

تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة في إطار التمويل المباشر لإحياء منطقة وسط القاهرة

البلد:	مصر
رقم المشروع:	47961
قطاع الأعمال:	العقارات والسياحة
نوع الإخطار:	خاص
الفئة البيئية:	ب
تاريخ الموافقة المستهدف:	29 نوفمبر 2016
الحالة:	تخطى المشروع مرحلة استعراض المفهوم وفي انتظار الاستعراض النهائي

وصف المشروع

تقديم قرض لشركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري ش.م.م ("الشركة")، وهي شركة مساهمة مقيدة في جمهورية مصر العربية، لتقديم التمويل اللازم لتجديد عدد من المباني الواقعة في منطقة وسط القاهرة ("المشروع").

أهداف المشروع

تقديم التمويل لتجديد عدد من المباني التاريخية المملوكة للشركة في منطقة وسط القاهرة واستغلالها تجارياً ودعم الجهود المبذولة لتنشيط المنطقة وإحيائها.

التأثير الانتقالي

- تحديد المعايير من خلال دمج عنصر الاستدامة في مفهوم التجديد عن طريق استخدام أفضل الأساليب المتبعة في الممارسات الدولية لكفاءة الطاقة والموارد في مرحلتى التصميم والتنشغيل.
- توسيع الأسواق من خلال زيادة توافر المساحات التجارية العصرية رفيعة المستوى بمنطقة وسط القاهرة، مع احتمالية جذب مستثمرين آخرين في المنطقة من خلال توضيح الأثر الناتج عن نجاح المشروع في تنشيط منطقة وسط العاصمة وتحويلها إلى رقعة تجارية.

نبذة عن العميل

شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري

شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري، شركة مساهمة مصرية، هي شركة تطوير عقارى تركز أعمالها على تملك وتجديد العقارات التاريخية بمنطقة وسط القاهرة. ويمتلك هذه الشركة عدد من المستثمرين من مصر والشرق الأوسط وتديرها شركة «بى بى إى بارتنرز» (شركة بلتون للأسهم الخاصة سابقاً).

موجز التمويل المقدم من البنك الأوروبى لإعادة الإعمار والتنمية

145,000,000.00 جنيه مصرى.

التكلفة الإجمالية للمشروع

433,600,000.00 جنيه مصرى.

الملخص البيئي والاجتماعي

صُنِف المشروع ضمن الفئة (ب) وفقاً للسياسة البيئية والاجتماعية للبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية لعام 2014، نظراً لإمكانية التعرف على الآثار البيئية والاجتماعية المرتبطة بالمشروع ومعالجتها بسهولة من خلال تدابير التخفيف الملائمة. ركزت تدابير العناية البيئية والاجتماعية الواجبة التي اتخذها العاملون في قسم البيئة والاستدامة على دراسة قدرات الشركة على إدارة المخاطر البيئية والاجتماعية وتقييم مدى التزامها القانوني، فضلاً عن دراسة الآثار المرتبطة بأعمال التجديد والتدابير المقررة للحد منها والآثار المحتملة على المستأجرين الحاليين بالمنطقة. واستندت تدابير العناية البيئية والاجتماعية الواجبة على نتائج الاستبيان البيئي والاجتماعي بشأن التطوير العقاري الذي أجراه البنك، بالإضافة إلى مراسلات المتابعة مع الشركة.

ويهدف المشروع إلى تجديد 22 مبنى من مباني الشركة التي تتمتع بقيمة تاريخية ومعمارية في المنطقة التاريخية المحمية بوسط العاصمة بغية زيادة القيمة التجارية للمباني التاريخية التي تعاني من إهمال كبير. ومن أحد الأمور الرئيسية التي أسفرت عنها تدابير العناية البيئية والاجتماعية الواجبة هو أن المشروع ينخرط حالياً في مفاوضات مع المستأجرين الحاليين لمنحهم تعويضات مقابل إنهاء العقود المبرمة معهم لإيجار لهذه المباني، نظراً لأن العديد من السكان وأصحاب المحلات التجارية يمتلكون عقود "إيجار قديمة" على أساس قوانين الإيجار التي صدرت في حقبة الخمسينيات. وتمتلك الشركة بيانات حول الوضع الراهن لكل عقار وللمستأجرين وحالة الإيجار، ونشير هذه البيانات إلى أن غالبية المستأجرين المتبقين يستغلون المساحات المستأجرة إما كمكاتب أو كمحال للبيع بالتجزئة. ولكن بعد عملية التجديد، ستخصص مساحات تلك المباني بشكل أساسي للمكاتب ولمحال للبيع بالتجزئة. ومن المقرر أن يتبنى المشروع إطاراً لإعادة الإسكان صمم على أساس مبادئ وشروط متطلبات الأداء رقم (5)، والتي تحدد الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام القانوني في عمليات التفاوض حول إنهاء عقود إيجار الأهالي دون إجلائهم أو ترحيلهم، كما توضح آلية النظم المعمول بها.

