أوقاف للاستثمار

AWQAF INVESTMENT



التقرير السنوي 2023


بسم الله الرحمن الرحيم



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز

حفظه الله



صاحـب السمـو الملكـي الأميـر

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز

ولي العهد رئيس مجلس الوزارء
حفظه الله

أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT

في عام 2023 تمكنا بفضل الله من تحقيق نتائج مالية استثنائية وتجاوز أرقام جديدة في إيرادات محفظة الأصول الوقفية والتي تخطت إيراداتها الـ1 مليار ريال خلال هذا العام، إضافةً إلى مواصلة التطوير لرفع كفاءة الأداء التشغيلي؛ حيث ركزت الشركة على تعزيز محافظها العقارية والمالية من خلال تطبيق أفضل الممارسات لتحسين عوائد الأوقاف واستدامتها.

ومن هذا المنطلق يسر شركة أوقاف للاستثمار أن تقدم لكم التقرير السنوي للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2023، والذي يلقي الضوء على أداء الشركة في إدارة واستثمار المحافظ العقارية والمالية بالإضافة الى الأداء التشغيلي؛ كما يستعرض التقرير أهم الإنجازات التي تحققت خلال العام 2023 وأبرز التطورات في مشاريع الشركة وكذلك إطار الحوكمة في الشركة وأخيراً النتائج المالية لهذا العام.

المحتويـــات

01	كلمة رئيس مجلس الإدارة	10
02	كلمـة الرئيس التنفيـذي	12
03	ملخص أبرز إنجازات 2023	14
04	عن أوقاف للاستثمار	18
05	الحوكمة	26
06	نظرة على أداء الشركة خلال العام 2023	32
07	القوائم المالية	54

تولي حكومتنا الرشيدة اهتماماً كبيراً بتعزيز وتمكين القطاع الوقفي كرافد أساسي من روافد رؤية السعودية 2030، ليُسهم بفعالية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تشهدها المملكة على مختلف المستويات. وتقوم شركة أوقاف للاستثمار بدور محوري في دعم توجهات الهيئة العامة للأوقاف للنهوض بالقطاع الوقفي وتعزيز دوره في الاستجابة للاحتياجات التنموية وزيادة مساهمة الأوقاف في الناتج المحلي من خلال رفع كفاءة استثمارات الأوقاف واستدامتها وتطبيق أعلى درجات الحوكمة والتحسين المستمر لتعظيم أثر شروط الواقفين لتسهم في التنمية الاقتصادية والمجتمعية.

يسرني نيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة تقديم التقرير السنوي لشركة أوقاف للاستثمار للعام المالي 2023، والذي يبرز أهم المنجزات بعد مرور خمسة أعوام من تأسيس الشركة، والتي بحمد الله نفخر بتحقيقها تقدماً متسارعاً بتطبيق أفضل الممارسات وأعلى مستويات الجودة في إدارة محافظها الاستثمارية وتنفيذ عملياتها التشغيلية، ونمواً قياسياً في تعظيم عوائد محفظة الأصول الوقفية خلال الأعوام الخمس الأولى من مسيرتها، حيث نمت العوائد السنوية لمحفظة الأصول الوقفية من قرابة 260 مليون ريال مع بدء انطلاق أعمال الشركة في عام 2019م إلى أن تجاوزت 1,3 مليار ريال في عام 2023، فيما واصلت الشركة سعيها لفتح آفاق استثمارية جديدة للقطاع الوقفي من خلال تقديم خدمات استشارية لأصول تتجاوز قيمتها 2 مليار ريال. وبكل تأكيد ستواصل الشركة سعيها لتوسيع حجم ونطاق خدماتها لتكون الشريك الاستثماري الفعال في القطاع الوقفي.

في الختام أتقدم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة ببالغ الشكر والعرفان لمقام خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز وولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان – حفظهما الله – على دعمهما المتواصل ورعايتهما لقطاع الأوقاف في المملكة لتمكينه وتطويره، والشكر موصول لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة ومنسوبيها على جهودهم المبذولة متطلعين قدماً نحو تحقيق المزيد من النجاحات والتطور المستدام.



عماد بن صالح الخراشي

رئيس مجلس الإدارة

شـهد العـام 2023 عـدة تحديـات مـع تعافـي الاقتصـاد العالمـي مـن آثـار جائحـة كوفيـد-19 والتوتـرات الجيـو سياسـية، كمـا ظهـر أثـر تشـديد البنـوك المركزيـة على السياسـات الماليـة ورفع سـعر الفائـدة فـي انحسـار التضخـم بدرجـة أسرع مـن المتوقـع. فيمـا واصـل الاقتصـاد السـعودي مـسيرة النمـو نحـو تحقيـق تنميـة اقتصاديـة مسـتدامة حيـث نمـت الأنشـطة غير النفطيـة خلال العـام 2023 بنسـبة 4.4% مدفوعـة بـإرادة قويـة نحـو التنويـع الاقتصـادي وتقليـص الاعتمـاد على النفـط وفقـاً لرؤيـة المملكـة 2030 لبنـاء اقتصـاد مـرن ومسـتدام.

