



# المنظمة العالمية للملكية الفكرية

جنيف

## لجنة البرنامج والميزانية

الدورة الثامنة

جنيف، من ٢٧ إلى ٢٩ أبريل/نيسان ٢٠٠٥

خيارات بشأن البناء الجديد

وثيقة من إعداد الأمانة

أولاً - مقدمة

١ - هذه الوثيقة عبارة عن صيغة معدلة ومستوفاة للوثيقة "خيارات بشأن البناء الجديد" التي أعدتها الأمانة للدورة غير الرسمية التي عقدتها لجنة البرنامج والميزانية في فبراير/شباط ٢٠٠٥ (الوثيقة WO/PBC IM/05/3). وقد أضيفت إليها المعلومات التي طلبتها الدول الأعضاء في الدورة غير الرسمية بشأن "١" إمكانية تمويل البناء الجديد من المؤسسة العقارية للمنظمات الدولية (FIPOI) (الفقرات من ١٤ إلى ١٩)، "٢" وشرح المبررات الاقتصادية للاقتراح الرامي إلى إعادة بدء مشروع البناء الجديد سنة ٢٠٠٦ بالنظر إلى مكاسب الفعالية المتوقعة وبعض الاعتبارات الأخرى (الفقرات من ٣٢ إلى ٣٩)، "٣" ومقارنة لصافي قيمة التكلفة الراهنة للخيارات المالية المقترحة في الوثيقة (الفقرات من ٢٧ إلى ٣٠). والغرض من هذه الوثيقة تزويد الدول الأعضاء بمعلومات أساسية في سياق فحص اقتراح الأمانة بشأن البناء الجديد والوارد في اقتراح البرنامج والميزانية للفترة ٢٠٠٦-٢٠٠٧ (الوثيقة WO/PBC 8/3، البرنامج ٣١).

٢ - وكانت جمعيات الويبو قد وافقت في سبتمبر/أيلول ٢٠٠٢ على مشروع لتشييد مبنى إداري جديد وقاعة مؤتمرات بتكلفة إجمالية قدرها ١٩٠,٥ مليون فرنك سويسري (ويشار إليه فيما يلي بعبارة "المشروع الأصلي") (الوثيقة A/37/2 والوثيقة A/37/9 والوثيقة A/37/10 والوثيقة A/37/14، الفقرات من ٢٤٠ إلى ٢٦٢).

٣ - وعقب مناقصة دولية اختارت هيئة المحكمين المؤلفة من ممثلين عن الدول الأعضاء في الويبو مقالاً عاماً، في أغسطس/آب ٢٠٠٣. وهو مجموعة مؤلفة من جهتين. واضطرت المنظمة إلى إنهاء عقدها مع هذه المجموعة في ١٢ يناير/كانون الثاني ٢٠٠٤ بسبب خلاف نشب بين الجهتين وحال دون الوفاء بالتزاماتهما التعاقدية إزاء الويبو.

٤ - وفي أثناء ما سبق، تبادر هبوط في الإيرادات المقدرة بما يفوق ٨٠ مليون فرنك سويسري للفترة ٢٠٠٤-٢٠٠٥. ونظراً إلى ذلك الوضع وعقب إنهاء العقد مع المجموعة، رأت الأمانة أن تتوخى الحذر وتوقف المشروع وتنتظر في خيارات تقنية أخرى بتكلفة أدنى. ورأت أن ما قد يحد من الأخطار احتفاظ المنظمة بأموالها الاحتياطية وبحث إمكانية تمويل البناء الجديد من الخارج.

٥ - ويرد في هذه الوثيقة وصف الحلول التقنية البديلة (الفصل الثاني) ومصادر التمويل البديلة الممكنة (الفصل الثالث). وترد فيها أيضاً معلومات بشأن المناقصة وهيئة المحكمين (الفصل الرابع) وبشأن الأسباب الاقتصادية التي تبرر إعادة بدء مشروع البناء الجديد (الفصل الخامس). وتقف الوثيقة أيضاً على مسألة البناء مقابل الاستئجار (الفصل السادس) ويحتوي الفصل السابع على النتائج المستخلصة.

٦ - وكانت الدول الأعضاء قد وافقت على المشروع الأصلي سنة ٢٠٠٢ بعد تحليل مستفيض شمل تقريراً تقييماً مستقلاً أعده المكتب الفدرالي السويسري لمراجعة الحسابات (أي مراجع الحسابات الخارجي) (الوثيقة A/37/10). وكان القرار المتخذ آنذاك يراعي الفوائد الاقتصادية المستمدة من اقتناء المبنى الجديد مقارنة باستئجار المكاتب. ولا تزال الحجج الاقتصادية المؤيدة لذلك القرار صالحة اليوم كما كانت صالحة عند الموافقة على المشروع الأصلي. وي طرح الفصلان الخامس والسادس من جديد تلك الحجج في ضوء الظروف المالية الراهنة (مارس/آذار ٢٠٠٥).

## ثانياً - الخيارات التقنية

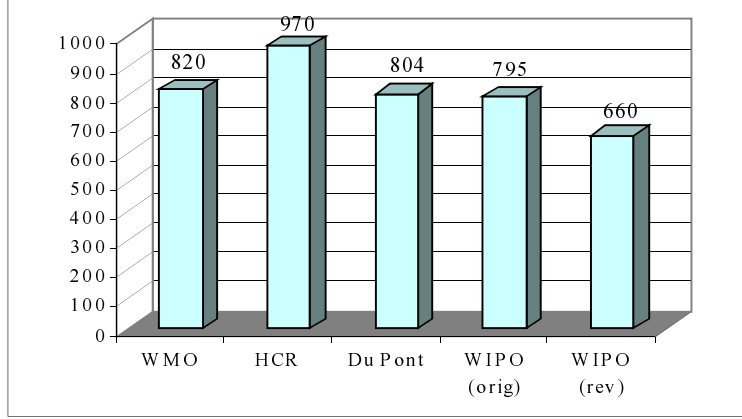
٧ - عقب القرار بتأجيل المشروع، طلبت الأمانة إلى المهندس المعماري المسؤول عن المشروع الأصلي دراسة السبل الممكنة لتخفيض تكلفة المبنى الإداري الذي كانت الدول الأعضاء قد وافقت عليه في إطار المشروع الأصلي. وخرجت تلك الدراسة بصيغة بديلة للمشروع الأصلي مع الحفاظ على المواصفات العملية ذاتها (أي من دون تخفيض في عدد أماكن العمل أو توقيف السيارات) ولكن بتكلفة أقل. ويتكون هذا المشروع البديل (المشار إليه فيما يلي بعبارة "المشروع المعدل") من مبنى إداري يتكون من خمسة طوابق بدلاً من ست بالعدد ذاته من أماكن العمل (٥٦٠) وأماكن توقيف السيارات (٢٨٠) كما جاء في المشروع الأصلي. وترد أدناه البيانات التقنية الرئيسية الواردة في المشروع المعدل.

