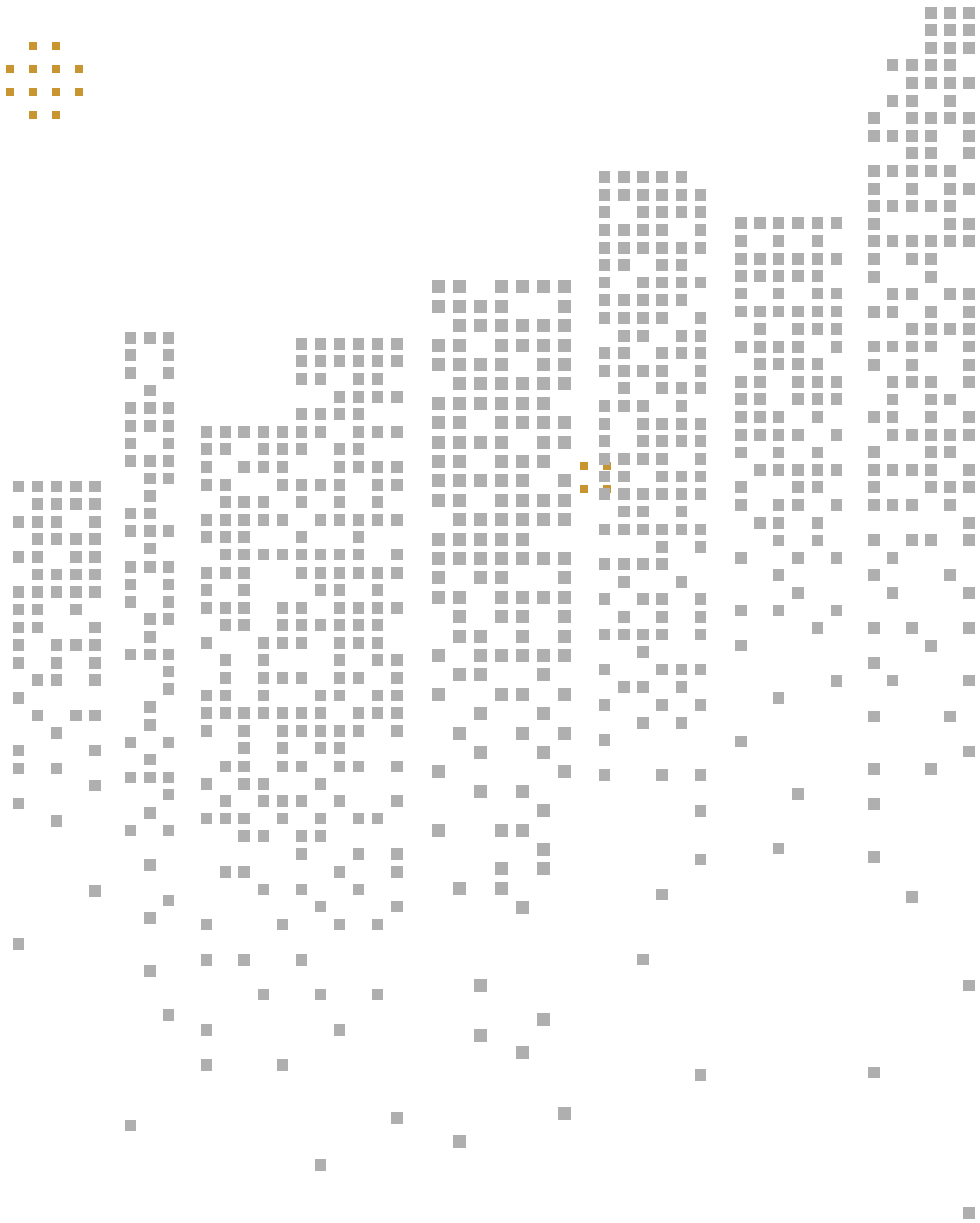
أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT



التقرير السنوي
Annual Report

2020

awqaf.com.sa





صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع

حفظه الله



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

حفظه الله

الرؤيـــة

أن تكـون شـركة أوقـاف للاسـتثمار نموذجًـا يُحتـذى بـه فـي تقديـم الخدمـات الاسـتثمارية للقطـاع غيـر الربحـي.

الرسـالـة

تقديـم حلـول اسـتثمارية متكاملـة تلبـي احتياجـات القطـاع غيـر الربحـي، وفقًـا لأعلـى المعاييـر وأفضـل الممارسـات، ممـا يسـاهم فـي تحسـين عوائـد القطـاع.



القيـــم

- **الاحترافية**

  نتبع أفضل الممارسات في كل نشاطاتنا.

- **الموثوقية**

  لا ندخر جهدًا للمحافظة على ثقة شركائنا.

- **الاستدامة**

  نسعى دومًا لتحقيقها في أصولنا وعوائدها.

- **الشفافية**

  مفتاح الثقة بيننا وبين عملائنا.

- **الطموح**

  وقودنا في الوصول لأهدافنا، والبقاء دومًا في المقدمة.



كلمـة

رئيس مجلس الإدارة

يحظى قطاع الأوقاف بدعم واهتمام كبيرين من قبل حكومتنا الرشيدة أيدها الله، لما يلعبه من دور رئيسي في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لارتباطه الوثيق بالعديد من الأنشطة، ولما له من أثر مستدام.

وقد ركزت رؤية المملكة 2030 على تعظيم الأثر الاجتماعي والاقتصادي لهذا القطاع، عن طريق حزمة من الإصلاحات التطويرية، مثل: مراجعة وتطوير الأنظمة واللوائح، توجيه الدعم الحكومي للبرامج ذات الأثر الاجتماعي، تدريب العاملين في القطاع، تحفيز المتطوعين، وغيرها.

وإذا كان الهدف الأساسي للهيئة العامة للأوقاف بأن تكون المحرك الرئيسي لقطاع الأوقاف وتطويره، فإن ما يقوم به الذراع الاستثماري للهيئة "شركة أوقاف للاستثمار"، من تطوير آليات الاستثمار للأوقاف التي تكون الهيئة ناظرةً عليها أو مديرًا لها، وتنويع المحفظة الاستثمارية، وإدارة الأصول الوقفية بفعالية وكفاءة وفق افضل الممارسات لتحقيق النمو والاستدامة وتعظيم العوائد على مصارف الأوقاف، ما هو إلا تفعيل عملي للهدف الأساسي للهيئة، وخطوة مهمة باتجاه مساهمة القطاع غير الربحي في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، والمتمثل برفع مساهمته في إجمالي الناتج المحلي من 0.3 % إلى 5 %.

ويسرني تقديم التقرير السنوي لشركة أوقاف للاستثمار، والذي يستعرض ما حققته من منجزات خلال عام 2020م، وأهم ملامح توجهاتها ا لمستقبلية .

وفي الختام، باسمي وأعضاء مجلس إدارة الشركة أرفع أسمى آيات الشكر والعرفان لمقام خادم الحرمين الشريفين وسمو ولي عهده الأمين - حفظهما الله - على رعايتهما ودعمهما لقطاع الأوقاف في المملكة. كما أود أن أشكر أعضاء مجلس الإدارة ومنسوبي الشركة على ما بذلوه من جهود وما تحقق من منجزات خلال العام 2020م.