وفـي شركـة أوقـاف للاسـتثمار كان العـام 2023 عامـاً مليء بالمنجـزات، فقد حققـت الشركة بفضل الله عوائـد قياسـية لمحفظـة الأصـول الوقفيـة حيـث تجـاوزت إيـرادات المحفظـة 1 مليـار بنهايـة العـام 2023 لأول مـرة منـذ إنـطلاق أعمـال الشركـة، وواصلنـا تحقيـق أداء متـميز فـي المحفظـة الماليـة بتفـوق الأداء الاسـتثماري على المـؤشر المسـتهدف بـأكثر مـن 2%، وأمـا فـي المحفظـة العقاريـة فنتطلـع لقـرب افتتـاح مشـاريعنا تحـت التطويـر للمجمـع التجـاري متعـدد الاسـتخدامات بمدينـة الريـاض على مسـاحة تتجـاوز 226 ألـف م2، إضافـة إلى اكتمـال الأعمـال الخرسـانية لـلبرج الفندقـي بالمدينـة المنـورة والـذي يحتـوي على مايقـارب 400 غرفـة وجنـاح فندقـي. كمـا شـهد العـام 2023 نجـاح الشركـة فـي هيكلـة صفقـة عقاريـة بقيمـة تتجـاوز 2.5 مليـار ريـال للاسـتحواذ على قطعتي أرض فـي مشروع «وجهـة مسـار» بمكـة المكرمـة لتطويـر مشروع نوعـي فـي قطـاع الضيافـة والمتوقـع أن ينتـج أكثر مـن 1,000 مفتـاح فندقـي.

نتطلـع دائمـاً بثقـة وتفـاؤل نحـو المسـتقبل، ونعلـم أن مواصلة تحقيـق النتائـج المتـميزة والتصاعدية فـي محفظـة الأصـول الوقفيـة ترتكـز على تمسـكنا بتوجهاتنـا الاستراتيجيـة الثابتـة لرفـع كفـاءة وتطويـر البنيـة التحتيـة، وهـو ماتمكنـا فـي العـام 2023 مـن إنجـازه مـن خلال عقـد شراكات استراتيجيـة مـع أهـم الشركات الرائـدة عالميـاً مثـل State Street و APEX و YARDI ونتطلـع لرؤيـة أثـر هـذه الشراكات المهمـة فـي رفـع مسـتوى الأداء التشـغيلي للشركـة ونمـو محافظهـا الاسـتثمارية. لدينـا الثقـة بأننـا نـمضي قدمًـا نحـو تحقيـق رؤيتنـا للنمـو والتوسـع فـي تقديـم خدماتنـا الاسـتثمارية للقطـاع الوقفـي، واضـعين نصـب أعيننـا الحفـاظ على مسـتوى الأداء المتـميز الـذي قدمنـاه خلال السـنوات الخمـس الماضيـة ومواصلـة العمـل بـكل عزيمـة لتعظيـم عوائـد الأوقـاف واسـتدامتها، وترسـيخ مكانـة الشركـة كرائـد فـي تقديـم الخدمـات الاسـتثمارية للقطـاع الوقفـي.

و ختامـاً، أود أن أتقـدم بالشـكر والامتنـان لرئيـس وأعضـاء مجلـس الإدارة على دعمهم المسـتمر، كما أشـكر فريـق عمـل الشركـة على جهودهـم خلال الـفترة الماضيـة لتحقيـق نتائـج متـميزة ونتطلـع إلى عـام جديـد مليء بالمنجزات.



هيثم بن محمد الفايز

الرئيس التنفيذي



03

ملخص أبرز إنجازات 2023

أرقامٌ تخلد الأثر

أبــرز إنجـــازات 2023

+1
مليار ريال

تخطي الـ 1 مليار عوائد سنوية لمحفظة الأصول الوقفية منذ انطلاق أعمال الشركة لعام 2023

+2,5
مليار ريال

قيمة هيكلة صفقة عقارية للاستحواذ على عقارين في "وجهة مسار"

+18%

ارتفاع العائد الكلي للمحفظة المالية منذ بداية النشاط الاستثماري في 2020م

+1975

عقد تأجيري تم توقيعه وتجديده في المحفظة العقارية

222
مليون ريال

قيمة العقود التأجيرية الموقعة

1681

زيارة تفقدية لعقارات الأوقاف لتشخيص حالتها الفنية وإزالة التعديات

+4000

إنجاز أكثر من 4000 رفع مساحي لعقارات الأوقاف حول المملكة

+11%

عائد محقق على متوسط قيمة المحفظة المالية

2%

تجاوز أداء محفظة الاستثمارات المالية 2% عن المؤشر المستهدف

469

فرصة استثمارية أُعلن عنها في مختلف القنوات التسويقية

+600

تقييم عقاري معتمد لعقارات الأوقاف تم تنفيذه

+2
مليار ريال

قيمة الأصول التي قُدم لها خدمات استشارية عقارية

+37
مليون ريال

محصلة الديون المتعثرة

500
ألف متر مربع

توقيع اتفاقية إنشاء أول صندوق عقاري لتطوير أرض خام بمساحة 500 ألف م2

+5
مليون ريال

قيمة الوفورات في عقود المشتريات

عن أوقـــاف للاستثمـــار

نستشـــرف المستقبل



عن أوقاف للاستثمار

تأسست شركة أوقاف للاستثمار في 20 ديسمبر 2018 كذراع استثماري للهيئة العامة للأوقاف بهدف تنمية الأوقاف ورفع كفاءة استثمارها واستدامة عوائدها، وقد استندت الشركة منذ إنطلاق أعمالها على رؤية طموحة للمساهمة في دعم توجهات الهيئة للنهوض بالقطاع الوقفي وتطوير آليات استثمار الأوقاف لتعظيم عوائدها وتحقيق الاستدامة مما ينعكس على زيادة مساهمة القطاع في عجلة التنمية الاقتصادية التي تشهدها المملكة وفق رؤية 2030.