عدد أماكن العمل	٥٦٠ مكاناً
سعة المقهى	٣٢٠ مكاناً
موقف السيارات تحت الأرض	٢٨٠ مكاناً

المساحة الإجمالية	
المكاتب (الطوابق الأول إلى الخامس)	٢ م ١٣ ٣٦٤
المساحات المشتركة (الطابق الأرضي والأول)	٢ م ٤ ٢٥١
مساحات الخدمات التقنية (الدور الأول تحت الأرض)	٢ م ٥ ٢٥٥
موقف السيارات (الدوران الثاني والثالث تحت الأرض)	٢ م ١٠ ٢٨٦
مساحة للتخزين (الدور الرابع تحت الأرض)	٢ م ٥ ١٤٣

٨ - وكما يتضح من الرسم البياني الوارد أدناه، فإن تكلفة المتر المكعب في المشروع المعدل (٦٦٠ فرنكاً سويسرياً للمتر المكعب) تقل عن تكاليف مباني مؤسسات أخرى ووكالات الأمم المتحدة في جنيف كما تقل عن تكلفة المشروع الأصلي (الأرقام مستخلصة من تقرير مراجع الحسابات الخارجي في الوثيقة A/37/10، الرسم البياني الوارد في الصفحة ٢٢).

#### مقارنة التكاليف بحسب حجم المباني المختلفة



#### (بالفرنكات السويسرية للمتر المكعب)

٩ - وترد في المرفق الأول مقارنة تقنية ومالية بين المشروع الأصلي والمشروع المعدل.

١٠ - ويبلغ إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع المعدل ١٢٥,٤ مليون فرنك سويسري مقابل ١٩٠,٥ مليون فرنك سويسري للمشروع الأصلي. ويرد في المرفق الثاني بيان طريقة توزيع التكلفة الإجمالية المقدرة للمشروع المعدل. وكما يتضح في ذلك المرفق، فإن المشروع المعدل من شأنه أن يحقق تخفيضاً في التكلفة بنحو ٦٥ مليون فرنك سويسري نتيجة للتخلي عن تشييد قاعدة جديدة للمؤتمرات وإلغاء الطابق السادس وزيادة عدد أماكن العمل في المساحة المتبقية وإلغاء الممر إلى المبنى الرئيسي (أرباد بوكش) وتعديل بعض المفاهيم التقنية (للتدفئة والتكييف والتهوية) كما أوصى به مراجع الحسابات الخارجي.

١١ - ويشمل المشروع المعدل مساحة إضافية تحت الأرض للتخزين وتوقيف السيارات بجوار المبنى الرئيسي. ومن الممكن استخدام تلك المساحة كمرافق إضافية لتوقيف ٢٦٠ سيارة على الأكثر مع إمكانية إتاحة تلك المرافق للمندوبين والزوار. ويعني ذلك أن من الممكن أن يبلغ عدد أماكن توقيف السيارات الإجمالي ٥٤٠ مكاناً عند الاقتضاء<sup>(١)</sup>. وصدر التصريح باستخدام تلك الأماكن الإضافية كموقف للسيارات عن سلطات جنيف في سنة ٢٠٠٣<sup>(٢)</sup>.

١٢ - ومع إضافة تكلفة شراء قطعة الأرض (١٣,٦ مليون فرنك سويسري)، يبلغ إجمالي تكلفة المشروع المعدل المقدر ١٣٩,١ مليون فرنك سويسري،<sup>(٣)</sup> صرفت الويبو منها (أو خصصت) ٢٥,٥

(١) لم تكن المساحة الإضافية تحت الأرض (٦١٠٠ م<sup>٢</sup> لتوقيف السيارات + ٢٢٥٠ م<sup>٢</sup> للممرات = ٨٣٥٠ م<sup>٢</sup>) في ميزانية المشروع الأصلي بمبلغ ١٩٠,٥ مليون فرنك سويسري. ولا بد إذا من زيادة بعض المواصفات. وتستند التكلفة المقدرة بمبلغ ٨,٩ مليون فرنك سويسري إلى التكاليف التي ذكرها المقال العام في مناقصة سنة ٢٠٠٣ ولا تأخذ في الحسبان أي حسم ممكن إذا ما تم الاتفاق على تسديد مبلغ إجمالي.

(٢) كانت الدول الأعضاء قد طلبت إلى الأمانة في سبتمبر/أيلول ٢٠٠٢ أن تبحث تلك المسألة وتتصل بسلطات جنيف لتضمن توافر تلك المرافق الإضافية لتوقيف السيارات (انظر الوثيقة A/37/14، الفقرة ٢٦٢).

(٣) لا يشمل هذا المبلغ تكلفة شراء قطعة الأرض (١٩٠,٥ + ١٣,٦ = ٢٠٤,١ مليون فرنك سويسري).

مليون فرنك، أي ١٨ بالمائة. ويعني ذلك أن باقي إجمالي التكلفة التي ستسدها الويبو يبلغ ١١٣,٦ مليون فرنك سويسري، كما هو موضح أدناه.

المجموع	المبلغ غير المخصص	المبلغ المخصص	المبلغ المصروف	الوصف
٨٨,٣	٨٧,١	١,٢	-	المبنى
٨,٩	٨,٩	-	-	مساحة إضافية تحت الأرض
٢٠,٧	١١,٤	٣,٥	٥,٨	الألعاب
٧,٦	٦,٢	٠,٣	١,١	تكاليف أخرى
١٣,٦	-	-	١٣,٦	شراء قطعة الأرض
١٣٩,١	١١٣,٦	٥	٢٠,٥	المجموع

٢٥,٥ مليون = ١٨,٣ بالمائة من المجموع

### ثالثاً - الخيارات المالية

١٣- من الممكن تمويل البناء إذا ما تمت الموافقة على المشروع المعدل الوارد وصفه أعلاه من ثلاثة مصادر خارجية: "١" التمويل من المؤسسة العقارية للمنظمات الدولية؛ "٢" أو قرض من مصرف تجاري<sup>(٤)</sup>؛ "٣" أو اتفاق استئجار تمويلي مع مقاول مستثمر. ويرد بحث الخيارات الثلاثة أدناه. وفي المرفق السادس مقارنة لصادفي القيمة الرهانة للتكاليف التي ستكدها الويبو من خلال القرض المصرفي "٢" والخيارين المتعلقين بالمقاول المستثمر "٣"، مع صافي القيمة الرهانة لتكلفة استمرار استئجار بعض المكاتب. ولم يبدُ من المفيد مقارنة تلك الأرقام بالخيار المرتبط بالمؤسسة العقارية نظراً إلى الأسباب الوارد شرحها في الفقرات من ١٤ إلى ١٩ أدناه.

#### الخيار "١": التمويل من المؤسسة العقارية للمنظمات الدولية

١٤- الخيار الأول هو تمويل بناء المشروع المعدل بقرض من المؤسسة العقارية. ويسمح نظام المؤسسة الأساسي بمنح المنظمات الدولية في جنيف قروضا للتشييد بدون فائدة. ولا تزال المؤسسة المذكورة شريكة الويبو التي تحظى بتقديرها. وقد مولت بشروط مؤاتية جداً تشييد مبنى أرباد بوكش ومبنى بودنهاوزن.