عماد بن صالح الخراشي
رئيس مجلس الإدارة

مهمتنا تطوير آليات الاستثمار للأوقاف التي تكون الهيئة ناظرةً عليها أو مديرًا لها، وتنويع المحفظة الاستثمارية، وإدارة الأصول الوقفية بكفاءة عالية





كلمة

الرئيس التنفيذي

أكدت رؤية المملكة 2030 على أهمية وضرورة الارتقاء بالقطاع غير الربحي ورفع مساهمته في الناتج المحلي، باعتباره المحور الثالث للتنمية المستدامة، وأحد الروافد الأساسية للنهضة التنموية الشاملة التي تشهدها المملكة.

من هذا الوعي، وانطلاقًا من رؤية شركة أوقاف للاستثمار بأن تكون نموذجًا يُحتذى به في تقديم الخدمات الاستثمارية للقطاع غير الربحي، حرصت الشركة على مساهمتها التنموية الفاعلة، من خلال تعزيز الجوانب الاستثمارية للقطاع، وتعظيم عوائده واستدامته المالية.

وإذا كان عام 2020م قد شكل تحديًا مباشرًا للعالم أجمع، لما خلّفته جائحة كورونا من تداعيات اقتصادية على المستويين المحلي والعالمي، فقد واصلت الشركة، وبحمد الله، تحقيق عدد من المنجزات التي تواءمت مع توجهاتها الاستراتيجية، بدءًا من تطوير واعتماد استراتيجية متكاملة ترسم توجهات الشركة في الأعوام القادمة، وصولًا إلى تحقيق نتائج مميزة في إدارة محفظة الأصول الوقفية، مرورًا باستكمال حوكمة وتحديث أعمال الشركة، بما يسهم في تحسين أدائها التشغيلي بكفاءة عالية.

وتتطلع الشركة إلى عام آخر حافل بالكثير من المنجزات، وجني لعوائد استثماراتها في عدد من المشاريع الاستثمارية، بالشراكة مع مستثمرين ذوي خبرة فنية وملاءة مالية ووفق هياكل استثمارية متنوعة، مما سيمكّن الشركة من لعب دور محوري يسهم في دعم توجهات الهيئة للنهوض بقطاع الأوقاف.

ختامًا، أرفع أسمى آيات الشكر والعرفان لقيادتنا الرشيدة على الدعم الكبير الذي نتلقاه. والشكر موصول إلى سعادة رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس الموقرين، وجميع منسوبي الشركة الذين ساهموا، بشكل فعّال، فيما تحقق من إنجازات. متمنيًا أن يفي هذا التقرير بأهدافه لعرض منجزات وأعمال الشركة خلال عام 2020م.

هيثم بن محمد الفايز
الرئيس التنفيذي

تم تحقيق نتائج مميزة في إدارة محفظة الأصول الوقفية واستكمال حوكمة وتحديث أعمال الشركة.



واصلت الشركة وبحمد الله، تحقيق عدد من المنجزات التي تواءمت مع توجهاتها الاستراتيجية رغم كل التداعيات الاقتصادية.

محتويات التقريـــر



14 الملخـص التنفيـذي

20 عن الشـركـة

28 الوضـع الراهـن

32 البناء الاستراتيجي

40 منجـزات الشركـة خلال 2020م

48 ملامح التوجهات المستقبلية

52 المؤشرات المالية

أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT

01

الملخص التنفيذي

شكل عام 2020م تحديًا كبيرًا على مختلف الأصعدة، وذلك في ظل ما خلّفته جائحة كورونا من آثار سلبية على مختلف القطاعات. وبفضل من الله، ثم بحكمة حكومتنا الرشيدة في تعاملها مع هذه الجائحة، وبدعم وتوجيهات مجلس الإدارة، استمرت الشركة بتحقيق أداء متميز، في إدارة ونمو محفظة الأصول الوقفية، إضافة لاستكمال تحقيق عدد من المنجزات لبناء النموذج المؤسسي الأمثل لإدارة العمليات التشغيلية بفعالية وكفاءة.



الأصول العقارية

511 مليون

توقيع وتجديد 1,082 عقدًا تأجيريًا بقيمة 511 مليون ريال.

5 اتفاقيات

توقيع اتفاقيات مع 5 شركات تحصيل، وتمَّ تحصيل جزء من الدِّمَم المَدِينة.

250 فرصة استثمارية

الإعلان عن 250 فرصة استثمارية

206 مليون

تأجير 223 وحدة عقارية، بقيمة 206 مليون ريال.

إطلاق حزم دعم للمتضررين من جائحة كورونا.

تحسين مستوى التقييم لأجرة المثل في الفروع، وتطبيق النموذج الموحّد.

بدء أعمال التشخيص الفني للمباني الوقفية.

الاستثمارات العقارية

بناء واعتماد استراتيجية الاستثمار العقاري.

927 مليون

تهيئة وطَرْح فُرَص استثمارية عدَّة، نتج عنها توقيع عقود تأجيرية وشراكة استثمارية بقيمة 927 مليون ريال سعودي.

تفعيل العقارات المتعطلة من خلال إطلاق مشروع استرشادي، بهدف إيجاد حلول وممكنات لتعظيم منفعة تلك العقارات.

توقيع عدد من مذكّرات التفاهم، وعقد وُرَش عمل مع جهات حكومية وخاصة لتقديم خدمات استشارية وعقارية. بالإضافة إلى العمل على مشاريع مشتركة.

الاستثمارات المالية

48 فرصة استثمارية

دراسة أكثر من 33 شركة استثمارية و48 فرصة استثمارية.

33% توزيع الأصول

تحقيق 33% من المستهدف من توزيع الأصول، وفق استراتيجية توزيع الأصول المعتمدة.

4 مليارات

تقديم 30 توصية استثمارية أدت إلى استثمار ما يزيد عن 4 مليارات ريال.

290 مليون

تحقيق أرباح محقَّقة تجاوزت 290 مليون ريال.

تفعيل دور الشركة في عضوية مجالس إدارات الشركات الخاصة.

إعادة توزيع محفظة الأسهم لتحقيق العوائد المستهدَفة.

الحوكمة والأعمال التشغيلية

بناء واعتماد استراتيجية شركة أوقاف للاستثمار.

اكتمال إطار الحوكمة واللجان المنبثقة من المجلس وبأغلبية أعضاء مستقلّين .

اكتمال توظيف الفريق التنفيذي في الشركة، وبناء فريق للموارد البشرية مستقل عن الهيئة.

الانتهاء من بناء اللوائح والسياسات والإجراءات الأساسية لحوكمة أعمال الشركة.

فصل العمليات المالية للشركة عن الهيئة، مما يُعطي الشركة المرونة في أداء أعمالها.

الانتهاء من اعتماد إجراءات وسياسات التحصيل.



أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT

02

عن الشركة



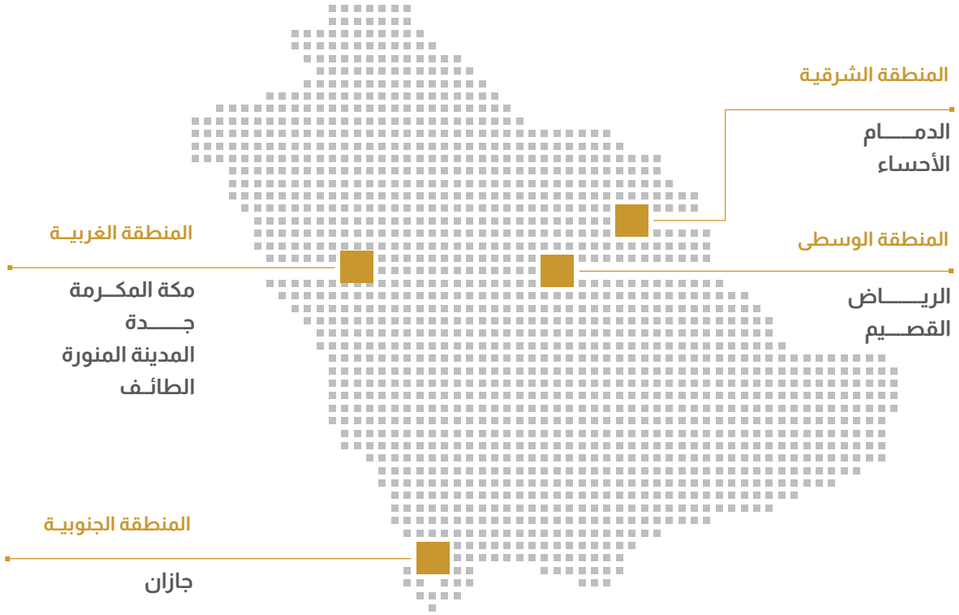
عن الشركة

تعمل شركة أوقاف للاستثمار - الذراع الاستثماري للهيئة العامة للأوقاف- من أجل تطوير آليات الاستثمار للأوقاف التي تكون الهيئة ناظرة عليها أو مديرًا لها، وذلك من خلال تنويع المحفظة الاستثمارية، وتطوير استراتيجية للاستثمار، لتعظيم عوائد الأوقاف واستدامتها.

ورغم حداثة عمر الشركة، إلا أنها واصلت، بحمد الله وتوفيقه، تحقيق أداء متميز خلال العام 2020، وذلك من خلال الالتزام بتطبيق أفضل الممارسات لتعظيم عوائد محافظ الأصول الوقفية، مما يسهم في دعم توجهات الهيئة للنهوض بقطاع الأوقاف، باعتباره محركًا أساسيًا في عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلى جانب كونه أحد أهم مظاهر حيوية المجتمع السعودي ومسؤوليته التكافلية.

فـــروع الشركة

تقدم الشركة خدماتها من خلال **9 فروع** منتشرة حول المملكة، وتعمل على زيادة تواجدها المكاني حسب الاحتياج لذلك



خدمات الشركة

إدارة وتسويق عقارات الأوقاف، بما في ذلك إقامة المزادات، وأعمال الترميم، وإدارة المشاريع الإنشائية، وأعمال التشغيل والصيانة.

الاستثمار والتطوير العقاري للأوقاف، ويشمل ذلك تقديم الدراسات والاستشارات العقارية.

الاستثمار في الأوراق المالية وإدارة المحافظ والصناديق الاستثمارية، وتقديم الاستشارات في مجال الاستثمارات المالية.

تقديم الاستشارات والدراسات في مجالات الاستدامة، وتطوير المنتجات، وإجراء البحوث والدراسات وتحليل البيانات في مجالات الأوقاف والقطاع غير الربحي.

مجلـس الإدارة





أ/ عماد بن صالح الخراشي
رئيس مجلس الإدارة



د/رائد بن ناصر الريس
عضو



د/إبراهيم بن سعد المعجل
عضو



أ/هيثم بن محمد الفايز
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



أ/ نايف بن سعود الطريري
عضو



اجتماعات مجلس الادارة :

الاسم	المنصب	الاجتماع السادس 12/04/2020	الاجتماع السابع 09/07/2020	الاجتماع الثامن 26/10/2020
أ/ عماد بن صالح الخراشي	الرئيس	√	√	√
د/ إبراهيم بن سعد المعجل	عضو	√	√	√
د/ رائد بن ناصر الريس	عضو	√	√	√
أ/ نايف بن سعود الطريري	عضو	√	√	√
أ/ هيثم بن محمد الفايز	عضو	√	√	√



لجـــان مجلـس الإدارة

لمسـاندة مجلـس إدارة الشـركة فـي تطويـر جـودة العمـل والخدمـات المقدمـة، وبهـدف مواصلـة الإشـراف والرقابـة علـى سـير أعمـال الشـركة كافـة، أقـر المجلـس تشـكيل عـدد مـن اللجـان المتخصصـة، وهـي:

لجنة المراجعـة والمخاطـر :

تتولى مسـؤولية مسـاعدة مجلـس الإدارة فـي التحقـق مـن كفـاءة نظـم الرقابـة الداخليـة ونظـم إدارة المخاطـر فـي الشـركة وتنفيذهـا بفاعليـة، ومراجعـة مختلـف الأعمـال التـي تتضمـن الإجـراءات الرقابيـة علـى التقاريـر الماليـة، لتعزيـز دقـة ونزاهـة التقاريـر والقوائـم الماليـة والبيانـات الصـادرة عـن الشـركة، والتأكـد مـن امتثالهـا للقوانيـن واللوائـح المطبقـة.

وتتألف اللجنة من:

الاسم	المنصب	الاجتماع الاول 15/09/2020
أ/ علاء بن عبدالله الهاشم	الرئيس	√
أ/ عبدالله بن صايل العنزي	عضو	√
أ/ هشام بن عبدالله الطريقي	عضو	√

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:

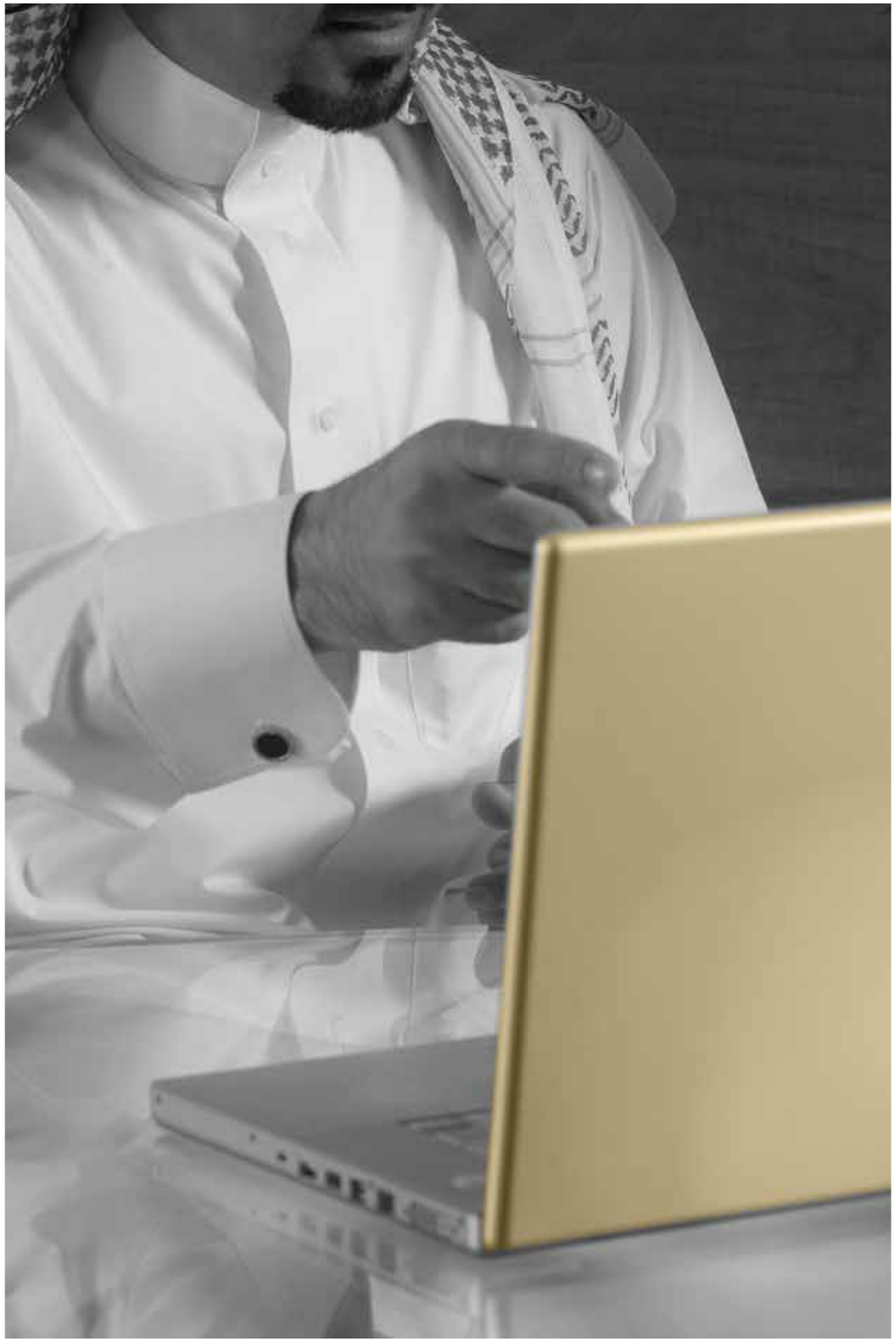
الاسم	المنصب	الاجتماع الأول 29/04/2020	الاجتماع الثاني 06/07/2020	الاجتماع الثالث 10/09/2020	الاجتماع الرابع 21/12/2020
د/ رائد بن ناصر الريس	الرئيس	√	√	√	√
أ/ فهد بن سراج السليماني	عضو	√	√	√	√
أ/ سعد بن محمد السياري	عضو	√	√	√	√

