المستفيد لمساهمة مالية لا تقل عن 25 % في المائة من التكلفة الإجمالية للمشروع أو قطعة أرض مناسبة (إذا كان المشروع تطويراً جديداً)، يمول صندوق تثير ممتلكات الأوقاف بناء أو ترميم و/أو شراء أصول عقارية مدرة للدخل. وعادة ما يُصمَّم المشروع بحيث يمكن له أن يسد تمويل صندوق تثير ممتلكات الأوقاف بالكامل من دخل المشروع، مع دعم أنشطة المستفيد بالمبلغ المتبقي أثناء فترة السداد. أما بعد سداد التمويل، فيستعمل كل الدخل الناتج لدعم أنشطة المستفيد بشكل دائم، ويمكن توضيح دورة حياة المشروع الاستثماري الممول من الصندوق من خلال الشكل التالي: مخطط يبين دورة حياة المشروع المصدر: التقرير السنوي لصندوق تثير ممتلكات الأوقاف لسنة 2021 () يتطلب تحقيق أهداف التنمية المستدامة السبعة عشر () تمويلًا سنويًا يتراوح بين 5 و 7 ترليون دولار أمريكي، ويشكل إشراك القطاع الخاص وتعبئة الموارد منه عنصراً حيوياً لتحقيق الأهداف الإنمائية المستهدفة. الإحصاءات المتعلقة بنشاط الصندوق إلى غاية 2022 () أولاً: إجمالي عدد المشاريع الموافق عليها () ثانياً: المشاريع المعتمدة حسب الدول () : رابعاً: إحصائيات عدد المشاريع وقينتها بالنسبة للدول الأعضاء وغير الأعضاء () سادساً: توزيع الدخل الصافي للمشاريع لدعم أنشطة التنمية () ويتم استخدام الدخل الصافي للمشاريع لدعم أنشطة التنمية البشرية المختلفة لهذه المنظمات كما يلي: سابعاً: نماذج تمويل مشاريع وقفية ذات طابع استثماري من طرف الصندوق () يقدم الجدول أدناه ثلاثة أمثلة مختلفة من محفظة الصندوق ثامناً: أهداف التنمية المستدامة ذات الصلة بالصندوق () :