١٥- وما أن اتضح أن من المستحيل تمويل مشروع البناء الجديد بأموال الويبو الاحتياطية أو من ميزانيتها العادية، اتصلت المنظمة بالمؤسسة العقارية. وبناء على مناقشات أولية مع المؤسسة المعنية وبالرغم من جودة مشروع الويبو من جانبه المعماري الذي لا يختلف فيه اثنان، يبدو أن من غير الممكن في هذه المرحلة معرفة إن كانت المؤسسة العقارية قادرة على الالتزام تماماً بتمويل المشروع ومتى تستطيع أن تكون ملتزمة به، وذلك للأسباب المبينة فيما يلي. وحتى إذا كانت المؤسسة قادرة على الالتزام بتمويل المشروع، فمن المحتمل أن تفوق التكاليف الطارئة التي تكدها الويبو، بما فيها وفورات الاستئجار المذكورة، التكاليف المقدرة حالياً للمشروع بقدر كبير.

(٤) في هذا الصدد حلول مختلفة (معدلات ثابتة أو متغيرة في الفائدة أو تشكيلة منها).

١٦- والسبب الأول، كما وضحت المؤسسة العقارية في خطابها الكتابي المؤرخ في ٦ يناير/كانون الثاني ٢٠٠٥، هو أن الاتحاد السويسري قد خصص كل الأموال المتاحة في بداية سنة ٢٠٠٥ لتمويل مشروعات من هذا القبيل حتى سنة ٢٠٠٧. وعليه، فلن تستطيع النظر في طلب الويبو قبل سنة ٢٠٠٨. وسيأتي مشروع الويبو بحجمه الكبير عندئذ بينما يسعى الاتحاد السويسري إلى الحد من نفقاته. بل إن المبلغ الذي ستطلبه الويبو يساوي بمتوسط سنوي مجموع ميزانية المؤسسة العقارية للتمويل على مدى أربع سنوات أو خمس.

١٧- والسبب الثاني كما وضحت المؤسسة العقارية أيضاً هو أن من الضروري ضمان مراعاة المعايير التقنية والمالية المطبقة على خطط التمويل الخاصة بالمؤسسة العقارية في مشروع الويبو. ويقتضي ذلك توجيه طلب إلى رئيس مكتب المؤسسة لينظر في اعتباراته التقنية والمالية. وبعد استكمال النظر في تلك الاعتبارات المالية والتقنية (ويستغرق ذلك ثلاثة أشهر إلى ستة) يتعين أن يرفع رئيس الإدارة الفدرالية للشؤون الخارجية الطلب إلى المجلس الفدرالي ليحال بعد ذلك إلى الغرف الفدرالية لتوافق عليه. ومن المقدر أن يستغرق ذلك ما بين سنة و١٨ شهراً. ونظراً إلى المرحلة المتقدمة التي بلغها مشروع الويبو ومع افتراض تقديم طلب رسمي للتمويل، من الممكن أن تقبل المؤسسة العقارية المشروع في مرحلته الراهنة أو أن تطلب مراجعته أو أن ترفضه. وإذا رأت أن مشروع الويبو لا يفي بمعايير الاتحاد، تكون الويبو قد تحملت تكاليف باهظة وتأخيرات إضافية كبيرة.

١٨- والسبب الثالث أن مشروع الويبو قد لا يعتبر مؤثراً إذا ما قورن بمشروعات من مؤسسات أخرى. إذ جاء على لسان الوفد السويسري في الدورة غير الرسمية التي عقدتها لجنة البرنامج والميزانية في فبراير/شباط ٢٠٠٥ أن أولويات الحكومة السويسرية الراهنة تنصب على مشروعات في الشؤون الأمنية والإنسانية. وعلاوة على ذلك، فإن الويبو منظمة تدر إيرادات على عكس المنظمات الأخرى التي تنافسها.

١٩- ونظراً إلى الأسباب الآتية، ترى الأمانة أن إمكانية الحصول على تمويل من المؤسسة العقارية في هذه المرحلة ليست واقعية. وعلاوة على ذلك فإن الخسارة المحتملة في الوقت والاستثمارات السابقة في المشروع قد يزيد من تكلفته في نهاية المطاف بما يفوق المستطاع. وقد يؤدي أيضاً تأخير تنفيذ المشروع إلى زيادة كبيرة في التكاليف ولا سيما بسبب ما كان من الممكن ادخاره من تكاليف الاستئجار الباهظة (٢٥,٨ مليون عن ثلاث سنوات و٤٣,٠ مليون عن خمس سنوات).

### الخيار "٢": قرض من مصرف تجاري

٢٠- الخيار الثاني هو تمويل بناء المشروع المعدل بقرض من مصرف تجاري. وقد أقدمت المنظمة على ذلك في الماضي عندما مولت مبنى اتحاد مدريد من خلال قرض برهن عقاري من المصرف السويسري (UBS) سنة ١٩٧٥. وليس في اتفاقية إنشاء الويبو ما يمنع المنظمة من الاتفاق على قرض من ذلك القبيل. وقد أجرت الأمانة محادثات غير رسمية مع عدد من المصارف التجارية المحلية والأجنبية لبحث إمكانية تمويل البناء بقرض تجاري وتسلمت اقتراحين أوليين من مصرفين سويسريين.

٢١- وبناء على هذين الاقتراحين الأوليين، من الممكن للويبو الحصول على قرض يغطي كل ما تبقى من المبلغ المالي الذي عليها أن تصرفه لتشييد المبنى الإداري بالاستناد إلى المشروع المعدل (١١٣,٦ مليون فرنك سويسري). ويعني ذلك أن الأموال التي استثمرتها المنظمة في المشروع (تكلفة شراء قطعة الأرض وتكلفة الدراسة المعمارية وتعديلاتها) تعتبرها مؤسسة القرض إسهاماً نقضياً كافياً من جانب المنظمة ولن تضطر الويبو إلى تقديم أي مساهمة نقدية أخرى. وتبلغ التكلفة السنوية المقدرة

لذلك القرض ٣١٥ ٦ مليون فرنك سويسري (بما فيها الفائدة واستهلاك رأس المال) على أساس سعر فائدة بنسبة ٣,٥٦ بالمائة سنوياً<sup>(٥)</sup>. وتكون مدة الاتفاق التعاقدى بين الوبيو والمصرف الذي يقع عليه الاختيار ٣٠ سنة يمكن تمديدتها إذا طالبت المنظمة بذلك.

٢٢- وفي إطار هذا الحل، لن تضطر المنظمة إلى التخلي عن حصانتها من حيث القضاء أو التنفيذ، إلا في حال ملاحظة تقصير في حينه<sup>(٦)</sup>. ويمتتع المصرف المقرض، طيلة فترة القرض، عن المطالبة برهن قطعة الأرض برمتها والمبنى الإداري بكامله، شرط أن تستوفي الوبيو بعض الشروط. وكما ذكرت الأمانة في الدورة غير الرسمية للجنة البرنامج والميزانية في فبراير/شباط ٢٠٠٥، فمن الممكن تسبيق مواعيد الدفع الأصلية إذا طلبت الوبيو ذلك.

