أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT

التقرير السنوي
Annual Report

awqaf.com.sa

2021





أوقاف للاستثمار
AWQAF INVESTMENT



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

حفظه الله

صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع

حفظه الله

المحتويات

01 الباب الاول

02 الباب الثاني

03 الباب الثالث

04 الباب الرابع

- الملخص التنفيذي
  - 08 عن الشركة
  - 11 كلمة رئيس مجلس الإدارة
  - 13 كلمة الرئيس التنفيذي
  - 14 أداء محفظة الأصول الوقفية

18 نظرة على اعمال الشركة

32 الحوكمة

38 القوائم المالية



الرؤيـــة

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

الرسـالة

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

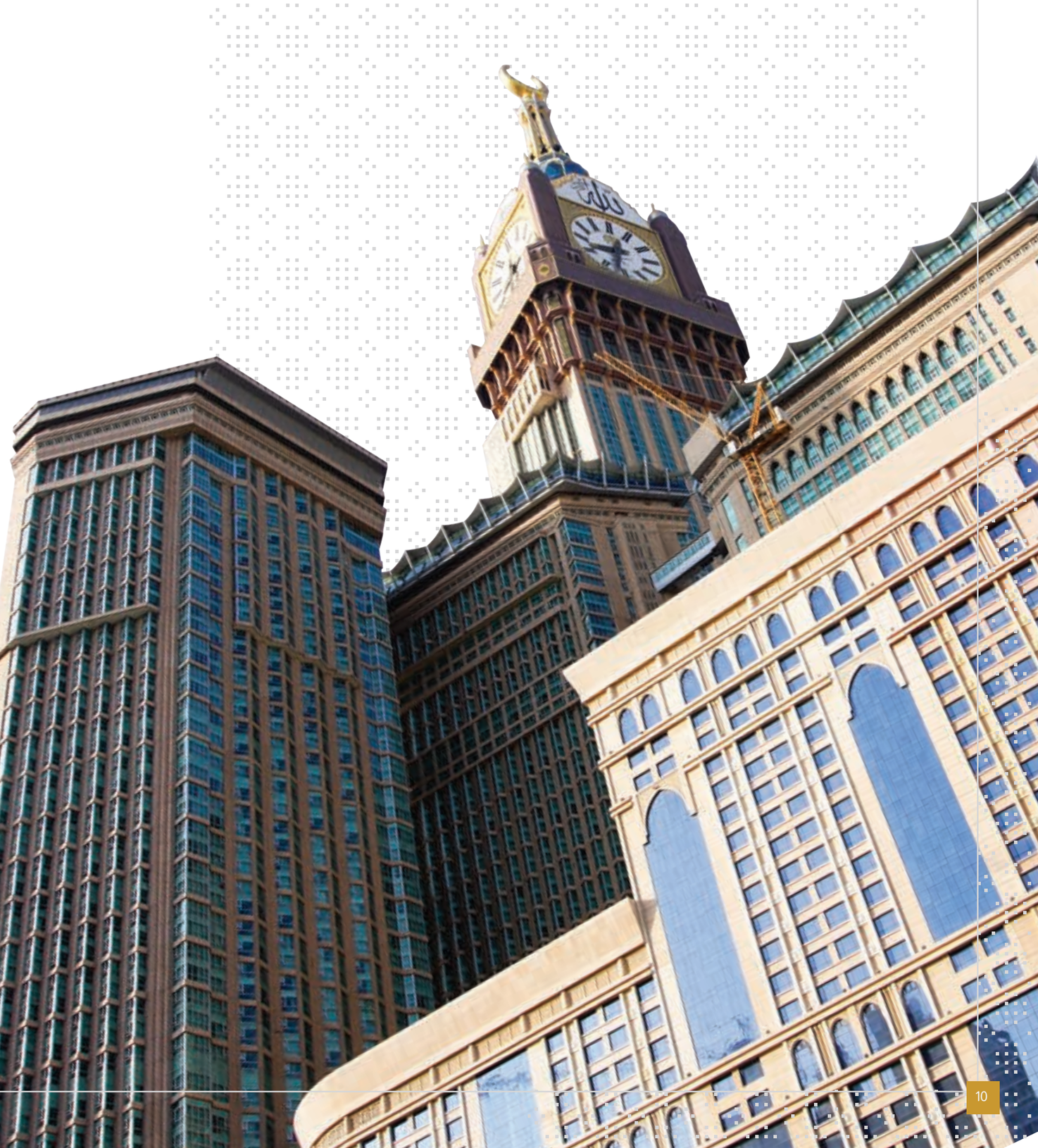
نسعى دومًا لتحقيقها في أصولنا وعوائدها.