رؤيتنا

أن تكون شركة أوقاف للاستثمار نموذجاً يُحتذى به في تقديم الخدمات الاستثمارية للقطاع غير الربحي.

رسالتنا

تقديم حلول استثمارية متكاملة تلبي احتياجات القطاع غير الربحي، وفقاً لأعلى المعايير وأفضل الممارسات، مما يساهم في تحسين عوائد القطاع.

القيم

الاحترافية

نتبع أفضل الممارسات في كل نشاطاتنا

الموثوقية

لا ندخر جهداً لاستمرار المحافظة على ثقة شركائنا

الطموح

وقودنا في الوصول لأهدافنا والبقاء دوماً في المقدمة

الاستدامة

نسعى دوماً لتحقيقها في أصولنا وعوائدها

الشفافية

مفتاح الثقة بيننا وبين عملائنا

استراتيجيتنـا

تعظيم عوائد المحفظة الاستثمارية

مـن خلال إيجـاد فـرص اسـتثمارية ذات عوائـد مجزية لتحقيق الاستدامـة الماليـة وتمكين الشركـة مـن لعب دور محـوري فـي القطاع.

المساهمة في فتح آفاق استثمارية جديدة في القطاع غير الربحي

وذلـك بتقديـم خدمـات ذات قيمـة مضافـة تتضمـن الحلـول والاستشـارات المالية والاسـتثمارية لمختلـف الجهات العاملـة فـي القطـاع غير الربحـي؛ للمسـاهمة فـي تعظيـم الأثـر التنمـوي والاجتماعي.

بناء النموذج المؤسسي الأمثل لإدارة الأوقاف

بـالتركيز على الوصـول إلى أفضـل مسـتويات الجـودة فـي إدارة العمليـات التشـغيلية بفعاليـة وكفـاءة، وتحقيـق أعلى درجـات الحوكمـة والرقابـة الداخليـة بمـا ينعكـس بشـكل إيجابـي على الخدمـات المقدمـة.

وقـد انبثـق عـن هـذه الركائـز 6 أهـداف استراتيجيـة لتحقيـق النمـو مـع المحافظـة على التـميز فـي تقديـم خدماتنـا وهـي:

- تحقيق الأداء الأمثل للمحفظة الاستثمارية.
- تنمية محفظة الأصول.
- بناء نموذج عمل مستدام.
- استقطاب وتطوير مهارات أفضل الكفاءات البشرية.
- المساهمة في تمكين وجذب استثمارات جديدة وشركاء استراتيجيين للقطاع غير الربحي.
- تقديم خدمات استشارية للقطاع غير الربحي.

خدماتنا وأعمالنا

نسـعى دائمـاً إلى تطويـر خدماتنـا وتلبيـة احتياجـات القطـاع الوقفـي وهـو مانجحنـا فـي تحقيقـه خلال السـنوات الماضيـة، والـذي دفعنـا للعمـل على التخطيـط للتوسـع فـي تقديـم خدماتنـا للقطاع وترسـيخ مكانتنـا كرائد فـي مجال تقديـم الخدمات المتخصصـة للقطـاع الوقفـي؛ فرؤيتنـا المسـتقبلية مسـتندة إلى التزام ثابت بالابتكار، والتحسين المسـتمر، والتوسـع الجغرافي المـدروس وفـق احتياجـات محافظنـا العقاريـة والـذي يضمـن لنـا الاسـتمرار فـي مواجهـة التحديـات بنفـس الثقـة والعزيمـة التي أوصلتنـا إلى مـا نحـن عليـه اليـوم.

الاستثمـــار فـــي الأوراق الماليـــة

الاستثمـــار في الأوراق الماليـــة وإدارة المحافـــظ والصناديـــق الاستثمارية، وتقديـم الاستشـــارات في مجال الاستثمـارات الماليـة..

الاستثمار والتطوير العقاري للأوقاف

ويشمل تقديم الدراسات والاستشارات العقارية والاستثمارية.

إدارة وتشغيـــل العقـــارات

بما في ذلك من إقامة المزادات، وأعمـال الترميـم، وإدارة المشاريع الإنشائيـــة، وأعمـــال الصيانـــة والتشغيـــل.

تقديـم الاستشـارات والدراســات في مجالات الاستدامـــة

تطوير استثمارات الأوقاف والذي يشمل تحليل المحافظ الاستثمارية، الاستخـدام الأمثـل للأصـــول العقارية، استراتيجيـات توزيـع الأصـــول.

فروعنا

تقدم الشركة خدماتها من خلال شبكة فروع حول المملكة لتغطية احتياجات محفظة الأوقاف العقارية تحت إدارة الشركة التابعة "أوقاف للإدارة والخدمات العقارية" وندرس بشكل مستمر خطط التوسع الجغرافي لتحقيق أقصى قدر من الفعالية والاستدامة لتعزيز محفظتنا العقارية ورفع كفاءة استثمارها.