وأظهرت النتائج الرئيسية لتدابير العناية البيئية والاجتماعية الواجبة أن المشروع يتوافق مع شروط تقسيم المناطق وتخطيطها بالمدينة وأن أعمال التجديد تتوافق مع الشروط القانونية المفروضة بشأن المحافظة على التراث التاريخي والمعماري، فضلاً عن عدم وجود أي سابقة تدل على أن المشروع تسبب في حدوث تلوث من قبل. وتعد جميع المباني التي يشملها نطاق المشروع مباني تاريخية من الفئة (ب)، وهي الفئة التي تسمح بإجراء تغييرات داخلية وتحظر إدخال أي تغييرات على واجهات المباني إلا لأغراض الترميم. ومن المقرر أن يتولى مقاول متخصص في الترميم معتمد من الحكومة أو جهة الحكم المحلي مسؤولية تنفيذ أعمال الترميم لواجهات المباني، على أن يتم الحصول أولاً على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (www.urbanharmony.org) على نطاق الأعمال والتصميم. كما تفرض الحكومة المحلية بعض الشروط فيما يتعلق بالألوان والمواد التي ينبغي استخدامها عند ترميم المباني.

وقد خضع كل مبنى لمسح هندسي إنشائي قبل تنفيذ أعمال التجديد من أجل فحص سلامة المباني من الناحية الهيكلية وتحديد نطاق الأعمال المطلوبة. ولا تحتوي تلك المباني على مادة الأسبستوس نظراً لأن المباني عادةً ما كانت تبنى قديماً باستخدام المواد الطبيعية المحلية. ويمكن لهيئة المطافئ أو هيئة السلامة الصناعية إجراء تفتيش على المباني خلال مرحلة الإنشاء، أو خلال مرحلة التقديم للحصول على رخصة التشغيل، نظراً لاحتمال نشوب حرائق من المباني الموجودة بالموقع كالمطاعم، ودرءاً للمخاوف التي تتعلق بالسلامة نتيجة لتحرك أعداد كبيرة من الأشخاص مثل الأفراد المغادرين للمسارح والأماكن الأخرى التي تمتلئ بحشود من الناس. ومع ذلك سيجري المشروع مراجعات دقيقة للتأكد من سلامة الحياة وسلامة الأفراد في حالة اندلاع حرائق بما يتوافق مع متطلبات الأداء رقم (4).

ويشارك عمال الإنشاء في أعمال التجديد بنسبة صغيرة نسبياً، إذ يتراوح عدد العمال المشاركين في تلك الأعمال ما بين 2-50 عامل. وستطلب الشركة من المقاولين الالتزام بتطبيق القوانين ذات الصلة طوال فترة تنفيذ العقود، كما ستحرص على القيام بزيارات متابعة دورية لمواقع العمل من أجل التأكد من مراعاة المعايير الصحية والبيئية والمعايير المتصلة بالسلامة والعمالة.

وأُسفر اتباع تدابير العناية الواجبة عن الخروج بخطة عمل اشتملت على عدد من التحديثات منها أن الشركة سوف تضع إجراءات مكتوبة بشأن إدارة المخاطر البيئية والاجتماعية وتنفيذها، وأنه على الشركة الاستعانة بمدير لتنسيق شؤون البيئة والصحة والسلامة والشؤون الاجتماعية لكل مشروع. كما ستجرى الشركة تقييماً للمخاطر وتحقق من العمل بالضوابط التشغيلية المتعلقة بالكشف عن الأسبستوس ومناولته والتخلص منه وغيره من

المواد الخطرة الأخرى، وإدارة حركة المرور، ومتابعة التغييرات المدخلة على المرافق، والضوضاء والاهتزازات، وأثار المشروع على الجيران، والتعامل مع الشكاوى.

