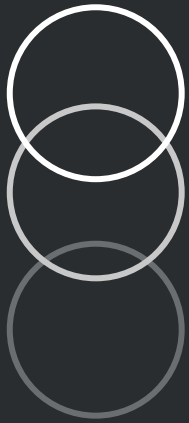




ACIENCIA

CAPITAL ADVISORS



INSTRUMENTS DE LA FINANCE ISLAMIQUE POUR LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

*Islamic Finance Instruments for Real Estate
Investments*

Réalisé par : ACIENCIA CAPITAL ADVISORS

Novembre 2023





INTRODUCTION (*INTRODUCTION*)

Le marché immobilier africain a connu une croissance significative ces dernières années, sous l'effet de l'urbanisation, de l'augmentation de la population de la classe moyenne et de l'accroissement des investissements étrangers.

The African real estate market has experienced significant growth in recent years, driven by urbanization, a growing middle-class population and increased foreign investment.

Cependant, pour les investisseurs musulmans qui cherchent à adhérer aux principes de la finance islamique, les méthodes traditionnelles d'investissement immobilier peuvent ne pas correspondre à leurs valeurs.

However, for Muslim investors who seek to adhere to Islamic finance principles, traditional real estate investment methods may not align with their values.

En réponse à ce besoin, les instruments de la finance islamique pour les investissements immobiliers sont apparus comme une alternative viable et éthique.

In response to this need, Islamic finance instruments for real estate investments have emerged as a viable and ethical alternative.

Cet article explore ces instruments, leur disponibilité en Afrique et les défis rencontrés dans leur adoption.

This article explores these instruments, their availability in Africa, and the challenges faced in their adoption.



PRINCIPES DE LA FINANCE ISLAMIQUE

(ISLAMIC FINANCE PRINCIPLES)

La finance islamique est guidée par les principes de la charia, qui interdisent l'intérêt (Riba), l'incertitude excessive (Gharar) et les investissements dans des activités considérées comme interdites (Haram), telles que l'alcool, les jeux d'argent et la viande de porc.

Islamic finance is guided by Sharia principles, which prohibit interest (Riba), excessive uncertainty (Gharar), and investments in activities considered forbidden (Haram), such as alcohol, gambling, and pork.

Au contraire, la finance islamique promeut un comportement éthique, le partage des risques et les transactions adossées à des actifs, ce qui en fait un système financier unique et socialement responsable.

Instead, Islamic finance promotes ethical conduct, risk-sharing, and asset-backed transactions, making it a unique and socially responsible financial system.

STRUCTURATION DES TRANSACTIONS DE FINANCEMENT IMMOBILIER ISLAMIQUE

(STRUCTURING OF ISLAMIC PROPERTY FINANCE TRANSACTIONS)

Selon la charia (loi islamique), la transaction commerciale idéale est basée sur le partenariat (Musharakah), où chaque participant partage les risques et les bénéfices d'une entreprise.

According to Sharia (Islamic Law), the ideal business transaction is based on partnership (Musharakah), where each participant shares in the risks and rewards of a venture.

Les transactions islamiques de financement immobilier incarnent également ces croyances.

Islamic property finance transactions also embody these beliefs.

Bien qu'il existe plusieurs façons d'organiser une transaction islamique de financement immobilier, les plus courantes sont les suivantes :