- القصيم
- الدمام
- الاحساء
- الرياض
- المدينة المنورة
- جدة
- مكة المكرمة
- الباحة
- جازان
- أبها
- الطائف





عملٌ متقن لصناعة
مستقبلٍ أفضــل

05
الحوكمة

الحوكمة

يضم مجلس الإدارة كلاً من:

أ/ عماد بن صالح الخراشي	رئيس مجلس الإدارة
د/إبراهيم بن سعد المعجل	نائب الرئيس
أ/ نايف بن سعود الطريري	عضو
د/رائد بن ناصر الريس	عضو
أ/هيثم بن محمد الفايز	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

اجتماعات مجلس الإدارة:

	الاجتماع الاول 03 /19	الاجتماع الثاني 06/ 20	الاجتماع الثالث 09 /19	الاجتماع الرابع 11 /1	الاجتماع الخامس 11 /28	الاجتماع السادس 12 /24	الاجتماع السابع 2024/02/28
أ/ عماد بن صالح الخراشي	✔	✔	✔	✔	✔	✔	✔
د/ إبراهيم بن سعد المعجل	✔	✔	✔	✔	✔	✔	✔
د/ رائد بن ناصر الريس	✘	✘	✔	✔	✔	✔	✔
أ/ نايف بن سعود الطريري	✔	✔	✔	✔	✔	✔	✔
أ/ هيثم بن محمد الفايز	✔	✔	✔	✔	✔	✔	✔

(✔) تم الحضور (✘) لم يحضر

لجنة المراجعة والمخاطر:

تتولى مسؤولية مساعدة مجلس الإدارة في التحقق من كفاءة نظم الرقابة الداخلية ونظم إدارة المخاطر في الشركة وتنفيذها بفاعلية، ومراجعة مختلف الأعمال التي تتضمن الإجراءات الرقابية على التقارير المالية، لتعزيز دقة ونزاهة التقارير والقوائم المالية والبيانات الصادرة عن الشركة، والتأكد من امتثالها للقوانين واللوائح المطبقة.

تتألف اللجنة من:

أ. علاء بن عبدالله الهاشم	رئيس اللجنة
أ. عبدالله بن صايل العنزي	عضو اللجنة
أ. هشام بن عبدالله الطريقي	عضو اللجنة

اجتماعات اللجنة:

	الاجتماع الاول 02 /20	الاجتماع الثاني 10/ 09	الاجتماع الثالث 11/ 01	الاجتماع الرابع 11/ 13	الاجتماع الخامس 12/ 14
أ.علاء بن عبدالله الهاشم	✔	✔	✔	✔	✔
أ.عبدالله بن صايل العنزي	✔	✔	✔	✔	✔
أ.هشام بن عبدالله الطريقي	✔	✔	✔	✔	✔

(✔) تم الحضور

لجنة الترشيحات والمكافآت:

تتولى اللجنة مسؤولية مراجعة إطار وخطة المكافآت بالشركة، والإشراف على تطوير خطة التعاقب الوظيفي مع إبداء التوصيات حول مكافآت موظفي الإدارة التنفيذية. كما تتولى مسؤولية التأكد من وجود بيئة عمل جاذبة وصحيّة، ووضع منهجية دقيقة، وممارسة مهنية وفق أحدث المعايير لاستقطاب الكوادر المؤهلة والمميزة والحفاظ عليها، على مستوى مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، والعمل على رفع مستويات الأداء بما يحقق أهداف الشركة الاستراتيجية.

وتتألف اللجنة من:

د. رائد بن ناصر الريس	رئيس اللجنة
أ. سعد بن محمد السياري	عضو اللجنة
أ. فهد بن سراج السليماني	عضو اللجنة

اجتماعات اللجنة:

	الاجتماع الاول 02/ 28	الاجتماع الثاني 09/ 4	الاجتماع الثالث 10/ 8	الاجتماع الرابع 11/ 8	الاجتماع الخامس 11/ 26
د. رائد بن ناصر الريس	✔	✔	✔	✔	✔
أ. سعد بن محمد السياري	✔	✔	✔	✔	✔
أ. فهد بن سراج السليماني	✔	✔	✔	✔	✔

(✔) تم الحضور

لجنة الاستثمار:

تتولى اللجنة مسؤولية الإشراف على الأنشطة الاستثمارية للشركة – محليًا ودوليًا -، ومراقبة الأصول الاستثمارية للهيئة وللشركة، ومراجعة استراتيجيات وسياسات الاستثمار في الشركة، والتأكد من مدى مواءمتها وامتثالها للأهداف الاستراتيجية. كما تقوم بدراسة وتقييم الفرص الاستثمارية المقترحة من قبل إدارات الشركة، ودراسة فرص التمويل المرفوعة من الإدارة التنفيذية، والتحقق من تماشي الفرص الاستثمارية المطروحة مع الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، إلى جانب دراستها للتقارير الدورية المتصلة بسير الأعمال الاستثمارية.