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:

الاسم	المنصب	الاجتماع الاول 27/01/2020	الاجتماع الثاني 19/02/2020	الاجتماع الثالث 23/03/2020	الاجتماع الرابع 08/04/2020	الاجتماع الخامس 28/06/2020	الاجتماع السادس 20/07/2020	الاجتماع السابع 02/11/2020
د/إبراهيم بن سعد المعجل	الرئيس	√	√	√	√	√	√	√
أ/نايف بن سعود الطريري	عضو	√	√	√	√	√	√	√
أ/هيثم بن محمد الفايز	عضو	√	√	√	√	√	√	√
أ/ محمد بن صالح الخليل	عضو	√	√	√	√	√	√	√
أ/ علي بن هادي آل منصور	عضو	√	√	√	√	√	√	√

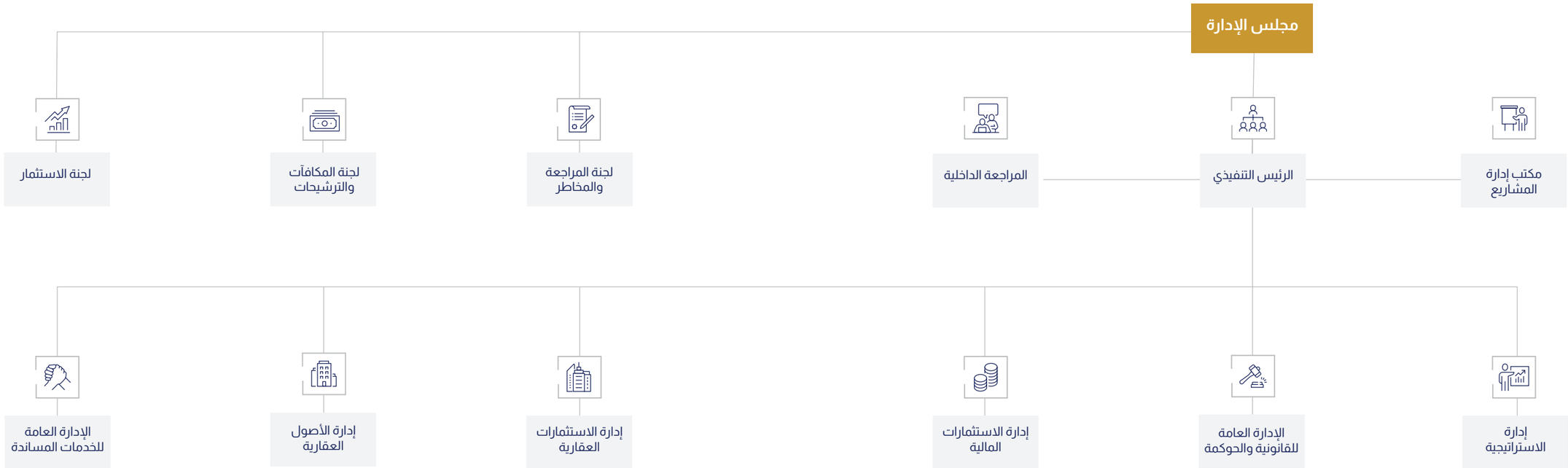


أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT

03

الوضع الراهن

الهيكـــل التنظيمي



تُعنى الإدارة بوضع منهجية متكاملة لإدارة الأداء المؤسسي، وبما يمكّن الإدارات من ترجمة استراتيجية الشركة إلى مبادرات ومشاريع. بحيث توفر هذه المنهجية إطارًا لتنظيم وتحليل المبادرات والمشاريع، وتطوير مقاييس للأداء، وإعداد تقارير تحليلية عن مستوى التقدم مقارنةً بمؤشرات الأداء الرئيسية، لتمكين وتسهيل عملية اتخاذ القرار من قبل الإدارة العليا.

تعمل على تقديم المشورة والمساندة القانونية لكافة أعمال الشركة، وتمثيل الشركة أمام الجهات القضائية. كما تقوم باقتراح وصياغة القوانين واللوائح والسياسات المنظمة لأعمال الشركة وحوكمتها، والتحقق من التزام الإدارات بالإجراءات المعتمدة، وتحسين الطرق والآليات التي تحدد مستوى المخاطر وتقييمها، ومن ثم معالجتها.

تعمل إدارة الاستثمارات المالية على توفير خيارات استثمارية ملائمة لإدارة محفظة الأصول المالية والنقد، بما يحقق الأهداف الاستراتيجية للشركة ويدعم توجهات الهيئة، وذلك من خلال إدارة المحافظ والصناديق الاستثمارية، وتقديم الاستشارات والمنتجات المالية المبتكرة. إلى جانب عملها في تغطية الاحتياج النقدي للهيئة مع المحافظة على رأس المال والقوة الشرائية.

تُعنى الإدارة بدراسة وتطوير العقارات الوقفية واستثمارها بالشكل الأمثل، بما يساهم في تعظيم عوائد الأوقاف، و دراسة وتحليل تطورات القطاع العقاري في المملكة، لطرح الفرص الاستثمارية الملائمة. كما تُعنى الإدارة أيضًا بتحليل العروض الاستثمارية المقدمة، والتعامل معها بمبدأ الشفافية وتكافؤ الفرصه. إلى جانب دورها في بناء علاقات شراكة مميزة مع جميع الأطراف المهتمة بتنمية واستثمار الوقف.

تعمل إدارة الأصول العقارية على تجهيز وتسويق المحفظة العقارية للأوقاف وتأجيرها، ومتابعة عمليات التحصيل، وجميع ما يتعلق بمهام إدارة الأملاك الخاصة بأعيان الأوقاف. كما تقوم بتقييم الفرص العقارية، وتحليل الاحتياجات للأنشطة العقارية، ورفع التوصيات الخاصة بقيم الاستثمارات العادلة ومتابعة التغير الحاصل في السوق.