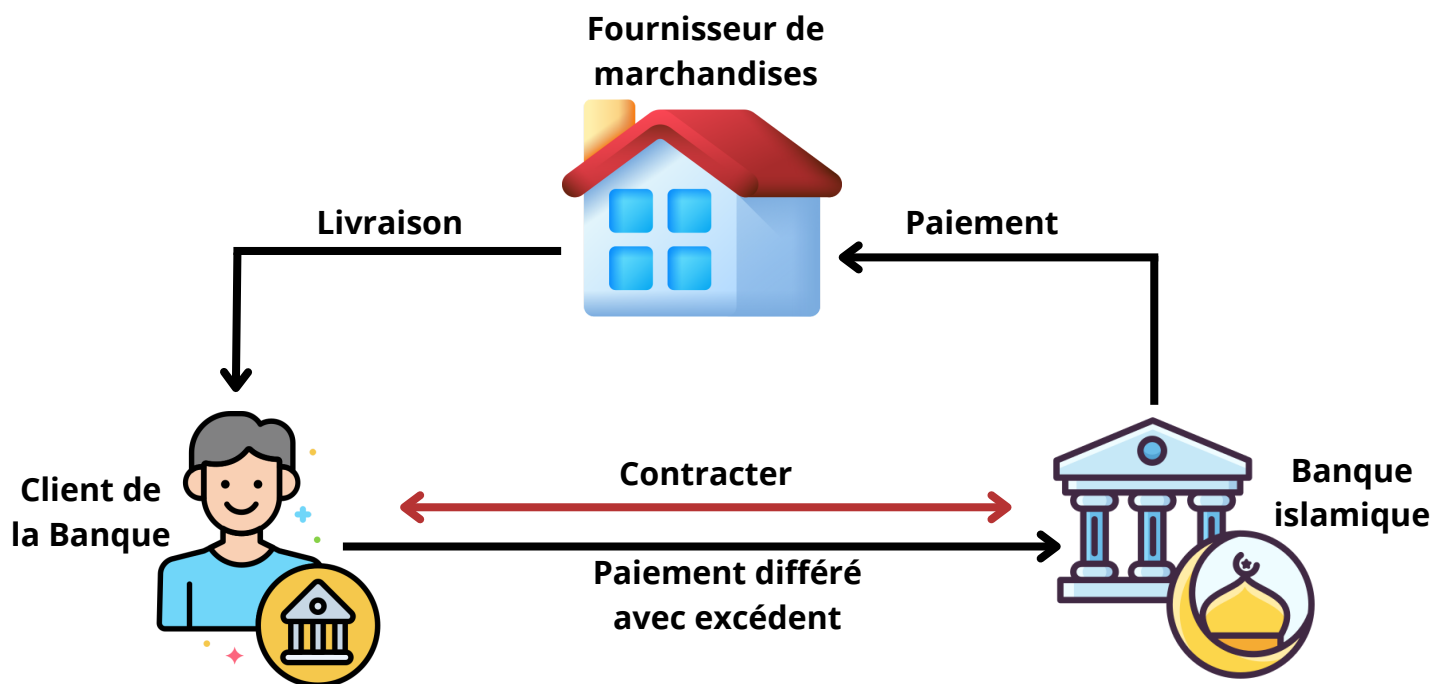
Although there are various ways to organize an Islamic property finance transaction, the most popular ones used for property transactions are :

1. Murabaha : La Murabaha est une méthode par laquelle un actif est acheté par la banque puis immédiatement revendu à l'acheteur à un prix plus élevé sur la base d'un paiement différé. On parle parfois de financement à prix coûtant majoré.

1. Murabaha: *Murabaha is a method whereby an asset is bought by the bank and then immediately sold to the buyer at an increased price on a deferred payment basis. It is sometimes referred to as cost-plus financing.*

L'augmentation du prix d'achat doit être payée en versements à terme fixe, comme convenu entre la banque et l'acheteur. Les paiements sont garantis par une décision de justice accordant à la banque une charge sur le bien.

The increased purchase price is to be paid in fixed-term instalments, as agreed upon by the bank and the buyer. The payments are secured by a court order granting the bank a charge on the property.