الشفافية

مفتاح الثقة بيننا وبين عملائنا.

الطموح

وقودنا في الوصول لأهدافنا، والبقاء دومًا في المقدمة.





كلمة رئيس مجلس الإدارة

إنطلاقاً من حرص حكومتنا الرشيدة على تمكين القطاع الوقفي لمواكبة مسيرة التنمية التي تشهدها المملكة، ومنذ إطلاق رؤية 2030 حظي القطاع الوقفي بعناية خاصة، باعتباره قطاعاً محورياً ضمن القطاع الحكومي والخاص، حيث تقع على عاتقه مسؤولية كبيرة للمشاركة في تحقيق المستهدفات الوطنية لهذه الرؤية المباركة والمساهمة في رفع مؤشرات التنمية الاجتماعية والاقتصادية من خلال الاسهام في تحقيق التكافل الاجتماعي وبناء مجتمع حيوي.

وسعياً من شركة أوقاف للاستثمار في دعم توجهات الهيئة العامة للأوقاف لتعزيز دور الأوقاف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وزيادة مساهمة الأوقاف في الناتج المحلي والسعي لتعظيم أثر شروط الواقفين وزيادة استجابتها للاحتياجات التنموية فقد واصلت الشركة تنفيذ استراتيجيتها الشاملة خلال العام 2021 والمتماشية مع الدور المناط بها من الهيئة مع المحافظة على تطبيق أعلى معايير الحوكمة والجودة والتحسين المستمر لرفع كفاءة الاداء التشغيلي مما انعكس بشكل إيجابي على أداء الشركة وخاصة في محفظة الأصول الوقفية، ويسعدني نيابة عن زملائي أعضاء مجلس إدارة الشركة تقديم التقرير السنوي لشركة أوقاف للاستثمار لعام 2021 والذي يجسد معالم مسيرة الشركة في عامها الثالث.

في الختام أتقدم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة ببالغ الشكر و العرفان لمقام خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز وولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان – حفظهما الله – على رعايتهما لقطاع الأوقاف في المملكة و دعمهما المتواصل لكل ما يسهم في تمكينه وتطويره وتحفيزه، والشكر موصول لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة ومنسوبيها على جهودهم المبذولة في سبيل تحقيق المستهدفات خلال العام 2021م.

والله نسأل التوفيق والسداد

عماد بن صالح الخراشي
رئيس مجلس الإدارة





كلمة الرئيس التنفيذي

شهد عام 2021م تحسن في الاقتصاد العالمي وذلك مع تخفيف الإجراءات الاحترازية المتخذة لمواجهة جائحة كورونا وعودة الحياة الطبيعية بشكل تدريجي الى ماقبل الجائحة، مما انعكس على بدء تعافي الأسواق العالمية رغم التحسن الطفيف في ازمة سلاسل الامداد. فيما أثبت اقتصاد المملكة العربية السعودية متانته مجدداً نتيجة الإصلاحات الاقتصادية نحو تنمية و تنويع مصادر الدخل والذي يمثل أحد الركائز الرئيسية لرؤية المملكة 2030.

ومن منطلق سعي شركة أوقاف للاستثمار لتنمية الأوقاف ورفع كفاءة استثمارها واستدامة عوائدها فقد حققت الشركة أداءاً متميزاً و نمواً قياسياً في اعمال الشركة خلال عام 2021م، حيث نمت عوائد المحفظة العقارية بنسبة 9,91% فيما حققت الشركة عوائد للمحفظة المالية بنسبة 6.84% .

وعلى مستوى تطوير البنية التحتية فقد تم الانتهاء من إعداد واعتماد استراتيجية التحول الرقمي التي تُمكن الشركة من خلق بيئة تقنية مرنة وآمنة و قابلة للتطوير لتعزيز قدرات الشركة في إدارة اعمالها بكفاءة وتحقيق الاستغلال الأمثل للبيانات، بالإضافة إلى مواصلة رفع مستوى الأداء التشغيلي من خلال التحسين المستمر للسياسات و الإجراءات وفق افضل الممارسات.

و ختاماً، أود أن أتقدم بالشكر لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة على دعمهم المستمر، كما أشكر فريق عمل الشركة على جهودهم خلال الفترة الماضية لتحقيق نتائج متميزة لكي تكون شركة أوقاف للاستثمار نموذجاً يحتذى به في تقديم الخدمات الاستثمارية للقطاع الثالث ونتطلع الى عام جديد مليء بالمنجزات.