تعتبر إدارة الخدمات المساندة من الإدارات الداعمة والمعززة لباقي الإدارات والأقسام أمام الشركة، وتختص بالإشراف على توفير الخدمات اللازمة لضمان جودة العمل بالتنسيق مع الإدارات ذات العلاقة، وتأمين الموارد والاحتياجات المختلفة، بما يساعد على أداء المهام بشكل أفضل. كما تشرف - من خلال إداراتها التابعة - على العمليات المالية، وحفظ المستندات، وضبط الإيرادات المتنوعة، ومتابعة العمليات المتعلقة بتقنية المعلومات، والتواصل المؤسسي وضبط العلاقة بين الشركة والهيئة في العمليات التشغيلية البينية. كذلك تعمل الإدارة على التحقق من حوكمة الأعمال المالية والإدارية داخل الشركة، بما يتسق مع الأنظمة واللوائح المعتمدة.

أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT

04

البنـــــاء الاستراتيجي



تهـدف رؤيـة المملكـة 2030 إلـى تعظيـم الأثـر الاجتماعـي للقطـاع غيـر الربحـي ورفـع مسـاهمته فـي الناتج المحلي مـن 0.3% إلى 5%، عبـر حزمـة مـن الإصلاحات الخاصـة بتطويـر هـذا القطـاع الحيـوي ليقـوم بـدوره فـي التنميـة الاقتصاديـة والاجتماعيـة.

وفـي ضـوء هـذه الرؤيـة التـي تُعـد محـركًا رئيسـيًا للاسـتثمار الوقفـي، أعـدت الشـركة اسـتراتيجيتها الشـاملة المتماشـية مـع الـدور المنـاط بهـا مـن قبـل الهيئـة العامـة للأوقـاف. حيـث تمـت دراسـة وتحليـل العديـد مـن التجـارب المحليـة والإقليميـة والعالميـة، لتوظيـف أهـم الـدروس المكتسـبة مـن الجهـات المسـتثمرة فـي القطـاع غيـر الربحـي لبنـاء اسـتراتيجية الشـركة، والتي تـم اعتمادها مـن مجلـس الإدارة وفـق منهجيـة واضحـة ترتكـز علـى التـدرج فـي تحقيـق أهدافها علـى مرحلتيـن:

المرحلة الأولى:

التأسـيس والبنـــاء

01

وتمتـد هـذه المرحلـة مـن 2 - 3 سـنوات، وتسـتهدف تطويـر البيئـة الداخليـة للشـركة، مـن خـلال التركيـز علـى المحـاور التاليـة:

- **الحوكمة:**

تصميـم نظـام حوكمـة مبنـي علـى أفضـل الممارسـات فـي حوكمـة الشـركات الاسـتثمارية، و تطويـر الإجـراءات الداخليـة التـي تدعـم أعمـال الشـركة.

- **إدارة الأصول العقارية:**

تطويـر قاعـدة بيانـات مكتملـة للأصـول العقاريـة، تمكّـن الشـركة مـن تأجيـر الأصـول الشـاغرة و التعامـل مـع الأصـول غيـر المـدرة للدخـل.

- **الموارد البشرية:**

اسـتقطاب كـوادر بشـرية مؤهلـة ونوعيـة، لدعـم الأعمـال الأساسـية للشـركة والوصـول بهـا إلـى مسـتوى احترافـي عالـي.

- **الاستثمارات العقارية:**

المشـاركة فـي مشـاريع الاسـتثمارات العقاريـة لأصـول الأوقـاف المميـزة مـن خـلال بنـاء شـراكات مـع رواد التطويـر العقـاري.

- **البنية التحتية:**

تطويـر البنيـة التحتيـة للشـركة، بمـا فـي ذلـك أنظمـة المعلومـات و أنظمـة العمليـات و الحلـول الرقميـة.

- **الاستثمارات المالية:**

بنـاء اسـتراتيجية توزيـع الأصـول لـكل فئـة مـن الاسـتثمارات الماليـة، وتفعيـل هـذه الاسـتراتيجية مـن خـلال اسـتثمار الأصـول الماليـة.



المرحلة الثانية:

الاستقرار والنمو

02

وهي مرحلة الانطلاق للشركة، وتستهدف من خلالها توسيع قاعدة عملائها، وتنويع الأنشطة والخدمات التي تقدمها، للحصول على حصة سوقية أكبر، وضمان استمرار قدرتها على زيادة عوائدها الاستثمارية من خلال التركيز على المحاور التالية:

- **إدارة الأصول العقارية:**

الاستعانة بمصادر خارجية لأنشطة إدارة الممتلكات، و الانتقال التدريجي إلى التركيز على إدارة المحافظ العقارية.

- **الاستثمارات العقارية:**

التوسع في الاستثمارات العقارية للأصول المميزة، و زيادة المساهمة في هذه النوعية من الاستثمارات.

- **الاستثمارات المالية:**

التوسع في الاستثمارات المالية، وزيادة حجمها في إجمالي المحفظة الاستثمارية.

- **الخدمات الاستشارية و المنتجات:**

وذلك عبر:

- إطلاق وتفعيل استراتيجية جذب المستثمرين، والتوسع في تقديم الخدمات الاستثمارية للقطاع غير الربحي.
- تقديم خدمات استشارات استثمارية تستهدف القطاع غير الربحي، لدعم الاستدامة.
- تطوير وطرح منتجات استثمارية تتناسب مع احتياجات القطاع غير الربحي.

وتستند الشركة في استراتيجيتها على ثلاثة ركائز رئيسية، لتحقيق رؤيتها في أن تكون نموذجًا يُحتذى به في تقديم الخدمات الاستثمارية للقطاع غير الربحي.



الركائز والأهداف الاستراتيجية

الـرؤيـة

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

الركائز الاستراتيجية

- تعظيم عوائد المحفظة الاستثمارية
- المساهمة في فتح آفاق استثمارية جديدة في القطاع غير الربحي
- بناء النموذج المؤسسي الأمثل لإدارة الأوقاف

الأهداف الاستراتيجية

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

الركيزة الأولى :

01

تعظيم عوائد المحفظة الاستثمارية

تحقيـق التـوازن للمحافـظ الاسـتثمارية يُعتبـر أحـد العوامـل الحاسـمة فـي تقليـل المخاطـر والحـد مـن تقلباتهـا، لتأميـن اسـتثمارات ناجحـة علـى المـدى البعيـد. ولهـذا، تعمـل الشـركة علـى إدارة محافظهـا الاسـتثمارية مـن خـلال تطبيـق أفضـل الممارسـات، ووفـق اسـتراتيجية معتمـدة لتوزيـع الأصـول وللاسـتثمار العقـاري. كمـا تسـعى الشـركة إلـى إيجـاد فـرص اسـتثمارية مميـزة، مرتكـزة فـي ذلـك علـى الدراسـات والأبحـاث المكثفـة للسـوق العقاريـة، إلـى جانـب خبرتهـا بالعوامـل الأساسـية المؤثـرة فـي هـذا السـوق، الأمـر الـذي مكّنهـا مـن بنـاء شـراكات فعّالـة مـع مطوريـن عقارييـن ومسـتثمرين ذوي مـلاءة ماليـة وخبـرة فنيـة، لتطويـر مشـاريع نوعيـة فـي العقـارات المميزة. إضافـة إلـى عملهـا الدائم علـى تطويـر هيـاكل اسـتثمارية بغـرض تسـهيل عمليـة تأجيـر العقـارات المميـزة، والمسـاهمة فـي تعظيـم عوائـد الإيجـارات دون الدخـول في الاسـتثمار مباشـرة.