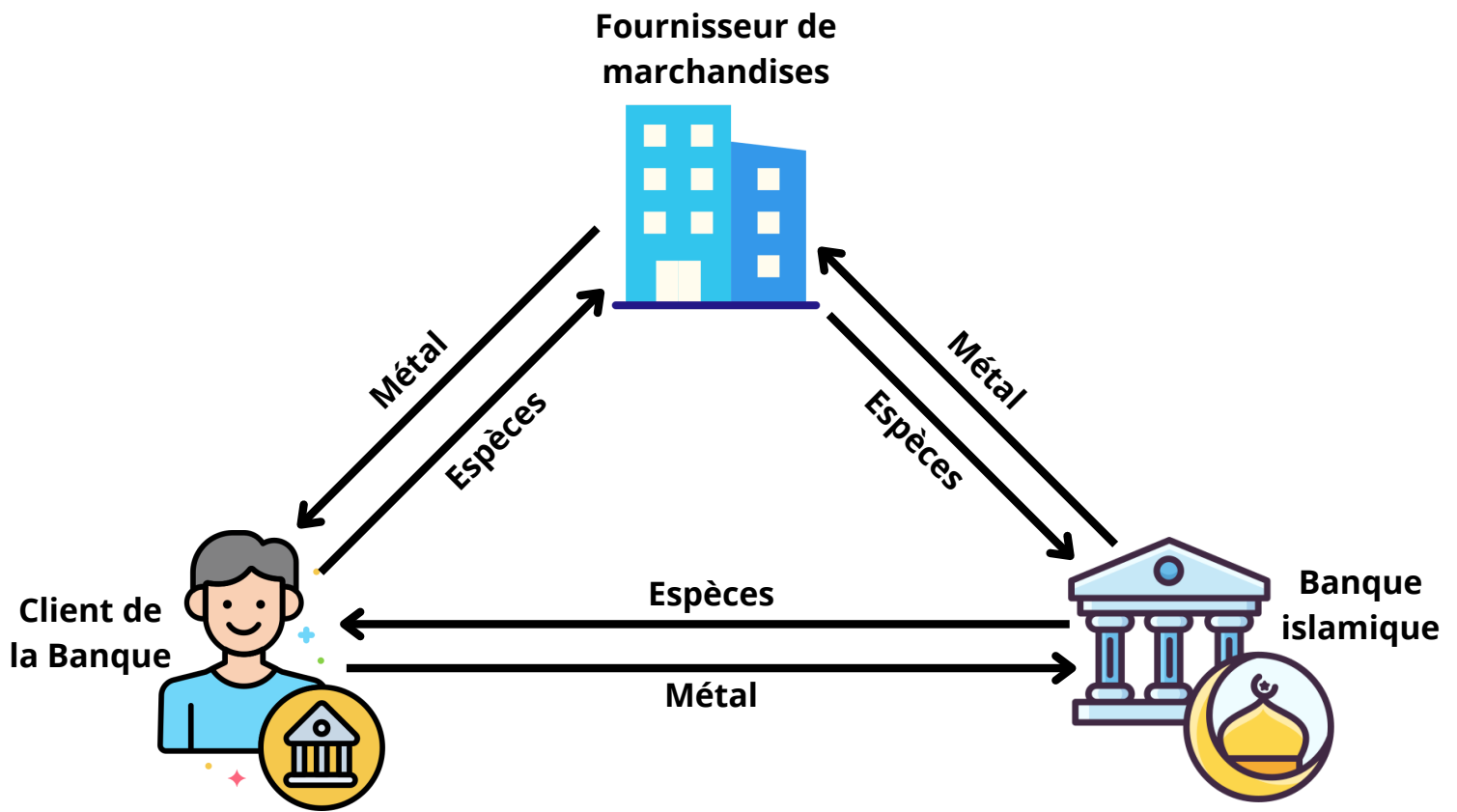


2. Murabaha sur les matières premières : La Murabaha sur marchandises est une structure alternative fréquemment employée par les banques dans la pratique, mais moins privilégiée par les experts de la Charia. Elle consiste à échanger une marchandise contre une dette qui peut ensuite être adossée à un bien.

2. Commodity Murabaha : *Commodity Murabaha is an alternate structure frequently employed by banks in practice but less preferred by Sharia experts. This entails exchanging a commodity for debt that can later be backed by property.*

Ce plan est très polyvalent car il peut être appliqué à un achat, à un refinancement ou même à un financement non garanti. Il est possible de procéder à plusieurs échanges pour obtenir un taux variable.

This plan is quite versatile because it may be applied to a purchase, a refinance, or even unsecured financing. Multiple trades can be made to get a variable rate.