٢٣- ويرد توضيح خيار التمويل الآنف في المرفق الثالث. ولا تبدأ فترة الاستهلاك إلا بعد استكمال أعمال التشييد، ويعني ذلك أن الوبيو لا تتكبد تكاليف أي استهلاك طيلة مرحلة البناء (مدتها المقدرة ٢٦ شهراً). ويترتب على ذلك أن تبلغ التكلفة السنوية التي تغطيها المنظمة أثناء مرحلة التشييد ١ ٨٤٦ مليون فرنك سويسري (بمعدل فائدة سنوية بنسبة ١,٥ بالمائة).

#### الخيار "٣": اتفاق استئجار تمويلي مع مقاول مستثمر

٢٤- الخيار الثالث عبارة عن اتفاق يبرم مع مقاول مستثمر بشأن استئجار تمويلي. ويتولى المقاول المستثمر، بعد أن ترسو المناقصة عليه، تمويل تشييد المشروع المعدل ليؤجره للوبيو من بعد. وتمتد فترة الإيجار الدنيا الأولى عادة على عشر سنوات. وبعد تلك الفترة، للوبيو أن تختار بين إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً أو شراء المبنى بتكلفة تشييد المشروع الأصلية، على أن تحدد الوبيو، في هذه الحالة، وسيلة تمويل عملية الشراء.

٢٥- ويرد توضيح التكلفة المقدرة لهذا الخيار في المرفق الرابع. وإذا وافق المقاول المستثمر، ضمن هذا الاتفاق، على شراء قطعة الأرض من الوبيو وتسديد النفقات الناجمة عن مشروع المهندس المعماري للوبيو، فإن المنظمة تستعيد بعض السيولة (البديل ألف). وإذا لم يوافق المقاول المستثمر على شراء قطعة الأرض وتسديد تلك التكاليف للوبيو، فإن المنظمة ستحصل من المقاول المستثمر إيجاراً سنوياً مقابل الأرض وسيولة ترد إلى مشروع المهندس المعماري (البديل باء).

٢٦- وميزة هذا الخيار أن مسؤولية مراقبة أعمال التشييد وإدارتها تنتقل من الوبيو إلى المقاول المستثمر. وتتحصر مسؤولية الوبيو في ضمان أن التشييد قد تم وفقاً للمناقصة العامة.

#### مقارنة الخيارات من حيث صافي قيمتها الراهنة

٢٧- ترد مقارنة لفعالية الخيارات المختلفة بالنسبة إلى تكاليفها في المرفق السادس. ويرد بيان السيولة المحسومة وصافي القيمة الراهنة في الخيار المتعلق بالقرض المصرفي والخيارين المتعلقين بالمقاول المستثمر (البديلين ألف وباء) والخيار المتعلق بمواصلة استئجار المكاتب بدلاً من التشييد ("خيار الاستئجار"). ولا تشمل المقارنة الخيار المتعلق بالمؤسسة العقارية، كما ورد شرح ذلك أعلاه.

(٥) مثل الامتناع عن تسديد الفائدة أو المبلغ الأصلي في غضون ٦٠ يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو التخلف عن الوفاء بما يسمى ببند التساوي.

(٦) ينطبق الإجراء ذاته على الخيار المتعلق بالمقاول المستثمر.

٢٨- وتم ترتيب المعلومات الواردة في المرفق السادس وفقاً للسنوات مرقمةً من صفر (السنة الراهنة) إلى ٥٢ في العمود (C) (آخر تسديد للاستهلاك بناء على الخيار المتعلق بالقرض المصرفي). ويجدر التذكير بأن استهلاك القرض، في إطار الخيار المتعلق بالقرض المصرفي، لا يبدأ إلا بعد انتهاء التشييد (سنة ٢٠٠٨ أو السنة ٣ في المرفق). ويحتوي المرفق السادس أيضاً على وصف لأنواع السيولة المعنية في إطار كل خيار، أي مدفوعات الفائدة ومدفوعات استهلاك القرض ومدفوعات سعر الشراء أو الاستئجار. ويرد في العمود (A) بيان صافي القيمة الراهنة لجميع الأموال النقدية المدفوعة والمتسلمة في المستقبل بناء على الخيارات المطروحة. وتعتبر تلك الأرقام مؤشرات جيدة لمردودية الخيارات المختلفة التي تنطوي على تدفقات مختلفة في السيولة وفي فترات زمنية مختلفة. وفي الختام، يرد في العمود (B) بيان الفعالية النسبية للخيارات المطروحة من حيث تكلفتها بذكر النسبة المئوية التي يختلف بها الخيار الأقل تكلفة عن سائر الخيارات.

٢٩- وكما يتضح من المرفق السادس، فإن الخيار المتعلق بالقرض المصرفي أفضل من الجانب المالي من الخيارين المتعلقين بالمقاول المستثمر. إذ أن صافي القيمة الراهنة للخيار المتعلق بالقرض المصرفي يبلغ ١١٩,٥ مليون فرنك سويسري مقابل ١٥٤,٤ مليون فرنك سويسري للخيار المتعلق بالمقاول المستثمر (البديل باء) و ١٥٨,٩ مليون فرنك سويسري للخيار نفسه (البديل ألف). ويعني ذلك أن الخيار المتعلق بالقرض المصرفي أرخص بنسبة ٢٩ بالمائة من البديل باء و ٣٣ بالمائة من البديل ألف في إطار الخيار المتعلق بالمقاول المستثمر.

٣٠- ويرجى الاطلاع على الجزء السادس أدناه للمقارنة مع خيار الاستئجار.

#### رابعاً - المناقصة وهيئة المحكمين

٣١- إذا أقيمت جميع الترتيبات الضرورية لتشييد المبنى الإداري (بقرض من مصرف تجاري)، فإن الأمانة تبدأ مناقصة دولية جديدة لاختيار المقاول العام. وتتولى اختيار المقاول العام بشكل نهائي هيئة تحكيمية خاصة مؤلفة من ممثلين عن الدول الأعضاء، على غرار ما جرى في مناقصة سنة ٢٠٠٣. ومن المحبذ أن يكون توقيت المناقصة الجديدة بحيث يمكن استئناف أعمال التشييد في يناير/كانون الثاني ٢٠٠٦ لتنتهي في فبراير/شباط ٢٠٠٨.

#### خامساً - الأسباب الاقتصادية لبدء مشروع البناء من جديد

٣٢- عندما وافقت الدول الأعضاء على البناء الجديد سنة ٢٠٠٢، كان الرأي السائد أن هذا المنهج هو أفضل طريقة اقتصادية لاستخدام موارد المنظمة على عكس استئجار المكاتب. وتعتبر الأمانة ذلك الرأي سليماً اليوم بالنظر إلى ما تحتاج إليه من أماكن العمل وتوقيف السيارات والتخزين كما يرد وصفها أدناه.

#### الحاجة إلى أماكن العمل

٣٣- يوضح المرفق السابع ما تحتاج إليه الويبو وما لديها من أماكن العمل في كل مبنى من مبانيها في نهاية كل سنة من سنة ٢٠٠٥ إلى سنة ٢٠٠٩. ويبين العمود (A) مجموع أماكن العمل المتوفرة في كل مرحلة بعينها، في المباني التي تملكها المنظمة (العمود الفرعي A.1) وفي المباني التي تستأجرها (العمود الفرعي A.2). ويوضح العمود (A) أن مجموع عدد أماكن العمل المتوفرة سيزيد

مع البناء الجديد، انطلاقاً من ١٤٣١ م كاناً في نهاية سنة ٢٠٠٥ ليبلغ ١٤٩٥ م كاناً بانتهاء البناء الجديد (٢٠٠٨). أما العمود (B)، فيبين العدد الإجمالي لأماكن العمل التي من المقدر أن تحتاج إليها المنظمة في الفترة ذاتها.