كمـا تعمـل الشـركة علـى اسـتثمار الأصـول الماليـة وفقًـا لاسـتراتيجية توزيـع الأصـول، وبنـاء محافـظ اسـتثمارية متنوعـة، لتعظيم العوائـد وتوفير السـيولة المطلوبـة، مـن خـلال:

1. بنـاء اسـتراتيجيات توزيـع الأصـول لتحقيـق التوازن بيـن العوائـد و المخاطـر و احتياجات السـيولة.
2. بنـاء المحافـظ الاسـتثمارية و تحليـل أداء مـدراء الصناديـق، لاختيـار الاسـتثمار الأمثـل.
3. تحليـل الاسـتثمارات الحاليـة أو إعـادة تقييـم الاسـتثمارات المباشـرة و البديلـة، و تقييـم مـدى ملاءمـة هـذا النـوع مـن الاسـتثمار.

الركيزة الثانية:

02

المساهمة في فتح آفاق استثمارية جديدة في القطاع غير الربحي

تسـعى الشـركة إلـى تفعيـل هـذه الركيـزة خـلال السـنوات القادمـة، لتقديـم خدمـات ذات قيمـة مضافـة للقطـاع غيـر الربحـي للمسـاهمة فـي تعظيـم أثـره التنمـوي والاجتماعـي، والمتضمنـة تقديـم الحلـول والاستشـارات الماليـة والاسـتثمارية لمختلـف الجهـات العاملـة فـي القطـاع.

الركيزة الثالثة:

03

بناء النموذج المؤسسي الأمثل لإدارة الأوقاف

تعمـل الشـركة علـى بنـاء النمـوذج المؤسسـي الـذي يُمكنهـا مـن أداء مهامهـا بفعاليـة وكفـاءة، وبمـا يسـهم فـي رفـع معاييـر الأداء والتحسـين المسـتمر للعمليـات التشـغيلية، وتحقيـق أعلـى درجـات الحوكمـة والرقابـة الداخليـة، وينعكـس إيجابًـا علـى الخدمـات المقدمـة.

وقـد تمكنـت الشـركة فـي عامهـا الثانـي مـن تحقيـق عـدد مـن المنجـزات للوصـول للنمـوذج المؤسسـي الأمثـل وأبرزهـا:



توقيع عقود تأجيرية وشَراكة استثمارية قاربت 1 مليار ريال

- **اللجـــان:**

اكتمـال إطـار الحوكمـة واللجـان المنبثقـة مـن مجلـس الإدارة، وبأغلبيـة أعضـاء مسـتقلين.

- **العلاقة مع الهيئة:**

عقـد اتفاقيـات لتنظيـم العلاقـة بيـن الشـركة والهيئـة، لتقديـم الخدمـات. وكذلـك توحيـد آليـة اسـتلام الأوقـاف مـن الهيئـة.

- **الكفاءات البشرية:**

اكتمـال توظيـف الفريـق التنفيـذي بالشـركة، إضافـة إلـى بـدء العمـل علـى إعـداد اسـتراتيجية لاسـتقطاب الكفـاءات والمحافظـة عليهـا. و إعـداد لائحـة وسياسـات المـوارد البشـرية وسياسـة المكافـآت.

- **التحوّل الرقمي:**

تـم البدء في إعداد اسـتراتيجية تقنية المعلومات والتحـول الرقمـي للشـركة بصـورة تتـواءم مـع طبيعـة أعمالهـا. كمـا تـم العمـل علـى بنـاء نظـام إلكتروني لإدارة أمـلاك، لتسـجيل بيانـات العقود وأرشـفتها وربـط البيانـات بيـن الفـروع و الإدارة الرئيسـية، وتقديـم التقاريـر اللازمـة بذلـك.

- **الحوكمة والشؤون المالية:**

تـم بنـاء الإجـراءات الداخليـة والتـي تضمـن مسـتوى الحوكمـة المطلـوب وتسـهم فـي تسـريع تنفيـذ المشـاريع، كمـا تـم إعـداد جميـع النمـاذج التشـغيلية، والأنظمـة الماليـة البينيـة لإتمـام الأعمـال اليوميـة.

05

منجزات الشركة



لاشك أن العام 2020م كان عامًا استثنائيًا بكل المقاييس، بسبب جائحة كورونا وآثارها التي طالت مختلف القطاعات في كل دول العالم. حيث انخفضت معدلات الاستثمار وتقلصت فرص العمل وازدادت معدلات البطالة، وهوت الأسواق المالية بوتيرة غير مسبوقة، وبلغت معدلات النمو السلبية للاقتصاد العالمي أدنى مستوياتها، وذلك على إثر إجراءات الإغلاق لتخفيف آثار الجائحة. واستطاعت المملكة، بفضل الله، ثم بفضل توجيهات خادم الحرمين الشريفين وسمو ولي عهده الأمين حفظهما الله، التعامل مع هذه الأزمة العالمية باحترافية، وفق إجراءات احترازية واستباقية، ما أكد ريادتها في الجانب الصحي والإنساني.

وقد تأثر القطاع الوقفي - شأن القطاعات الأخرى - بهذه الجائحة، إلا أن شركة أوقاف للاستثمار واصلت تقديم أداء متميز في محافظ الأصول الوقفية، إضافة إلى تحقيق عدد من المنجزات في مختلف مسارات عملها.

511 مليون

أكثر من 511 مليون ريال
قيمة العقود التأجيرية

إدارة الأصول العقارية

انطلاقًا من حرصها على رفع مستوى إدارة المحفظة العقارية وتحقيق أعلى عوائد ممكنة، عملت الشركة على تنفيذ عدد من الإجراءات، وتوقيع حزمة من الاتفاقيات والعقود والشراكات، والتي نتج عنها عددًا من المنجزات، أبرزها:

- توقيع وتجديد **1,082** عقدًا تأجيريًا بقيمة تأجيرية إجمالية تتجاوز **511** مليون ريال.
- توقيع وعقد عدد من الاتفاقيات والشَّراكات مع مزوّدي خدمات الدعم للأعمال التشغيلية، في مجالات التسويق العقاري والتشغيل والصيانة.
- الإعلان عن **250** فرصة استثمارية، وتأجير **223** وحدة عقارية، بقيمة إجمالية تتجاوز **206** مليون ريال.
- الانتهاء من اعتماد سياسات وإجراءات التحصيل، والتوقيع مع **5** شركات تحصيل، لرفع كفاءة التحصيل للديون المتعثرة.
- إطلاق حزم دعم للمتضررين من جائحة كورونا، وفق آليّة عمل تضمن العدالة ومصلحة الوقف.
- العمل على تحسين مستوى التقييم لأجرة المثل في الفروع، وتطبيق النموذج الموحّد، وتجهيز خطة تدريبية للفروع.
- بدء أعمال التشخيص الفني للمباني الوقفية لرفع كفاءة أعمال الصيانة في مباني الأوقاف، وفق النموذج المناسب لكل مبنى.