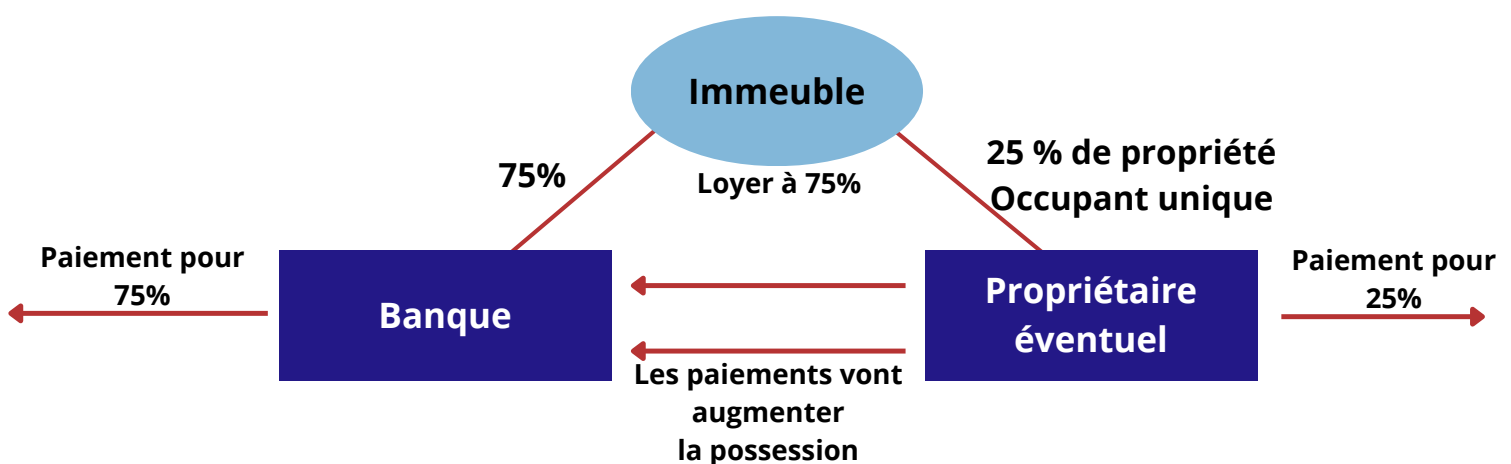


3. **Ijarah et Moucharakah décroissante** : Ijarah signifie "donner quelque chose en location". Un client peut utiliser un bien ou un équipement appartenant à une banque islamique pendant une certaine période à un coût prédéterminé dans le cadre du concept d'Ijarah. L'Ijarah est assez similaire à un bail, et les actifs couverts par le financement Ijarah peuvent être des véhicules, des maisons, des bâtiments, des usines ou des machines.

3. Ijarah and Diminishing Musharakah : Ijarah means 'to give something on rent'. A customer can use property or equipment owned by an Islamic bank for a certain period at a pre-determined cost under the concept of Ijarah. Ijarah is quite similar to a lease, and the assets covered by the Ijarah finance can be used for vehicles, houses, buildings, plants, or machinery.

Pour rendre ce processus plus conforme à la Charia, la banque doit transférer une part de la propriété à l'acheteur au fur et à mesure que chaque contribution au capital est payée. Ce concept est connu sous le nom de "Moucharaka décroissante".

To make this process more Shariah-compliant, the bank must transfer a share in the property to the buyer as each contribution to capital is paid. This concept is known as 'Diminishing Musharakah'.



4. Istisna : Un contrat Istisna est un accord d'achat pour la livraison future d'un actif qui sera construit conformément à un cahier des charges spécifique. En d'autres termes, la banque conclura d'abord un accord de développement avec le promoteur, puis un accord adossé avec le client, en facturant un élément de profit et en autorisant un paiement différé.

4. Istisna : An Istisna contract is a purchase agreement for the future delivery of an asset that will be built or constructed in compliance with a specified specification. To put it simply, the bank will first sign into a development arrangement with the developer and then a back-to-back deal with the client, charging a profit element and allowing for postponed payment.