هيثم بن محمد الفايز
الرئيس التنفيذي

أداء محفظة الاصول الوقفية

9.91%
نمو عوائد المحفظة العقارية

44 مليون ريال
من الديون المتعثرة تم تحصيلها

230
فرصة استثمارية تم الإعلان عنها

ما يقارب
1 مليار ريال
القيمة الاجمالية لتوقيع وتجديد العقود التأجيرية لمحفظة الاصول العقارية

605
عقداً تم تحويلها الى عقود تأجيريه جديدة

119
تقييم عقاري

اكثر من
1500
عقد تأجيري تم توقيعها وتجديدها في محفظة الاصول العقارية

بمساحة
226 ألف م²
هيكلة شراكة استثمارية لتطوير أرض بموقع مميز بمدينة الرياض لمشروع تجاري متعدد الاستخدامات

%57
تم تحقيقها من المستهدف لاعادة توزيع محفظة الاستثمارات المالية وفق استراتيجية توزيع الاصول المعتمدة IPS

5 شركات
التعاقد مع 5 شركات معتمدة لتقييم العقارات النوعية التي تديرها الشركة

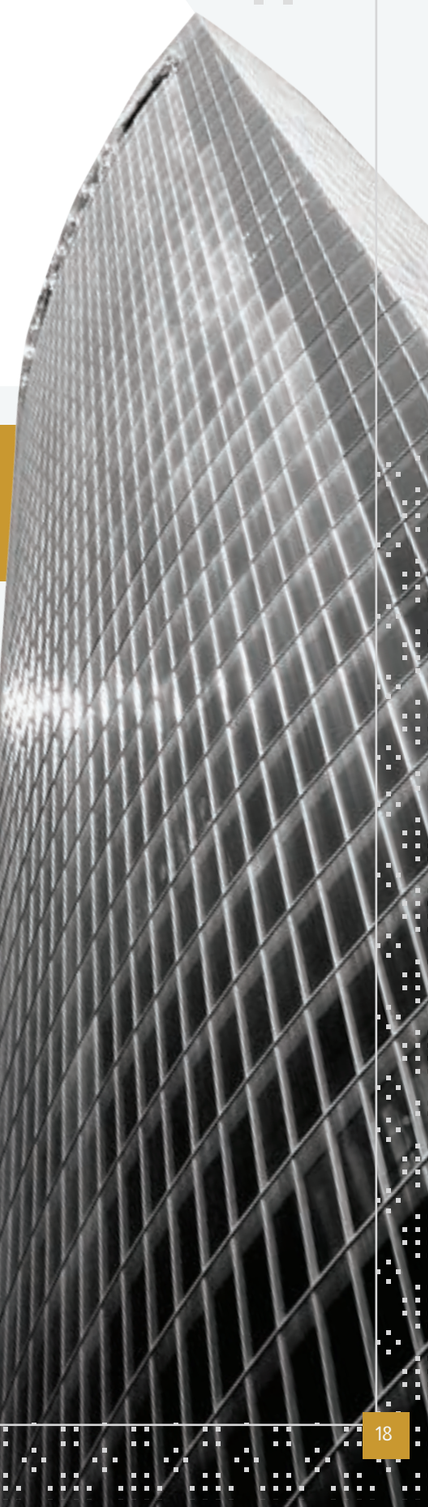
6.84%
عوائد المحفظة المالية



الباب الثاني
02

نظرة على اعمـــال الشركــة





إن أحد أهم الركائز الاستراتيجية للشركة هو تعظيم عوائد محفظة الاصول الوقفية والذي يتطلب القيام ببناء محفظة اصول متوازنة تواجه خطر تقلبات السوق وتلبي احتياجاته ، وتعمل على تحقيق قيمة مضافة لمحفظة الأصول الوقفية وتعظّم عوائدها، وهو ما واصلت اوقاف للاستثمار التركيز عليه خلال العام 2021 وفق افضل الممارسات وبما يسهم في دعم توجهات الهيئة العامة للاوقاف للنهوض بالقطاع الوقفي

المحفظة العقارية

من هنا حققت الشركة خلال العام 2021م عدداً من المنجزات في محفظة الأصول العقارية ابرزها:

1566 عقد

توقيع وتجديد (1566) عقدًا تأجيريًا بقيمة إجمالية 974 مليون ريال

226 ألف م²

هيكلة شراكة استثمارية لتطوير وتشغيل مشروع تجاري متعدد الاستخدامات في مدينة الرياض يستهدف السكان والزوار على أرض تتجاوز مساحتها 226 ألف م2

45 مبنى

توقيع عقود صيانة لـ 45 مبنى في مكة المكرمة والمدينة المنوّرة، و (43) مصعد في لمباني مكة المكرمة والمدينة المنورة والطائف

605 عقد

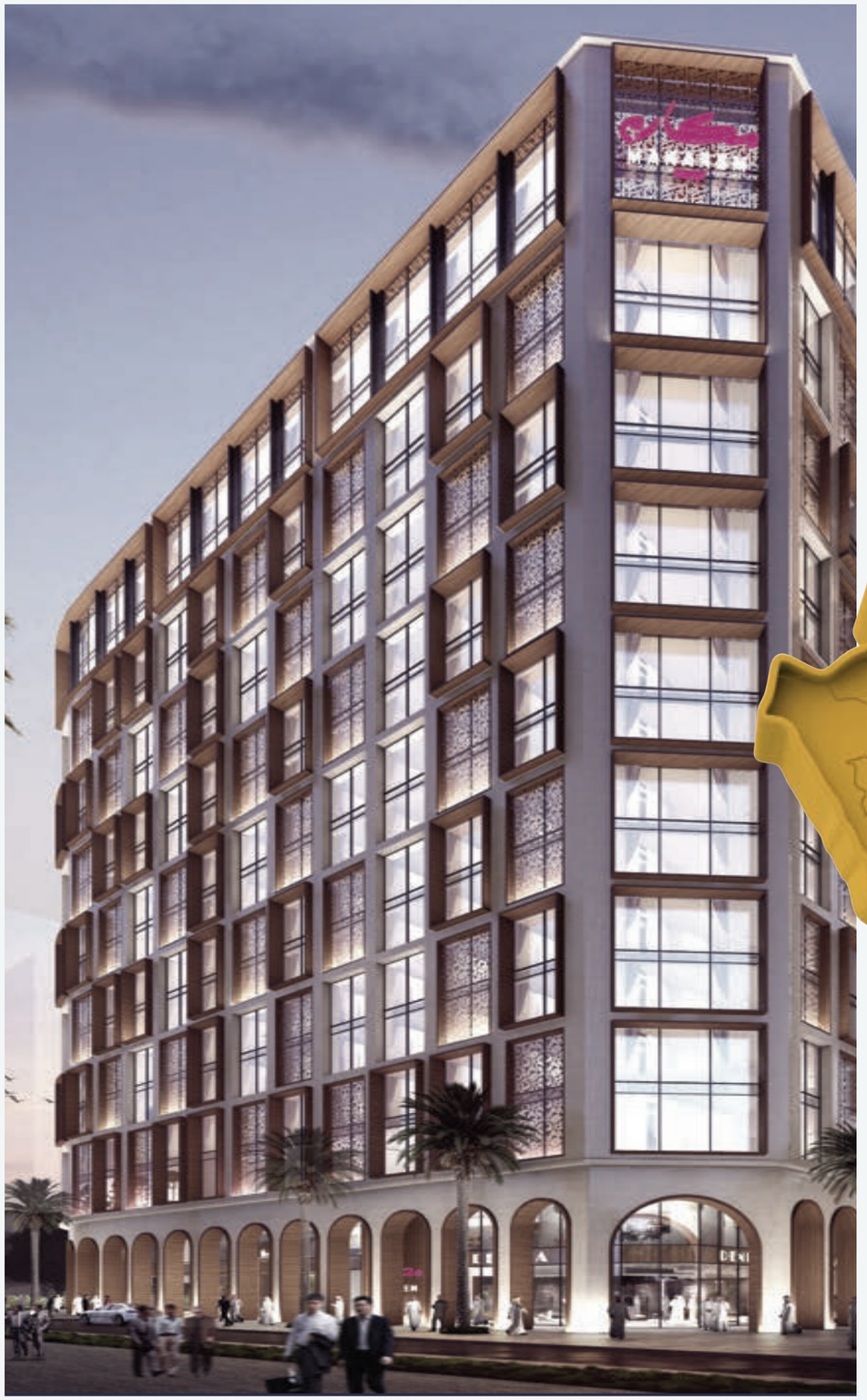
تحويل 605 عقداً من العقود التأجيرية القديمة الى عقود جديدة مع الهيئة العامة للأوقاف

5 شركات

التعاقد مع 5 شركات معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك لتقييم العقارات النوعية التي تديرها الشركة، بهدف التحديث المستمر لقيم الأصول العقارية، واتخاذ قرارات استثمارية سليمة.