الاستثمـارات العقـاريـة

وخـلال عامهـا الثاني حرصـت الشـــركة علـى إعـداد واعتمـاد اسـتراتيجية الاسـتثمار العقـاري، واسـتفادت مـن التوظيف الأمثل لعقارات الأوقـاف، إلى جانـب طرحها فـرص اسـتثمارية متنوعـة، وتقديم أدوات ابتكاريـة لذوي الخبـرة الفنيـة والمـلاءة الماليـة مـن المسـتثمرين العقارييـن فـي القطـاع الوقفـي. ويمكـن تلخيـص مـا أنجزتـه الشـركة في هـذا الجانـب بمـا يلي:

بناء واعتماد استراتيجية الاستثمار العقاري :

عملت الشـركة على إعـداد مجموعـة مـن المعايير والضوابـط والآليـات، التي تتيح لهـا الاسـتفادة مـن العقـارات الوقفيـة بالشـكل الأمثـل، وتحسـين عوائـد وأداء المحفظـة العقاريـة وحوكمـة أعمالهـا، حيـث انتهـت الشـركة مـن بنـاء واعتمـاد اسـتراتيجية الاسـتثمار العقـاري والتي تتضمـن التالي:

- **آليات تحديد وطرح الفرص الاستثمارية**

  وتشـمل تحليـل العقـارات وتحديـد الأولويـات، عمـل دراسـات الجـدوى اللازمـة، وطـرح الفـرص الاسـتثمارية عبـر قنـوات تسـويقية تتماشـى مـع الشـرائح المسـتهدفة.

- **التوجـه الاسـتثماري والشـريك المسـتهدف وآليـات الاختيـار**

  مـن خـلال البحـث عـن شـراكات مـع جهـات تتمتـع بالخبـرة الفنيـة فـي تطويـر وتشـغيل المشـاريع، والمـلاءة الماليـة لضـخ مبالـغ فـي الفـرص الاسـتثمارية.

- **نسب الشراكة**

  وهـو نطـاق نسـب شـراكة شـركة أوقـاف للاسـتثمار فـي الفرصـة الاسـتثمارية، والـذي يُراعـى فيـه مسـتوى المخاطـر المناسـب.

مذكرات التفاهم وورش العمل:

وقعـت الشـركة عـددًا مـن الاتفاقيـات ومذكـرات التفاهُـم والتعـاون، مـع العديـد مـن الجهـات فـي القطاعيـن العـام والخـاص، بهـدف خلـق فـرص اسـتثمارية ومشـاريع مشـتركة لدعـم القطـاع الوقفـي.

- **آليات التمويل**

  مثـل النقـد والتمويـل المصرفـي وغيرهـا مـن الآليـات.

- **تكلفة الاستثمار**

  وتتضمـن تحديـد نطـاق التكلفـة المتوقـع ضخهـا للفرصـة الاسـتثمارية حـال الرغبـة بالاسـتثمار.

- **العائد المستهدف**

  تـم تحديـد نطـاق العائـد الاسـتثماري المسـتهدف للفـرص الاسـتثمارية، بنـاءً علـى دراسـة السـوق وعوائـده، مشـاريع التطويـر العقـاري، الاسـتثمارات العقاريـة المـدرة للدخـل، الصناديـق والمؤشـرات العقاريـة وغيرهـا.

العقـارات المُعطّلـة :

بهـدف تحريـك الثـروة الكبيـرة المتمثلـة فـي الأوقـاف غيـر المفعّلـة أو المعطّلـة فـي العديـد مـن مناطـق المملكـة، واسـتثمارها بالشـكل الأمثـل لتحقيـق الأثـر الاقتصـادي والاجتماعـي، فقـد قامـت الشـركة بإطلاق مشـروع استرشـادي للتصـرف بعـدد مـن العقـارات المعطّلـة التـي يصعـب اسـتثمارها، نظـرًا للتغيّـرات الزمانيـة والمكانيـة، وذلـك بهـدف إيجـاد حلـول وممكنـات اسـتثمارية تسـاهم فـي بنـاء اسـتراتيجية شـاملة للتعامـل مـع هـذه الأوقـاف وتعظيـم منفعتهـا.



تهيئة وطرح عدد من الفرص الاستثمارية:

قامـت الشـركة بطـرح العديـد مـن الفـرص الاسـتثمارية، التـي أثمـرت – بدورهـا - عـن توقيـع عـدة عقـود تأجيريـة وشـراكات اسـتثمارية، مـن أبرزهـا :

- **تأسـيس أول شـراكة اسـتثمارية مـع القطـاع الخاص**

  والتـي تمـت مـع شـركة دور للضيافـة، بهـدف تطويـر وتشـغيل بـرج فندقـي بتصنيـف 5 نجـوم فـي المدينـة المنـورة (المنطقـة المركزيـة الشـمالية)، حيـث يحتـوي الفنـدق علـى 400 غرفـة لخدمـة ضيـوف و زوار المسـجد النبـوي.

- **هيكلة مدد وآليات التأجير**

  تمـت هيكلـة آليـات تأجيـر متنوعـة للمسـتثمرين مـن ذوي الخبـرة الفنيـة والمـلاءة الماليـة، وذلـك لتطويـر وتشـغيل برجيـن فندقييـن فـي المدينـة المنـورة (المنطقـة المركزيـة)، حيـث يحتويـان علـى 600 غرفـة فندقيـة.

- **توقيع عقد استثماري**

  ويهـدف العقـد إلى تطويـر وتشـغيل مشـروع تجـاري متعـدد الاسـتخدامات (محـلات تجاريـة، مطاعـم، ضيافـة وغيرهـا) فـي مدينـة الريـاض، علـى أرض تتجـاوز مسـاحتها 200 ألـف متـر مربـع.



الاستثمارات المالية

وعلى صعيد محفظة الاستثمارات المالية، فقد واصلت الشركة تحقيق أداء متميز، بالرغم من التحديات التي شهدتها الأسواق المالية خلال العام 2020. ويمكن تلخيص أبرز ما تم إنجازه:

- تفعيل دور الشركة في عضوية مجالس إدارات الشركات الخاصة.
- إعادة توزيع محفظة الأسهم لتحقيق العوائد المستهدفة.
- تحقيق 33% من المستهدف من توزيع الأصول، وفق استراتيجية توزيع الأصول المعتمدة.
- تحقيق أرباح محققة تجاوزت 290 مليون ريال.
- دراسة أكثر من 33 شركة استثمارية و 48 فرصة استثمارية، نتج عنها تقديم 30 توصية استثمارية أدت إلى استثمار ما يزيد عن 4 مليارات ريال.