AVANTAGES DES INSTRUMENTS DE LA FINANCE ISLAMIQUE

(BENEFITS OF ISLAMIC FINANCE INSTRUMENTS)

1. Éthiques et conformes à la charia : Les instruments de la finance islamique adhèrent à des principes éthiques et charaïques stricts, ce qui les rend appropriés pour les investisseurs qui cherchent à aligner leurs investissements sur leurs valeurs.

1. Ethical and Sharia-Compliant : Islamic finance instruments adhere to strict ethical and Sharia principles, making them suitable for investors seeking to align their investments with their values

2. Partage des risques : De nombreuses structures de la finance islamique favorisent le partage des risques entre les parties, réduisant ainsi la charge qui pèse sur les investisseurs individuels en cas de pertes.

2. Risk-Sharing : Many Islamic finance structures promote risk-sharing among parties, reducing the burden on individual investors in case of losses

3. Adossés à des actifs : Les instruments de la finance islamique sont généralement adossés à des actifs, ce qui garantit que les investissements sont liés à des actifs tangibles, tels que des biens immobiliers, ce qui renforce la sécurité.

3. Asset-Backed : Islamic finance instruments are typically asset-backed, ensuring that investments are linked to tangible assets, such as real estate properties, which enhances security

4. Socialement responsable : La finance islamique encourage les investissements dans des secteurs qui ont un impact positif sur la société, tels que le logement abordable et le développement durable.

4. Socially Responsible : Islamic finance encourages investments in sectors that positively impact society, such as affordable housing and sustainable development

SCÉNARIO ACTUEL DES INSTRUMENTS DE LA FINANCE ISLAMIQUE EN AFRIQUE

(CURRENT SCENARIO OF ISLAMIC FINANCE INSTRUMENTS IN AFRICA)

L'Afrique abrite une part importante de la population musulmane mondiale. En 2019, environ 16 % des musulmans du monde résidaient en Afrique subsaharienne, tandis que 20 % vivaient dans la région du Moyen-Orient et de l'Afrique du Nord (MENA).