٣٤- وقد تم تقييم تلك الحاجة بالاستناد إلى عدد موظفي الويبو بالإضافة إلى موظفي الأوبوف (الذين تستضيفهم الويبو في إطار الاتفاق بين المنظمين) وفضلاً عن ١٤ شخصاً يعملون لمتعاقدين من الباطن مع الويبو في مباني المنظمة (للأمن والترميم ووكالة السفر وخدمات التنظيف وما إلى ذلك). ويتضح من العمود (B) أن إسقاطات الأمانة الراهنة (التي تستند إلى نمو بسيط في أنظمة التسجيل على الأجل المتوسط بالإضافة إلى مكاسب في الفعالية بفضل أتمتة إجراءات معاهدة التعاون بشأن البراءات) تنبئ بحاجة إلى ١٥٠٠ مكان عمل بحلول سنة ٢٠٠٩، بما فيها احتياط من مائة مكان. ويستند هذا الإسقاط إلى افتراض أساسي بأن عدد موظفي الويبو في جنيف<sup>(٧)</sup> لن يتغير أساساً ما بين سنة ٢٠٠٥ وسنة ٢٠٠٩ (بمتوسط نمو سنوي بنسبة ٠,٧ بالمائة، أي عشرة موظفين جدد لاستيعاب النمو المرتقب في الطلب على خدمات معاهدة التعاون بشأن البراءات ومدريد في تلك الفترة، مع توخي حذر كبير، ومع العلم بأن مكاسب الفعالية المرتقبة بفضل أتمتة إجراءات معاهدة التعاون بشأن البراءات ستسمح باحتواء عدد موظفي ذلك القطاع قدر الإمكان بالرغم من زيادة مطردة في الطلب على خدماته. وسيسمح تشييد المبنى الجديد مع ما يتوفر للويبو من مكاتب حالياً بتلبية تلك الحاجة إلى أماكن العمل بالكامل من غير استئجار أي مكاتب أخرى. وسيسمح ذلك بتحقيق وفورات جمة (انظر الفصل السادس لمزيد من المعلومات).

#### الحاجة إلى أماكن لتوقيف السيارات

٣٥- يوضح المرفق الثامن ما تحتاج إليه الويبو وما لديها من أماكن لتوقيف السيارات في كل مبنى من مبانيها في نهاية كل سنة من سنة ٢٠٠٥ إلى سنة ٢٠٠٩. ويبين العمود (A) مجموع الأماكن المتوفرة لتوقيف السيارات في كل مرحلة بعينها، في المباني التي تملكها الويبو (في العمود الفرعي A.1) وفي المباني التي تستأجرها (العمود الفرعي A.2). ويوضح العمود B مجموع عدد الأماكن الضرورية لتوقيف السيارات والمقدرة للفترة ذاتها. وقد تم تقييم تلك الحاجة بالاستناد إلى الافتراضات ذاتها المعتمدة لتقييم الحاجة إلى أماكن العمل.

٣٦- ويتضح من المرفق الثامن أن مجموع عدد أماكن توقيف السيارات في مباني الويبو سيبلغ ٩٠١ مع استكمال المشروع المعدل للبناء الجديد في بداية سنة ٢٠٠٨، علماً بأن العدد المقدر للأماكن التي تحتاج إليها المنظمة لتوقيف السيارات يزيد بقليل على ١١٠٠ مكان.

٣٧- ومن شأن ذلك أن يمكن الويبو من إنهاء عقود استئجار معظم مرافق توقيف السيارات الخارجية، باستثناء عدد محدود قد تحتفظ به في "موقف الأمم".

#### الحاجة إلى مساحة للتخزين

٣٨- يوضح المرفق التاسع ما تحتاج إليه الويبو وما لديها من مساحة للتخزين في كل مبنى من مبانيها في نهاية كل سنة من سنة ٢٠٠٥ إلى سنة ٢٠٠٩. ويبين العمود (A) إجمالي مساحة التخزين المتوفرة في وقت معين، في المباني التي تملكها الويبو (العمود الفرعي A.1) وفي المباني التي تستأجرها (العمود الفرعي A.2). ويتضح من العمود الفرعي (A.2) أن الويبو تستأجر حالياً مساحات

(٧) من غير مكاتب الاتصال في بروكسل ونيويورك وسنغافورة وواشنطن.

للتخزين في عدة مواقع في جنيف يبلغ مجموع مساحتها ٧٨١ ٥ متراً مربعاً. أما العمود (B)، فيبين إجمالي المساحة الضرورية المقدرة للتخزين في الفترة ذاتها. ويُعزى تراجع الحاجة كما هو مبين في العمود (B) ابتداءً من سنة ٢٠٠٨ في أساسه إلى عزم المنظمة على استعمال الرفوف المتحركة في المبنى الجديد، مما سيسمح باستعمال المساحة إلى أقصى حد ويتطلب مساحة أقل للحجم ذاته من المخزونات.

٣٩- ومع استكمال البناء الجديد سنة ٢٠٠٨، سيتوفر للويبو ١٤٣ ٥ متراً مربعاً للتخزين. وقد يمكن ذلك المنظمة من وقف استئجار المساحات للتخزين. وتجدر الإشارة إلى أن المساحة التي ستخصص للتخزين في المبنى الجديد ستقتصر على طابق واحد في الدور الرابع تحت الأرض (وهو الأخير) والذي لا يمكن استخدامه كمكاتب. ومن مزايا هذا الترتيب ما يكفله من وفورات في تكاليف الاستئجار والنقل (٥,٥ مليون فرنك سويسري للسنة الواحدة) ومن تحسين في الأمن وحد للمخاطر المتعلقة بالملفات الحساسة التي تحفظها المنظمة لفائدة المنتفعين بأنظمة التسجيل.

#### سادساً - المبنى مقابل الاستئجار: تحليل مالي

٤٠- يتبين من المعلومات الواردة في هذه الوثيقة مزايا واضحة لتشييد مبنى جديد على حساب استئجار المكاتب. ويتضح من المرفق السادس أن المشروع المعدل في إطار الخيار المتعلق بالقرض المصرفي يقل تكلفة عن استئجار مكاتب مبنى بروكتر وغامبل والكام والأمم بنسبة ٧٥ بالمائة حسب التقدير. ومن المقدر أن تتأخر الوفورات الناجمة عن الانتقال من المكاتب المستأجرة ٩٠,١ مليون فرنك سويسري (الفرق بين صافي القيمة الرهنة لخيار الاستئجار وصافي القيمة الرهنة للخيار المتعلق بالقرض المصرفي. وعلاوة على ذلك، فإن تكلفة الاستئجار السنوية لتلك المباني الثلاثة (والمقدرة بمبلغ ٨,٧ مليون فرنك سويسري) تفوق بكثير أكبر تكلفة سنوية لخدمة القرض المصرفي بمبلغ ٦,٣ مليون فرنك سويسري. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن التكلفة السنوية لخدمة القرض تنخفض كل سنة مع انخفاض القرض الرئيسي.