وأعدت خطة عمل بيئية واجتماعية لهيكله المشروع بما يتفق مع متطلبات أداء البنك. وتشتمل تلك الخطة على شروط تتعلق بعدة أمور مثل: (1) إقرار إجراءات رسمية لإدارة المخاطر البيئية والاجتماعية وإطار إعادة الإسكان وتنفيذ تلك الإجراءات؛ (2) تنفيذ برنامج لإدارة شؤون المقاولين فيما يتعلق بتدابير الحد من المخاطر البيئية والصحية ومخاطر السلامة، وذلك كجزء من إجراءات إدارة المخاطر البيئية والاجتماعية؛ (3) التشاور مع المستأجرين بشأن عملية إعادة الإسكان المتفاوض عليها؛ (4) إجراء مراجعة دقيقة للتأكد من سلامة حياة الغير وسلامتهم في حالة اندلاع حرائق؛ (4) دراسة الآثار البصرية المترتبة على تعليق المستأجرين التجاريين لليافطات واللوحات وفقاً للتقاليد التاريخية للأحياء التاريخية ومواصلة أنشطة التواصل مع قاعدة الأطراف المعنية الأشمل بشأن المشروع ومبادرات إعادة إحياء منطقة وسط القاهرة التاريخية.

وتملك الشركة موقعاً إلكترونيًا تلقى الضوء من خلاله على التزامها الاجتماعي في المجتمع من خلال أنشطتها الثقافية في القاهرة، والتي تشتمل على وضع خريطة بالأماكن التي تستحق الزيارة بمنطقة وسط القاهرة التاريخية ورعاية بعض الفعاليات الثقافية. في حال كانت لديك أية تعليقات أو مقترحات أو شكاوى، يمكنك توضيحها إلى الشركة شفهيًا أو كتابةً أو إرسالها عبر الموقع الإلكتروني للشركة: (<http://al-ismaelia.com/buildings/>).

ويتولى البنك متابعة المشروع من خلال التقارير البيئية والاجتماعية التي تصدر سنويًا إلى جانب الزيارات الميدانية إذا لزم الأمر.

التعاون الفني

حشد البنك المساعدة الفنية من الصندوق المتعدد المانحين بمنطقة جنوب وشرق المتوسط وصندوق المساهمين الخاص بهدف المساعدة بشكل جزئي في تقييم المشروع من كل من المنظور السوقي والفني والقانوني.

أما على النطاق الأشمل، فقد حشد البنك المساعدة الفنية من الحكومة النمساوية من أجل إعادة إحياء منطقة وسط القاهرة وتجديدها على نحو متكامل ومستدام. وتهدف تلك المساعدة الفنية إلى إعداد خطة تنفيذ استراتيجية لإعادة إحياء المنطقة مع الحفاظ على تراثها الثقافي والتاريخي وفحص المباني الكبرى في المنطقة من حيث ما بها من طاقة وموارد. ومن المقرر تنفيذ سياسة للمشاركة الوطنية مع الأطراف المعنية الأساسية بالقطاعين العام والخاص لتنمية تلك الجهود.

بيانات الاتصال بالشركة

أ/ كريم البدراوى

محلل مالي

رقم المحمول: 01006882949

البريد الإلكتروني: kbadrawy@bpepartners.com

فرص الأعمال

للاستعلام عن فرص الأعمال أو الشراء، برجاء الاتصال بالشركة العميلة.

الاستفسارات العامة

يرجى التواصل معنا عبر الأرقام التالية في حال كانت لديكم أى استفسارات حول مشروع البنك خلاف عمليات الشراء:

تليفون: +44 20 7338 7168، فاكس: +44 20 7338 7380

البريد الإلكتروني: projectenquiries@ebrd.com

سياسة المعلومات العامة

تحدد سياسة المعلومات الكيفية الواجب على البنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية اتباعها للإفصاح عن المعلومات والتشاور مع الأطراف المعنية بهدف توعية الغير باستراتيجياته وسياسته وعملياته ومساعدتهم على فهمها بصورة أعمق.

نص سياسة المعلومات العامة.

آلية تقديم الشكاوى ضد المشروعات

وضع البنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية آلية تقديم الشكاوى ضد المشروعات لمنح الفرصة لإجراء مراجعة مستقلة للشكاوى المقدمة من فرد أو منظمة أو أكثر عن المشروعات الممولة من البنك وبحث الإدعاءات التي تزعم أنها تسببت - أو يحتمل أن تتسبب - في ضررٍ ما.

قواعد الاجراءات المتبعة في آلية تقديم الشكاوى ضد المشروعات | النسخة الروسية

يجب رفع الشكاوى المقدمة بموجب آلية تقديم الشكاوى ضد المشروعات خلال فترة لا تزيد عن 12 شهر من تاريخ صرف آخر دفعة من البنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية. وفي حال عدم تأكيدك من الفترة التي يجب تقديم الشكاوى خلالها، يمكنك التواصل مع المسؤول عن آلية تقديم الشكاوى ضد المشروعات عن طريق البريد الإلكتروني "pcm@ebrd.com" أو المكتب المقيم للبنك.