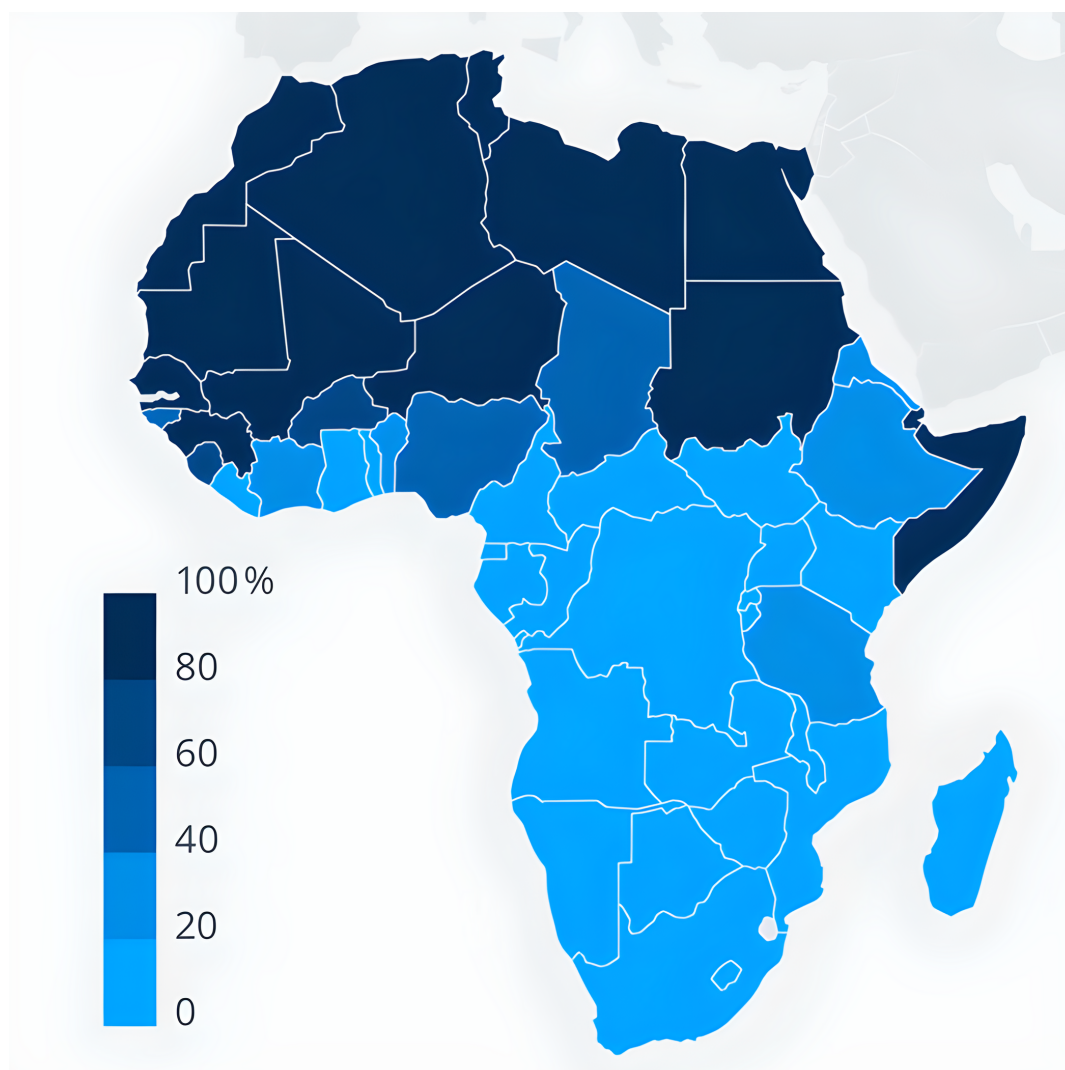
Africa is home to a significant share of the global Muslim population. In 2019, about 16% of the world's Muslims resided in Sub-Saharan Africa, while another 20% lived in the Middle East and North Africa (MENA) region.

L'Afrique, avec sa vaste population musulmane et ses besoins en matière de développement d'infrastructures, offre une opportunité prometteuse pour la croissance de la finance islamique.

Africa, with its vast Muslim population and its infrastructure development needs, offers a promising opportunity for the growth of Islamic finance.

Toutefois, les problèmes de liquidité, la lenteur du développement de nouveaux produits, les questions réglementaires et la concurrence de banques conventionnelles plus importantes constituent des défis pour le développement de la finance islamique sur le continent.

However, liquidity problems, slow development of new products, regulatory issues and competition from bigger conventional banks pose challenges to the development of Islamic finance in the continent.



CONCLUSION (CONCLUSION)

Les instruments de la finance islamique pour l'investissement immobilier présentent un potentiel important en Afrique, offrant aux investisseurs un moyen socialement responsable et éthique de participer au marché immobilier en plein essor de la région. En adhérant aux principes islamiques, ces instruments peuvent attirer divers investisseurs tout en promouvant un développement durable et inclusif.

Africa is home to a significant share of the global Muslim population. In 2019, about 16% of the world's Muslims resided in Sub-Saharan Africa, while another 20% lived in the Middle East and North Africa (MENA) region.