توقيع عدد من مذكّرات التفاهم مع جهات حكومية وخاصة، وتقديم خدمات استشارية وعقارية بالإضافة إلى العمل على مشاريع مشتركة

وفي الاستثمارات العقارية فقد واصلت الشركة استراتيجيتها في البحث عن شراكات مع جهات تتمتع بالخبرة الفنية والملاءة المالية في تطوير وتشغيل المشاريع لتعظيم العائد على أصول الأوقاف العقارية المميزة، وفيما يلي أبرز التطورات لمشاريع الشركة:





1. مشروع البرج الفندقي بالمدينة المنورة

لتطوير وتشغيل برج فندقي فئة 5 نجوم يحتوي على ما يقارب 400 غرفة وجناح فندقي على ارض مساحتها 1379 م² في المنطقة المركزية الشمالية بالمدينة المنورة

400
غرفة وجناح فندقي

1379 م²
مساحة الأرض

تم الانتهاء من المراحل الأولية للمشروع والمتمثلة في مرحلتَي التخطيط والتصميم، وكذلك مرحلة تجهيز القواعد الخرسانية، والبدء في مرحلة وضع الاساسات. كما تم الاتفاق مع الشريك الاستثماري "شركة دور للضيافة" على أن يكون افتتاح البرج الفندقي خلال عام 2024م، وتشغيله من قبل العلامة الفندقية السعودية "مكارم".





2. مشروع تطوير وتشغيل مجمّع تجاري متعدد الاستخدامات:

عملت الشركة على بناء شراكة استثمارية لتطوير وتشغيل مجمع تجاري متعدد الاستخدامات على أرض وقف إشبيلية في مدينة الرياض بمساحة 226,391 م²، فيما تبلغ المساحة القابلة للتأجير أكثر من 60 ألف م²، وتشتمل على فندق ومعارض تجارية، وساحة وسطية.

226,391 م² مساحة الأرض

60 ألف م² مساحة التأجير

وقد تم الانتهاء من مراحل التصميم، والبدء في تهيئة الأرض للبدء بأعمال المقاولات، ومن المتوقع الانتهاء من المشروع في عام 2024م.





3. مشروع متحف ومعرض جبل النور:

تقع ارض الوقف في مكة المكرمة بالقرب من جبل النور (غار حراء)، وتُعتبر من المواقع المهمة التي عملت الشركة على دراسة أفضل استخدام لها، حيث تم تحويل ارض الوقف من مستودعات لشركات المقاولات إلى متحف ديني وأنشطة مصاحبة، بهدف مواكبة رؤية المملكة 2030 في خدمة ضيوف الرحمن،مما يسهم في رفع جودة الحياة بالمدينة وتحسين الخدمات المقدمة لضيوف الرحمن بجانب تعظيم عوائد الأوقاف.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

وينقسم المشروع إلى مرحلتين:

- **المرحلة الأولى:** تحتوي على معرض الوحي الذي يحاكي قصة نزول الوحي على الرسول صلى الله عليه وسلم، ومعرض القرآن الكريم الذي يهدف إلى تعريف الناس بالقرآن الكريم وطريقة جمعه وإبراز جوانب عظمة كتاب الله عز وجل، إضافة إلى طريق لصعود غار حراء. كما تحتوي هذه المرحلة على مركز للزوار ومحال تجارية، ومن المتوقع افتتاح المرحلة الأولى في بداية العام 2023م .
- **المرحلة الثانية:** تتكون من متحف رئيسي، متحف فرعي، مركز زوار رئيسي، مسطحات خضراء، "تلفريك" يربط غار حراء بمركز الزوار الرئيسي، مكتبة ثقافية تضم الكتب الدينية، فندق، محال تجارية.



المحفظة المالية

وفي محفظة الاستثمارات المالية فقد واصلت الشركة تحقيق اداء متميز خلال العام 2021 حيث حققت الشركة عوائد باكثر من 6.8%، وفيما يلي ابرز ماتم انجازه:

6.84%

عوائد المحفظة المالية

%57

تحقيق 57% من المستهدف لتوزيع الأصول وفق استراتيجية توزيع الاصول المعتمدة IPS

%70

تحقيق 70% من النسبة المُستهدفة للاستثمار في الأسهم العامة من إجمالي حجم الأصول المالية تحت الإدارة.