وتتألف اللجنة من:

د/إبراهيم بن سعد المعجل	الرئيس
أ/هيثم بن محمد الفايز	عضو
أ/ محمد بن صالح الخليل	عضو
أ/نايف بن سعود الطريري	عضو
أ/ علي بن هادي آل منصور	عضو

اجتماعات اللجنة:

	الاجتماع الاول 01/ 25	الاجتماع الثاني 05/ 18	الاجتماع الثالث 06/ 08	الاجتماع الرابع 07/ 26	الاجتماع الخامس 10/ 30	الاجتماع السادس 11/ 26
د/إبراهيم بن سعد المعجل	✔	✔	✔	✔	✔	✔
أ/هيثم بن محمد الفايز	✔	✔	✔	✔	✔	✔
أ/نايف بن سعود الطريري	✔	✔	✔	✔	✔	✔
م/محمد بن صالح الخليل	✔	✔	✔	✔	✔	✔
أ/علي بن هادي آل منصور	✔	✔	✔	✔	✔	✔

(✔) تم الحضور

نظـــرة علـــى أداء الشركـــة خـــلال العـــام 2023

أداءٌ فعّـــال أثمـــر عن نتائـــج مبهـــرة

أداء أوقاف للاستثمار خلال عام 2023

شهد عام 2023 العديد من التطورات، حيث تميز أداء الشركة بتحقيق مستويات قياسية في عوائد محفظة الأصول الوقفية إضافة إلى ارتفاع كفاءة الأداء التشغيلي للشركة مع تطور ونضج الأنظمة والبنية التقنية وهو مايعكس القيم الراسخة التي تبنتها الشركة منذ انطلاق أعمالها ، حيث تجاوزت العوائد السنوية لمحفظة الأصول الوقفية بحمد الله **الـ1 مليار** لأول مرة منذ انطلاق أعمال الشركة وذلك مقارنة بما يقارب 260 مليون ريال في عام 2019، وفي عام 2023 تخطى أداء محفظة استثماراتنا المالية المؤشر المستهدف بأكثر من 2%؛ فيما نجحت الشركة في هيكلة صفقة عقارية تجاوزت قيمتها 2.5 مليار للاستحواذ على عقارين في «وجهة مسار» بمكة المكرمة؛ إضافةً إلى الإعلان عن 469 فرصة استثمارية نتج عنها توقيع وتجديد وتحويل 1975 عقد تأجيري بقيمة تتجاوز 222 مليون ريال. وفي الأداء التشغيلي بدأت الشركة في قطف ثمار تكامل بنيتها التقنية والمؤسسية وتطور منظومة مراقبة المحفظة الاستثمارية وفق أفضل الممارسات والتي مكنتنا من اتخاذ القرارات الاستثمارية بشكل أفضل.

أولًا: المحفظة العقارية

بنهاية العام 2023 أكملنا 5 سنوات منذ إنطلاق أعمال الشركة ونفخر بتحقيق العديد من الأرقام المميزة على مستوى المحفظة العقارية، حيث نمت عوائد تأجير العقارات بنهاية العام 2023 بنسبة تتجاوز 140% مقارنة بالعام 2019، كما تمكنا من إبرام عدد من إتفاقيات الاستثمار العقاري بقيمة قاربت 3.7 مليار ريال لمشاريع عقارية متنوعة والتي سوف يبدأ ظهور أثرها في السنوات القادمة بعد اكتمال تطوير المشاريع. وفي هذا العام واصلنا العمل على تعظيم عوائد المحفظة العقارية حيث تم توقيع وتجديد وتحويل 1975 عقد تأجيري بقيمة تجاوزت 222 مليون ريال، واستمراراً لسعينا في رفع كفاءة إدارة المحفظة العقارية قمنا باختيار إحدى أهم الشركات الرائدة عالمياً Yardi لتوفير الحلول التقنية لإدارة المحافظ العقارية والتي ستنطلق في بداية العام 2024.

العقود الاستثمارية

+1975 عقد تأجيري تم توقيعه وتجديده وتحويله بقيمة تتجاوز **222 مليون ريال.**

تطوير المشاريع العقارية

استكمال أعمال تطوير المشاريع العقارية وفق الخطط الزمنية المحددة لها، ومن المتوقع افتتاح أحد المشاريع ضمن المرحلة الأولى في مدينة الرياض خلال الربع الثاني من عام 2024 بمساحة تتجاوز 10 آلاف م2.

تقديم خدمات استشارية عقارية

تقديم خدمات استشارية عقارية لعدة جهات لأصول تتجاوز قيمتها **2 مليار ريال.**

توقيع اتفاقية إنشاء أول صندوق استثماري عقاري

وقعت أوقاف للاستثمار اتفاقية إنشاء أول صندوق عقاري بحجم يقارب **نصف مليار ريال**، بهدف تطوير أرض خام تتجاوز مساحتها **500 ألف م2** في موقع مميز بالمدينة المنورة.

تطوير منصة إلكترونية لإدارة بيانات الأصول المحصورة وتحديثها

تطوير **منصة إلكترونية** لإدارة بيانات الأصول المحصورة وتحديثها، وذلك بعد الانتهاء من المرحلة الثانية لحصر أعيان الأوقاف، حيث تم تنفيذ أكثر من 1,800 إجراء داخل المنصة اشتملت على تسجيل أصول جديدة، وتعديل بيانات، وتحديد مواقع، وإرفاق صور فوتوغرافية، وإضافة تقارير زيارات، كما تم تسجيل أكثر من 370 أصل جديد على المنصة، إضافة إلى ربط المنصة بنظام المحفوظات الخاص بمركز الوثائق والمحفوظات في الهيئة، والتي مكنت من استعراض أكثر من 80 ألف ملف عن طريق المنصة.