٤١- وأخيراً، لا بد من التشديد على أن دراسة استقصائية أجريت مؤخراً للسوق في جنيف تفيد بأن من المستحيل إيجاد مكاتب تفي بمتطلبات الويبو (عدد أماكن العمل والموقع المناسب والفعالية من حيث التكلفة) وتكون أفضل من المباني التي تستأجرها الويبو حالياً.

#### سابعاً - الخاتمة

٤٢- استناداً إلى ما سبق، ترى الأمانة أن خير ما يخدم مصلحة الويبو المالية هو الاستثمار في تشييد مبنى إداري يكون ملكاً لها على أساس المشروع المعدل بدلاً من الاستمرار في استئجار المكاتب. وترى الأمانة أيضاً أن أكثر الخيارات المتاحة ميزة من الناحية المالية وأقلها خطراً هو تمويل المشروع المذكور بقرض من مصرف تجاري،

٤٣- ولذلك الخيار مزايا مالية عديدة:

(أ) تصبح الويبو مالكة عقار من المرجح أن تزيد قيمته المالية مع السنين ومن الممكن بيعه أو تأجيره عند الحاجة؛

(ب) وبإمكان الويبو أن تستفيد من الأموال التي استثمرتها في المشروع (٢٥,٥ + ١,٥ = ٢٧ مليون فرنك سويسري) بما في ذلك المسابقة الدولية للهندسة المعمارية وأتعاب المهندس المعماري وأشغال الحفر؛

(ج) وبإمكان الويبو أن تستفيد من أسعار الفائدة المؤتتية حالياً في سوق رأس المال والتي من الممكن تغطية جزء كبير من تكلفتها بفضل الفائدة التي تحصلها المنظمة على ما توظفه من أموالها والتوقف عن دفع تكاليف الاستتجار؛

(د) ومن شأن جمع أماكن العمل في موقع موحد أن يعزز من فعالية الإدارة والصيانة والأمن لمباني الويبو ويحسن الاتصالات بين مختلف دوائر عملها. ومن شأن ذلك أيضاً أن يحقق وفورات في الأمن والإدارة والاتصالات الداخلية والنقل.

٤٤- ومن المقترح أن توجه الأمانة دعوة إلى المصارف المهمة بشأن مناقصة لاختيار المصرف الذي توقع معه اتفاق القرض قبل نهاية سنة ٢٠٠٥. وتتولى لجنة الويبو المعنية بالبناء واستعراض العقود اختيار المصرف. ومن المقترح أن تستعين المنظمة بخدمات خبير مستقل ليسدي مشورته للجنة بشأن أفضل الخيارات من حيث أسعار الفائدة والشروط التقنية الأخرى المتعلقة بالقرض. وفور الحصول على القرض وبعد استكمال عملية المناقصة الجديدة لاختيار المقاول العام، من الممكن استئناف أعمال التشييد في الأول من يناير/كانون الثاني ٢٠٠٦. وقد أدرجت التكلفة الناجمة عن القرض المصرفي المذكور في اقتراح البرنامج والميزانية للفترة ٢٠٠٦-٢٠٠٧ المطروح على الدول الأعضاء المجتمعمة في الدورة الراهنة (أبريل/نيسان) للجنة البرنامج والميزانية لتوافق عليه.

[تلي ذلك المرفقات]

---

(\*) ينطبق ذلك على الخيار المتعلق بالمقاول المستثمر.

## ANNEX I

## المرفق الأول

## مقارنة تقنية ومالية بين المشروع الأصلي والمشروع المعدل

Building Component		Budget Approved by Member States Original Project	Revised Project	Comments
(Cost Reduction = CR, Cost Increase = CI)				
Administrative building	Pre-structural works Structural works Special equipment/services External works			CR : Elimination of the 6th floor Elimination of <i>passerelle</i> with the Arpad Bogsch (AB) Building Elimination of external blinds, opening windows and stone facade Revised office heating and air-conditioning systems Elimination of boilers and fuel tanks (to be supplied from the AB boiler room) Elimination of gym and medical center Non-equipping of the 4th underground level
<b>TOTAL ADMINISTRATIVE BUILDING</b>		<b>116,277,206</b>	<b>88,307,709</b>	
Conference Hall	Pre-structural works Structural works Special equipment/services External works			CR: Elimination of conference hall Elimination of transformation works in AB Building
<b>TOTAL CONFERENCE HALL</b>		<b>30,899,904</b>	<b>0</b>	
Additional Underground Space	Pre-structural works Structural works Special equipment/services Other costs			CI: Creation of five additional underground levels (parking and liaisons)
<b>TOTAL ADDITIONAL UNDERGROUND SPACE</b>		<b>0</b>	<b>8,959,600</b>	
<b>TOTAL BUILDINGS</b>		<b>147,177,110</b>	<b>97,267,309</b>	
<i>Project Owner Costs</i>	Pre-structural works  Structural works Special equipment External works Special services Furniture			CR: Reduced budget for improved access to existing buildings during the construction period  CR: Lower budget for sign-posting and flags  CR: Lower budget for honoraria of architects and engineers CR: Lower budget for furniture (for offices, conference hall, gym, medical center, library, etc.)
<b>TOTAL PROJECT OWNER</b>		<b>43,321,736</b>	<b>28,230,165</b>	
<b>TOTAL COST BUILDING AND PROJECT OWNER</b>		<b>190,498,846</b>	<b>125,497,474</b>	

[يلي ذلك المرفق الثاني]

ANNEX II

المرفق الثاني

التكلفة المقدرة للمشروع المعدل

<u>فرنك سويسري</u>	
٨٨ ٣٠٧ ٧٠٩	المبنى الإداري (بدون الأثاث)
٨ ٩٥٩ ٦٠٠	مساحة إضافية تحت الأرض
٢٠ ٦٩٦ ٣٦٧	أتعاب المهندسين(*)
٧ ٥٣٣ ٧٩٨	تكاليف أخرى تقع على المشروع المعدل
<u>١٣ ٥٥٤ ١٢٤</u>	شراء قطعة الأرض
١٣٩ ٠٥١ ٥٩٨	المجموع

[يلي ذلك المرفق الثالث]

---

(\*) بخصوص المشروع المعدل: لا يشمل هذا المبلغ أتعاب مهندسي المشروع الأصلي.