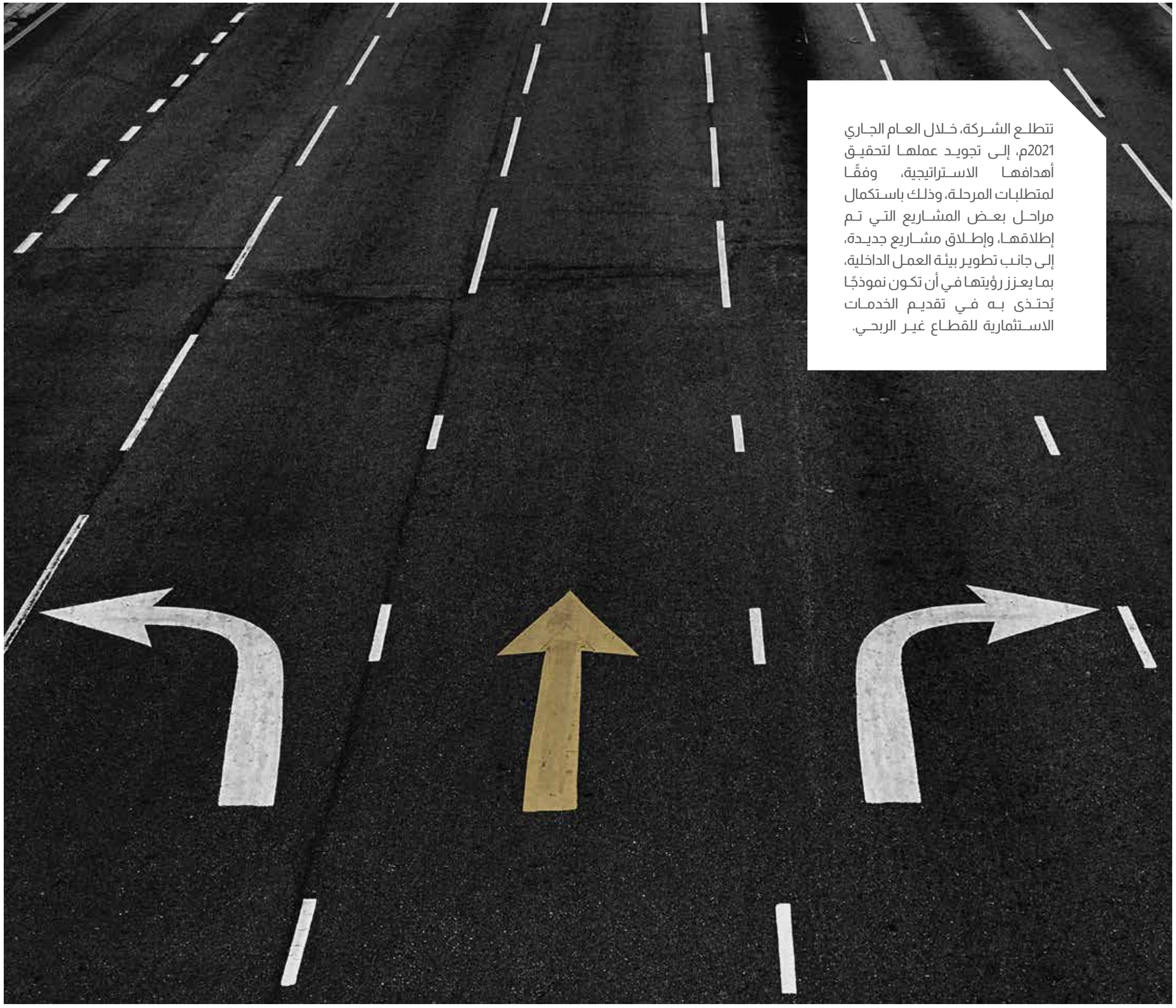
الأداء التشغيلي

وفي عملية تحسين ورفع كفاءة الأداء التشغيلي، فقد تمكنت الشركة من إنجاز عدد من المشاريع والاتفاقيات والدراسات التطويرية، بما يمكّن الشركة من أداء أعمالها اليومية بالشكل الأمثل، وأبرز ما تم إنجازه خلال العام 2020:

- إعداد استراتيجية متكاملة للشركة واعتمادها من مجلس الإدارة، والتي ترسم الطريق لمسارات تقدم الشركة في الأعوام القادمة.
- تم العمل على تطوير دراسة شاملة للاستدامة المالية للشركة، ودورها في تحقيق الاستدامة المالية للهيئة. وقد اشتملت الدراسة على الخيارات الاستراتيجية الممكنة لتنمية الموارد وتحقيق الاستدامة.
- تم عمل تحليل شامل لأعمال الأصول العقارية، بهدف بناء خرائط تدفق الأعمال، وتحديد التحدّيات ا لتشغيلية .
- تم إعداد جميع النماذج التشغيلية للأعمال الماليـــة.
- تم إعـداد الأنظمـــة المالية البينية لإتمام الأعمال اليومية.
- تمت مراجعة وتحديث سياسات وإجراءات الشؤون المالية والمشتريات ولائحة تفويض الصلاحيات.
- تم بناء تقارير المقارنة وأداء الشركة.
- تم إطلاق الموقع الإلكتروني للشركة.

أوقاف
للاستثمار AWQAF INVESTMENT

06 ملامح التوجهات المستقبلية



تتطلع الشركة، خلال العام الجاري 2021م، إلى تجويد عملها لتحقيق أهدافها الاستراتيجية، وفقًا لمتطلبات المرحلة، وذلك باستكمال مراحل بعض المشاريع التي تم إطلاقها، وإطلاق مشاريع جديدة، إلى جانب تطوير بيئة العمل الداخلية، بما يعزز رؤيتها في أن تكون نموذجًا يُحتذى به في تقديم الخدمات الاستثمارية للقطاع غير الربحي.

حلول مبتكرة وأدوات استثمارية
تواكب أهدافنا الاستراتيجية

وفيما يلي بعضًا من ملامح توجهات الشركة المستقبلية:

تطوير مؤشرات أداء استراتيجية و تشغيلية لمتابعة أعمال الشركة، وقياس مستوى التقدم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية .

المراجعة المستمرة لتطوير وتحديث سياسات و إجراءات إدارات الشركة، لتقييم مستوى كفاءتها وتلبيتها لاحتياجات ومتغيرات العمل.

مراجعة سياسة الاستثمارات المالية، واستراتيجية توزيع الأصول في ظل المتغيرات الاقتصادية الناتجة عن آثار جائحة كورونا.

تعزيز الشراكات مع المستثمرين ذوي الخبرة الفنية والملاءة المالية.

إكمال بناء البنية التحتية في الشركة، والتي تشمل إدارة العمليات الاستثمارية والإدارة القانونية وإدارة المخاطر والإدارة الشرعية.

مواصلة تحديث وتطوير الحلول التقنية اللازمة لإنجاز الأعمال بكفاءة ودقة عالية.

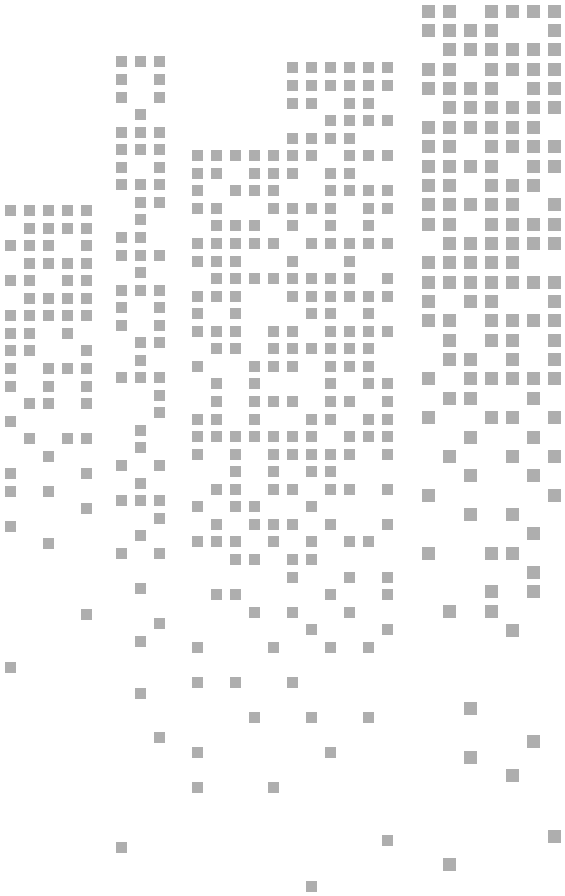
العمل على توفير بيئة عمل جاذبة لاستقطاب الكفاءات والحفاظ عليها ودعمها وتنميتها.

الاستمرار في تهيئة وطرح الفرص الاستثمارية بما يحقق الغبطة والمنفعة للوقف.

أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT

awqaf.com.sa

أوقاف
للاستثمار
AWQAF
INVESTMENT



awqafinv