تحصيل التعويضات

تحصيل تعويضات بقيمة تجاوزت **21 مليون ريال** لـ **35 عقارًا** في عدد من مناطق المملكة.

حماية عقارات الأوقاف وإزالة التعديات الواقعة على الأوقاف

سعياً لحفظ عقارات الأوقاف، وتطويرها، وتنميتها تم إزالة **45 تعدي** على عقارات الأوقاف في مختلف مناطق المملكة، ودراسة **113.433 طلب** إثبات تملك فُعلن عنه على منصة إحكام، إضافة إلى الاعتراض على **374 طلب** إثبات تملك يتداخل مع ملكيات الأوقاف.

الفرص الاستثمارية

الإعلان عن **469 فرصة** استثمارية بمختلف القنوات التسويقية بالإضافة إلى إقامة عدد من المزادات العقارية.

الزيارات التفقدية للأوقاف العقارية

تم إنجاز **1,681 زيارة** تفقدية نتج عنها معالجة العديد من التعديات وتشخيص الحالة الفنية للمباني لرفع كفاءة المحفظة العقارية.

تقييم المحفظة العقارية

تقييم أكثر من **600** أصل عقاري بتقييمات معتمدة، وذلك بناءً على مخرجات تسعير **13,654** أصل عقاري باستخدام الذكاء الاصطناعي لتصنيف العقارات بحسب قيمتها السوقية وتحديد الطريقة الأنسب للاستثمار.

تحصيل الديون المتعثرة

مواصلة رفع كفاءة تحصيل الديون المتعثرة والتي نتج عنها تحصيل مبلغ **37,661,151.13 ريالاً.**

الاستثمارات العقارية

على صعيد الاستثمارات العقارية واصلت الشركة استراتيجيتها الهادفة إلى تحقيق الاستغلال الأمثل لعقاراتها المميزة من خلال إيجاد هياكل استثمارية متنوعة مع جهات تتمتع بالخبرة الفنية والملاءة المالية لتقليل المخاطر وتعظيم العوائد، حيث تمكنت الشركة بنهاية عام 2023 من هيكلة شراكة استثمارية للاستحواذ على قطعتي أرض في مشروع "وجهة مسار" بمكة المكرمة بهدف تطوير مشروع نوعي في قطاع الضيافة، وذلك بضخ استثمارات تقارب 3 مليار ريال سعودي لينتج عنها أكثر من 1,000 مفتاح فندقي. كما نتطلع لقرب افتتاح مشاريعنا تحت التطوير.

مشروع برج المدينة



مشروع إشبيلية



مشروع وجهة مسار



مشروع البرج الفندقي بالمدينة المنورة (برج المدينة)

على أعد خطوات من الحرم النبوي الشريف وتحديداً بالمنطقة المركزية الشمالية وعلى أرض مساحتها 1379 متراً مربعاً؛ تستمر أعمال تطوير وتشغيل برج فندقي فئة 5 نجوم يحتوي على ما يقارب 400 مفتاح فندقي، حيث تم الانتهاء من مرحلة الأعمال الخرسانية وجاري العمل لاستكمال أعمال التشطيبات. ومن المخطط له أن يكون افتتاح البرج الفندقي بنهاية عام 2024 م، وتشغيله من قبل العلامة الفندقية السعودية "مكارم"



المساحة	ما يقارب	الشريك الاستثماري	المشغل
1,379 متر مربع	400 مفتاح فندقي	طيبة للاستثمار TAIBA INVESTMENTS	مكارم MAKAREM









مشروع تطوير وتشغيل مجمع تجاري متعدد الاستخدامات (مشروع إشبيلية)

في العاصمة الرياض وعلى طريق الملك عبدالله يقع مشروع أرض وقف إشبيلية، والذي يتضمن فندق يحتوي على ما يقارب 300 مفتاح فندقي وكذلك جامع ومعارض تجارية ومسطحات خضراء ومساحات للفعاليات تخدم المجمع على مساحة تبلغ 226 ألف متر مربع، وتم إنجاز أكثر من 70% من المرحلة الأولى والتي سيتم الانتهاء منها خلال الربع الأول من عام 2024، على أن يتم الانتهاء من المشروع بشكل كامل خلال الربع الثاني من عام 2025 ليكون إضافة للمجمعات التجارية متعددة الاستخدام في مدينة الرياض.



المساحة	ما يقارب	نسبة الإنجاز	الشريك الاستثماري
226	300	+70%	المرشد القابضة ALMARSHAD HOLDING
الف متر مربع	مفتاح فندقي		











مشروع وجهة مسار

وقبل ختام العام 2023 تمكنت شركة أوقاف للاستثمار من هيكلة صفقة عقارية بين الهيئة العامة للأوقاف وشركة أم القرى للتنمية والإعمار المالك والمطور "لوجهة مسار" للاستحواذ على قطعتي أرض في مشروع "وجهة مسار" بمكة المكرمة، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع 8000 متر مربع ويتفرد بموقع مميز حيث يبعد 500 متر عن الحرم المكي الشريف، وقد بدأت الشركة بدراسة الأرضين لغرض عمل هيكلة استثمارية لتطوير مشروع نوعي في قطاع الضيافة تقارب تكلفة تطويره 1.5 مليار ريال سعودي ويتوقع أن ينتج عنه أكثر من 1000 مفتاح فندقي.