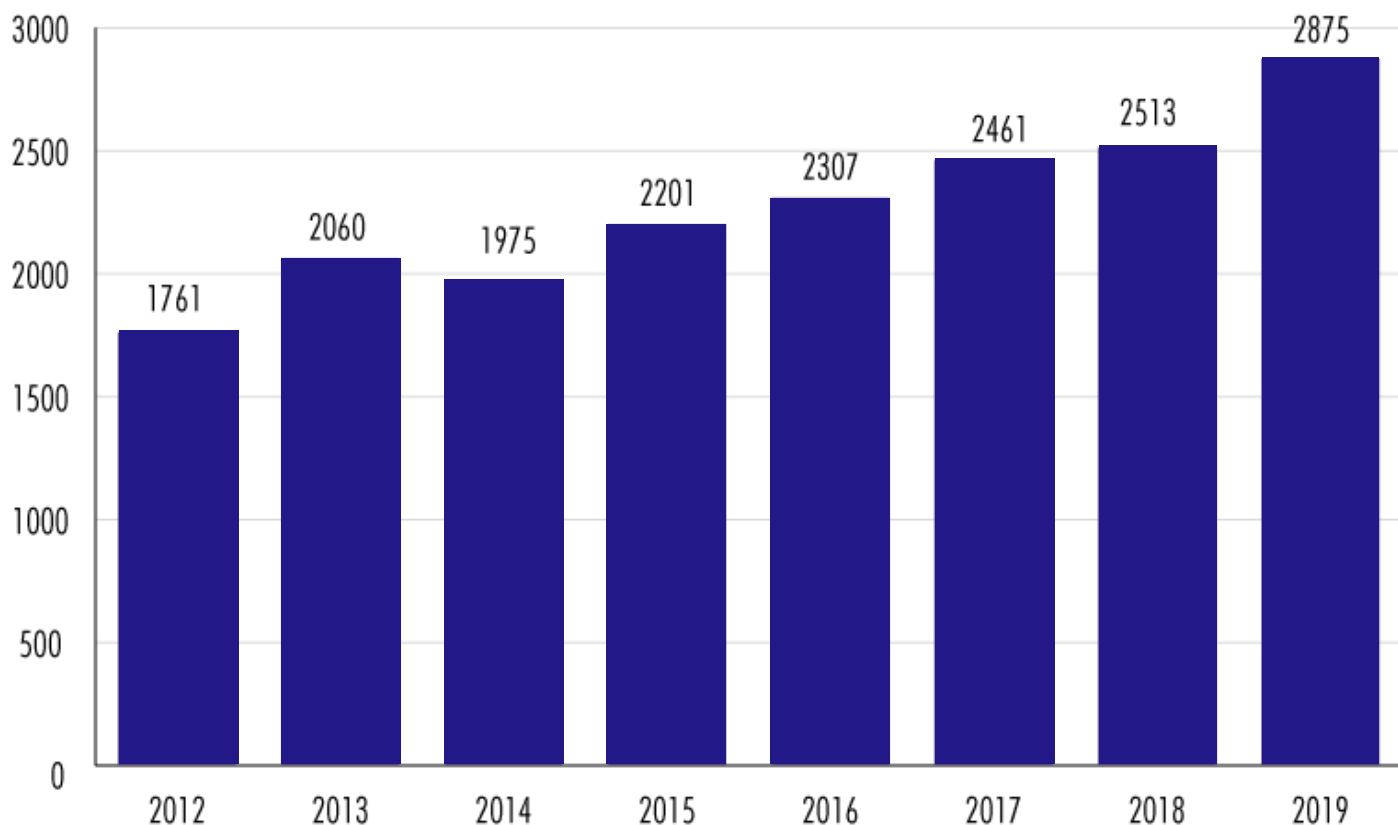
Compte tenu de l'importance de la population musulmane en Afrique, les perspectives de croissance dans la région restent prometteuses.

Africa, with its vast Muslim population and its infrastructure development needs, offers a promising opportunity for the growth of Islamic finance.

Bien que des défis existent, les efforts concertés des gouvernements et des acteurs du marché peuvent aider à réaliser le plein potentiel de la finance islamique dans l'immobilier africain, contribuant ainsi à la croissance économique et au développement social du continent.

However, liquidity problems, slow development of new products, regulatory issues and competition from bigger conventional banks pose challenges to the development of Islamic finance in the continent.

Evolution de l'encours financier des actifs islamiques en milliards de dollars



Sources : lafinancepourtous.com d'après le Rapport sur le développement de la finance islamique 2020.



ACIENCIA

CAPITAL ADVISORS

Wagane DIOUF

*Directeur Général
Managing Director*



+221 77 449 65 60

wagane@aciencia.com



+221 33 821 41 91
+221 78 182 76 68



www.aciencia-cap.com



N°2, Rue Parent Dakar, Sénégal