## المرفق الثالث

التكلفة المقدرة لقرض من مصرف تجاري

مبلغ القرض = ١١٣ ٥٨١ ٩٨٨ فرنكاً سويسرياً أو ١١٣ ٥٨٠ ٠٠٠ فرنك سويسري  
(مساهمة المنظمة : ٢٥ ٤٦٩ ٦١٠ فرنكات سويسرية)

وفائدة بنسبة ١,٥ بالمائة أثناء فترة التشييد (٢٦ شهراً)  
بمبلغ متوسط قدره  $113\,580\,000 / 2 = 56\,790\,000$  فرنكاً سويسرياً في السنة

٤ ٠٤٣ ٤٤٨ فرنكاً سويسرياً

معدل الفائدة: ٣,٥٦ بالمائة =

٢ ٢٧١ ٦٠٠ فرنك سويسري

الاستهلاك: ٢ بالمائة =

٦ ٣١٥ ٠٤٨ فرنكاً سويسرياً في السنة

[يلي ذلك المرفق الرابع]

## ANNEX IV

## المرفق الرابع

التكلفة المقدرة لاتفاق استئجار تمويلي مع مقاول مستثمر

Alternative A: Financing by investor-developer (land purchased and other expenses borne by developer)

Amount repaid to WIPO =	25,469,610	francs
Cost of project before VAT =	139,051,598	francs
Cost of project after VAT =	149,600,000	francs
Interest during work = 5% (26 months) <u>149,600,000</u>	7,480,000	francs
Unforeseen =	<u>5,000,000</u>	francs
TOTAL for project =	162,080,000	francs
Yield at 5.5% =	8,914,400	francs
Inflation reserve =	800,000	francs
Owner charges =	<u>1,500,000</u>	francs
TOTAL per annum =	11,214,400	francs
Yield on amount repaid at 3% =	<u>764,089</u>	francs
TOTAL / per annum net =	<u>10,450,311</u>	francs

Alternative B: Financing by investor-developer (land acquired on building lease)

Amount repaid to WIPO =	11,915,486	francs
Cost of project before VAT =	125,497,474	francs
Cost of project after VAT =	135,000,000	francs
Interest during work = 5% (26 months) =	6,500,000	francs
Unforeseen =	<u>5,000,000</u>	francs
TOTAL for project after VAT =	146,500,000	francs
Yield at 5.5% =	8,057,500	francs
Inflation reserve =	700,000	francs
Owner charges =	<u>1,500,000</u>	francs
TOTAL brut / year =	10,257,500	francs / year
Yield on amount repaid at 3% =	357,465	francs
Lease on land at 3% =	<u>406,624</u>	francs
TOTAL =	764,089	francs
TOTAL / per annum net (10,257,500 – 764,089 =)	<u>9,493,411</u>	francs

[يلي ذلك المرفق الخامس]

## ANNEX V

## المرفق الخامس

مقارنة بين تكلفة الاستئجار وتكلفة الخيارات المالية للبناء

		2004 Project Administrative Building + Additional Underground Space			Rented Premises
		Financial Options			P&G CAM Nations
		A	B	C	D
<b>BUILDING CAPACITY</b>					
Administrative building (work places)		560	560	560	560
Cafeteria capacity (seats)		320	320	320	350
Number of underground parking places		540	540	540	405
<b>GROSS SURFACES</b>					
Offices	m <sup>2</sup>	13,364	13,364	13,364	15,354
Common areas	m <sup>2</sup>	4,251	4,251	4,251	1,642
Technical areas	m <sup>2</sup>	5,255	5,255	5,255	0
Storage	m <sup>2</sup>	5,143	5,143	5,143	1,609
<b>YEARLY COST</b>		<b>6,315,048</b>	<b>9,493,411</b>	<b>10,450,311</b>	<b>8,659,374</b>

- A = bank loan option  
 B = investor-developer option (Alternative B)  
 C = investor-developer option (Alternative A)  
 D = rental costs

[يلي ذلك المرفق السادس]

WO/PBC/8/INF/1

ANNEX VI  
المرفق السادس  
تحليل الفعالية من حيث التكلفة بناء على صافي القيمة الراهنة

	TOTAL NPV	Percentage Difference from Least Expensive Option	Year (C)													
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	A	B														
<b>Bank Loan Option</b>																
Interest during construction				-1,846	-1,846											
Interest after construction						-4,043	-3,963	-3,882	-3,801	-3,720	-3,639	-3,558	-3,477	-3,396	-3,316	-3,235
Loan amortization						-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Cash flow			0	-1,846	-1,846	-6,315	-6,234	-6,153	-6,072	-5,992	-5,911	-5,830	-5,749	-5,668	-5,587	-5,506
Net present cost at 2.875%	<b>-119,517</b>	<b>0</b>	0	-1,744	-1,696	-5,638	-5,410	-5,191	-4,980	-4,776	-4,580	-4,391	-4,209	-4,034	-3,865	-3,703
<b>Investor-Developer (Alternative A) Option</b>																
Amount repaid to WIPO				25,470												
Rent						-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450
Purchase																-149,600
Cash flow			0	25,470	0	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-10,450	-149,600
Net present cost at 2.875%	<b>-158,932</b>	<b>0</b>	0	24,066	0	-9,330	-9,069	-8,816	-8,569	-8,330	-8,097	-7,871	-7,651	-7,437	-7,229	-100,599
<b>Investor-Developer (Alternative B) Option</b>																
Amount repaid to WIPO				11,915												
Rent						-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493
Purchase																-135,000
Cash flow			0	11,915	0	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-9,493	-135,000
Net present cost at 2.875%	<b>-154,376</b>	<b>0</b>	0	11,258	0	-8,475	-8,239	-8,008	-7,785	-7,567	-7,356	-7,150	-6,950	-6,756	-6,567	-90,781
<b>Rental Option</b>																
						-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Cash flow			0	0	0	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Net Present Cost at 2.875%	<b>-209,579</b>	<b>1</b>	0	0	0	-7,731	-7,515	-7,305	-7,101	-6,902	-6,709	-6,522	-6,340	-6,162	-5,990	-5,823

WO/PBC/8/INF/1

Annex VI, page 2  
تحليل الفعالية من حيث التكلفة بناء على صافي القيمة الراهنة

	TOTAL NPV	Percentage Difference from Least Expensive Option	Year (C)													
			14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
A	B															
<b>Bank Loan Option</b>																
Interest during construction																
Interest after construction			-3,154	-3,073	-2,992	-2,911	-2,830	-2,750	-2,669	-2,588	-2,507	-2,426	-2,345	-2,264	-2,183	-2,103
Loan amortization			-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Cash flow			-5,425	-5,345	-5,264	-5,183	-5,102	-5,021	-4,940	-4,859	-4,779	-4,698	-4,617	-4,536	-4,455	-4,374
Net present cost at 2.875%	<b>-119,517</b>	<b>0</b>	-3,546	-3,396	-3,251	-3,112	-2,978	-2,848	-2,724	-2,605	-2,490	-2,379	-2,273	-2,171	-2,072	-1,978
<b>Investor-Developer (Alternative A) Option</b>																
Amount repaid to WIPO																
Rent																
Purchase																
Cash flow			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net present cost at 2.875%	<b>-158,932</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investor-Developer (Alternative B) Option</b>																
Amount repaid to WIPO																
Rent																
Purchase																
Cash flow			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net present cost at 2.875%	<b>-154,376</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Rental Option</b>																
			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Cash flow			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Net present cost at 2.875%	<b>-209,579</b>	<b>1</b>	-5,660	-5,502	-5,348	-5,199	-5,053	-4,912	-4,775	-4,641	-4,512	-4,386	-4,263	-4,144	-4,028	-3,916