وجهة العاصمة المقدسة

المساحة الإجمالية	يبعد	تكلفة التطوير	أكثر من
8000 متر	500 متر عن الحرم المكي الشريف	1.5 مليار ريال	1000 مفتاح فندقي





ثانيًا: المحفظة المالية

وفي المحفظة المالية واصلت الشركة تحقيق النمو المستمر في عوائد المحفظة وضخ استثماراتها وفق سياسة استثمار معتمدة، وباكتمال ال 5 سنوات على انطلاق أعمال الشركة نفخر بتحقيق نمو في عوائد المحفظة المالية بأكثر من 6 أضعاف مقارنةً بالعام 2019 مع التزامنا بالتقيد بالمعايير الشرعية المعتمدة ونسبة تحمل المخاطر إلى العائد على الاستثمار، وبنهاية العام 2023 تمكنت الشركة من تحقيق عوائد **تجاوزت 11%** على متوسط قيمة المحفظة المالية مع تجاوز أداء محفظة الاستثمارات المالية المؤشر المستهدف بما يتجاوز **2%**.

تفوق الأداء الاستثماري على المؤشر المستهدف

حققت محفظة الاستثمارات المالية نمواً استثنائياً خلال العام 2023، إذ تجاوز أداء المحفظة المؤشر المستهدف **بأكثر من 2%.**

التطبيـــق الفعلي لخطة التوزيع الجغرافي لاستثمارات المحفظة المالية

تستهدف خطة توزيع الأصول المعتمدة توزيع المخاطر الاقتصادية للمحفظة من خلال التنوع الجغرافي لاستثماراتهـــا وقد نجحت الشركة في تجاوز **70%** من الخطة المستهدفة.

إعادة هيكلة محفظة النقد

تم تقليل الاعتماد على صناديق أسواق النقد والتحول بشكل تدريجي إلى المرابحات المباشرة مع البنوك لاستهداف عوائد أعلى للمحفظة مما نتج عنه ارتفاع في عوائد محفظة النقد من متوسط عائد 3.5% إلى أكثر من **5%.**

تحديث سياسة الاستثمار وخطة توزيع الأصول

في إطار تطبيق أفضل الممارسات المؤسسية والمعايير الاستثمارية الشرعية فقد تم الانتهاء من تحديث بيان سياسة الاستثمار وخطة توزيع الأصول المعتمدة بما يتناسب مع العوامل الاقتصادية الخارجية على المستوى العالمي.

استكمال تحقيق المستهدف لخطة توزيع الأصول (بناء المحفظة)

اعتماد ضخ استثمارات تبلغ أكثر من **2 مليار** يال لبناء المحفظة حسب خطة توزيع الأصول المعتمدة التي تتطلب العمل على إيجاد الفرص الاستثمارية ذات الجودة العالية والتي تتناسب مع المعايير المستهدفة لإدارة الاستثمارات المالية من حيث العائد ونسبة تحمل المخاطر ومطابقتها للمعايير الشرعية.

ثالثاً: الأداء التشغيلي

في إطار استراتيجية الشركة لبناء النموذج المؤسسي الأمثل والذي يمكننا من أداء أعمالنا اليومية بفعالية وكفاءة أفضل، فقد واصلت الشركة سعيها للتحسين المستمر لعملياتها التشغيلية مع التركيز على تحقيق أعلى درجات الحوكمة والرقابة الداخلية بما ينعكس بشكل إيجابي على الخدمات المقدمة، بالإضافة إلى تطويرها للبنية التقنية حيث أكملنا في عام 2023 أتمتة جميع العمليات الداخلية لإدارة المشتريات والمالية والموارد البشرية، كما تم التعاقد مع إحدى أهم الشركات الرائدة عالمياً في مجال الحلول التقنية لإدارة المحافظ العقارية لتطبيق نظام متخصص في إدارة الأصول العقارية والمستهدف إطلاقه في الربع الأول من عام 2024.

تحسين البنية التحتية الشاملة للاستثمار

تطوير البنية التحتية للاستثمار عبر تحديث السياسات والإجراءات وتنفيذ العمليات الاستثمارية من خلال أمين الحفظ وإصدار التقارير الاستثمارية وتقارير الأداء الشهرية والربعية.

رفع كفاءة إدارة المحفظة العقارية

تم توقيع اتفاقية مع شركة **"YARDI"**، إحدى الشركات الرائدة عالمياً في مجال الحلول التقنية لإدارة المحافظ العقارية، لتطبيق نظام متخصص في إدارة الأصول العقارية والمستهدف إطلاقه في الربع الأول من عام 2024.

تطوير منظومة مراقبة المحفظة الاستثمارية

تم الانتهاء من إطلاق منظومة مراقبة المحفظة الاستثمارية والتي تمكن الشركة من إصدار تقارير شاملة للمحفظة تعرض بشكل ربعي لمراجعة الاستثمارات من ناحية العوائد والمخاطر ويستعرض من خلالها التحاليل الكمية والنوعية لقياس أداء كل استثمار.

إصدار الوحدات لمحفظة الأصول المالية

تم التعاقد مع شركة **"APEX"**، أحد أبرز مزودي الخدمات المالية عالمياً، للاستفادة من خبرتها في إصدار الوحدات لمحفظة الأصول المالية لكل وقف.

تحقيق وفورات في عقود المشتريات

ضمن سعي الشركة لرفع كفاءة الإنفاق تم تحقيق وفورات بمبلغ **5,365,696 ريال** في عقود المشتريات.

الرفع المساحي

تم تفعيل الاتفاقيات الموقعه مع شركات الرفع المساحي حول المملكة وإنجاز أكثر من **4000 رفع مساحي** لدعم الطلبات المرفوعة على منصة إحكام بالإضافة إلى دعم القرار الاستثماري.

إطلاق برامج تبادل المعرفة الخارجية مع بيوت الاستثمار العالمية (Secondments Program)

تم **تفعيل** برنامج تبادل المعرفة الخارجية مع بيوت الاستثمار العالمية مثل (State Street, Step-Stone, Arden Group) والذي يركز على تعزيز كفاءات رأس المال البشري.

إطلاق نظام الموارد المؤسسية

تحقيقًا للتكامل في العمليات التشغيلية تم إطلاق نظام الموارد المؤسسية والذي يشمل العمليات المالية، والمشتريات، والموارد البشرية مما يُسهم في تمكين الشركة من إنجاز إعمالها اليومية بكفاءة ودقة عالية.

بناء وتطوير الكفاءات البشرية

إيماناً من أوقاف للاستثمار بأهمية تطوير مهارات كوادرها الوطنية بما يواكب التوجهات المتجددة والمتسارعة في مجال عمل الشركة، فقد تم تصميم برنامج تطويري للقادة بالتعاون مع جامعة إنسياد العالمية (INSEAD)، حيث يُسهم البرنامج في بناء ثقافة داعمة للكفاءات البشرية وتعزيز مهارات اتخاذ القرار والتخطيط الاستراتيجي لدى المناصب القيادية؛ وسيُقدم البرنامج المستهدف إطلاقه خلال الربع الأول من 2024 الأدوات والتقنيات اللازمة لاتخاذ قرارات فعّالة ومستدامة.

المعارض والمؤتمرات

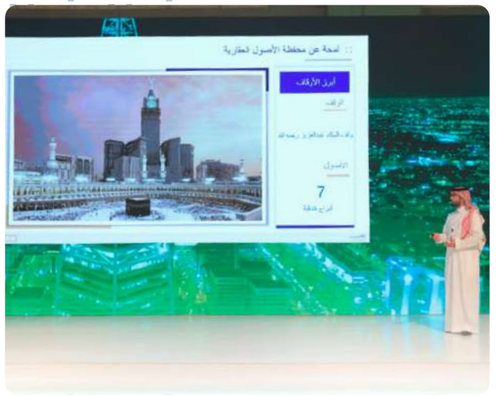
المشاركة في ملتقى "فرص"

لتعزيز تواجد الشركة وفتح قنوات تسويقية جديدة تمت المشاركة في ملتقى الاستثمار في المدن السعودية "فرص" من خلال الشركة التابعة أوقاف للإدارة والخدمات العقارية واستعرضت الشركة الفرص الاستثمارية المتاحة، إضافةً إلى توقيع عدد من الاتفاقيات الهادفة إلى رفع كفاءة إدارة المحفظة العقارية.



المشاركة في منتدى المشاريع المستقبلية

تعزز أوقاف للاستثمار تواجدها في المنتديات التخصصية بما يتواءم مع مجالاتها وأعمالها حيث شاركت في منتدى المشاريع المستقبلية الفقام في مدينة الرياض، وقامت بعرض تجربة الشركة في إدارة محفظة الأصول العقارية وأبرز مشاريعها وآليات استثماراتها.



استضافة ورشة عمل "استثمار أوقاف الجامعات. أفضل الممارسات لتحقيق الاستدامة"

أقيمت هذه الورشة بالتعاون مع أمانة المجلس التنسيقي لأوقاف الجامعات السعودية، حيث جرى خلالها استعراض تجربة أوقاف للاستثمار في إدارة محفظة الأصول الوقفية وانتقالها من إدارة محفظة تقليدية إلى محفظة متنوعة تتوافق مع أفضل الممارسات.



توقيع شراكة استراتيجية مع شركة State Street

في إطار سعينا لبناء علاقات مثمرة مع شركائنا للمساهمة في تطبيق أعلى المعايير وأفضل الممارسات في إدارة محافظنا الاستثمارية قمنا باستضافة كبار التنفيذيين بشركة State Street أحد أبرز مقدمي الخدمات المالية للكيانات الاستثمارية على مستوى العالم وتوقيع شراكة استراتيجية لدعم وتعزيز الاستثمارات المالية.



المشاركة في ملتقى مؤسسات السوق المالية 2023

تحرص الشركة على استعراض تجربتها الاستثمارية في المنتديات والملتقيات التخصصية، حيث شاركت الشركة في ملتقى مؤسسات السوق المالية 2023 لمناقشة الخيارات الاستثمارية في القطاع العام والفرص التطويرية المتاحة لمؤسسات السوق.



المشاركة في الملتقى الوقفي الثاني

ضمن دورها المحوري في رفع الوعي بالجانب الاستثماري الوقفي؛ شاركت أوقاف للاستثمار في الملتقى الوقفي الثاني الذي أقيم في سلطنة عُمان لاستعراض تجربة الشركة في الاستثمار الوقفي.

أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT

awqafinv
www.awqaf.com.sa