WO/PBC/8/INF/1

Annex VI, page 3

تحليل الفعالية من حيث التكلفة بناء على صافي القيمة الراهنة

	TOTAL NPV	Percentage Difference from Least Expensive Option	Year (C)													
			28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
	A	B														
<b>Bank Loan Option</b>																
Interest during construction																
Interest after construction			-2,022	-1,941	-1,860	-1,779	-1,698	-1,617	-1,537	-1,456	-1,375	-1,294	-1,213	-1,132	-1,051	-970
Loan amortization			-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Cash flow			-4,293	-4,212	-4,132	-4,051	-3,970	-3,889	-3,808	-3,727	-3,646	-3,566	-3,485	-3,404	-3,323	-3,242
Net present cost at 2.875%	<b>-119,517</b>	<b>0</b>	-1,887	-1,800	-1,716	-1,635	-1,558	-1,484	-1,412	-1,343	-1,278	-1,214	-1,154	-1,095	-1,039	-986
<b>Investor-Developer (Alternative A) Option</b>																
Amount repaid to WIPO																
Rent																
Purchase																
Cash flow			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net present cost at 2.875%	<b>-158,932</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investor-Developer (Alternative B) Option</b>																
Amount repaid to WIPO																
Rent																
Purchase																
Cash flow			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net present cost at 2.875%	<b>-154,376</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Rental Option</b>																
			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Cash flow			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Net present cost at 2.875%	<b>-209,579</b>	<b>1</b>	-3,806	-3,700	-3,596	-3,496	-3,398	-3,303	-3,211	-3,121	-3,034	-2,949	-2,867	-2,787	-2,709	-2,633

WO/PBC/8/INF/1

Annex VI, page 4  
تحليل الفعالية من حيث التكلفة بناء على صافي القيمة الراهنة

	TOTAL NPV	Percentage Difference from Least Expensive Option B	Year (C)										
			42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
<b>Bank Loan Option</b>													
Interest during construction													
Interest after construction			-890	-809	-728	-647	-566	-485	-404	-323	-243	-162	-81
Loan amortization			-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272	-2,272
Cash flow			-3,161	-3,080	-2,999	-2,919	-2,838	-2,757	-2,676	-2,595	-2,514	-2,433	-2,352
Net present cost at 2.875%	<b>-119,517</b>	<b>0</b>	-934	-885	-838	-792	-749	-707	-667	-629	-592	-557	-524
<b>Investor-Developer (Alternative A) Option</b>													
Amount repaid to WIPO													
Rent													
Purchase													
Cash flow			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net present cost at 2.875%	<b>-158,932</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investor-Developer (Alternative B) Option</b>													
Amount repaid to WIPO													
Rent													
Purchase													
Cash flow			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net present cost at 2.875%	<b>-154,376</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Rental Option</b>			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Cash flow			-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659	-8,659
Net present cost at 2.875%	<b>-209,579</b>	<b>1</b>	-2,559	-2,488	-2,418	-2,351	-2,285	-2,221	-2,159	-2,099	-2,040	-1,983	-1,928

[يلي ذلك المرفق السابع]

## ANNEX VII

المرفق السابع

أماكن العمل الضرورية والمتوفرة في الويبو (٢٠٠٥-٢٠٠٩)

Date	Work Space Availability (A)										Total Work Space Availability A	Total Work Space Requirements <sup>a</sup> B	Balance C=A-B
	A.1. WIPO-Owned Premises						A.2. Rented Premises						
	AB	GB I	GB II	Ex-WMO	New Building	Sub-total A. 1	P&G	CAM	G.Motta	Sub-total A. 2			
End 2005	240	150	90	455	0	935	365 <sup>b</sup>	66	65	496	<b>1,431</b>	1,347	<b>84</b>
End 2006	240	150	90	455	0	935	365 <sup>b</sup>	66	65	496	<b>1,431</b>	1,360	<b>71</b>
End 2007	240	150	90	455	0	935	365 <sup>b</sup>	66	65	496	<b>1,431</b>	1,374	<b>58</b>
End 2008	240	150	90	455	560	1,495	0		0	0	<b>1,495</b>	1,387	<b>108</b>
End 2009	240	150	90	455	560	1,495	0	0	0	0	<b>1,495</b>	1,400	<b>95</b>

<sup>a</sup>At the end of 2004, there were 1,322 WIPO employees, plus 11 UPOV employees and 14 external contractors.

<sup>b</sup>In the past (until 2004) when the PCT Sector occupied the P&G building, the work space capacity had been brought up to a maximum of 429 work places.

However, this was an emergency arrangement pending the completion of the ex-WMO building.

[يلي ذلك المرفق الثامن]

## ANNEX VIII

المرفق الثامن

المساحة الضرورية والمتوفرة لتوقيف السيارات في الويبو (٢٠٠٥-٢٠٠٩)

Date	Parking Space Availability (A)											Total Parking Space Availability A	Total Parking Space Requirements B	Balance C=A-B
	A.1. WIPO-Owned Premises						A.2. Rented Facilities							
	AB	GB I	GB II	Ex-WMO	New Building	Sub-total A.1	Parking des Nations	P&G	CAM	G.Motta	Sub-total A.2			
End 2005	215	22	-	130	-	367	298	274	89	42	703	<b>1,070</b>	1,073	<b>-3</b>
End 2006	215	22	-	130	-	367	298	274	89	42	703	<b>1,070</b>	1,084	<b>-14</b>
End 2007	209	22	-	130	-	361	298	274	89	42	703	<b>1,064</b>	1,094	<b>-30</b>
End 2008	209	22	-	130	540	901	100			0	100	<b>1,001</b>	1,105	<b>-104</b>
End 2009	209	22	-	130	540	901	100		0	0	100	<b>1,001</b>	1,116	<b>-115</b>

[يلي ذلك المرفق التاسع]

ANNEX IX  
المرفق التاسع  
المساحة الضرورية والمتوفرة للتخزين في الوبو (٢٠٠٥-٢٠٠٩)  
(بالمتر المربع)

Date	Storage Space Availability (A)										Total Storage Space Availability A	Total Storage Space Requirements B	Balance C=A-B
	A.1. WIPO-Owned Premises				A.2. Rented Facilities								
	AB & GB	Ex-WMO	New Building	Sub-total A.1	Meyrin	Collex	P&G	Sablères	G. Motta	Sub-total A.2			
End 2005	1,503	1,029	-	2,532	2000	916	1446	1256	163	5781	<b>8,313</b>	8,300	<b>13</b>
End 2006	1,503	1,029	-	2,532	2000	916	1446	2006 <sup>a</sup>	163	6531	<b>9,063</b>	8,700	<b>363</b>
End 2007	1,503	1,029	-	2,532	2000	916	1446	2006 <sup>a</sup>	163	6531	<b>9,063</b>	8,700	<b>363</b>
End 2008	1,392 <sup>b</sup>	1,029	5,143	7,564	0	0	0	0	0	0	<b>7,564</b>	7,564	-
End 2009	1,392 <sup>b</sup>	1,029	5,143	7,564	0	0	0	0	0	0	<b>7,564</b>	7,564	-

<sup>a</sup>As of 2006, Sablières will be re-organized with a mezzanine. This will give additional space.

<sup>b</sup>Area is reduced due to the underground connection to the new construction as described in the Revised Project

[نهاية المرفق التاسع والوثيقة]