%60

تحقيق 60% من النسبة المُستهدفه للاستثمار في الدخل الثابت من حجم الأصول المالية تحت الإدارة.

مراجعة وتحديث سياسة الاستثمار واستراتيجية توزيع الأصول

تنفيذ استثمارات دولية وفق استراتيجية توزيع الاصول المعتمدة

الأداء التشغيلي

السياسات والصلاحيات

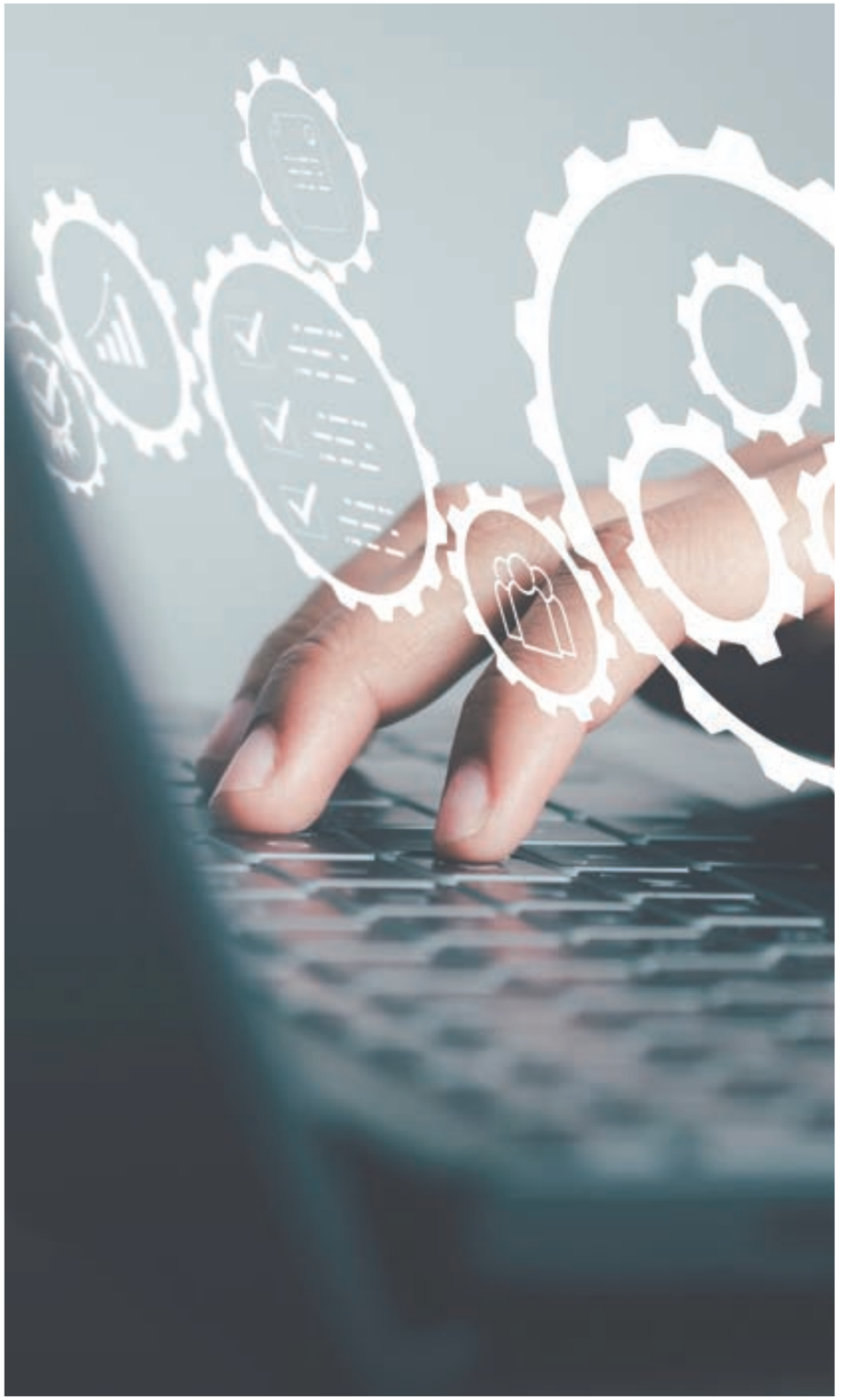
1. تحديث لائحة وصلاحيات تأجير الأعيان
2. تحديث سياسة المشتريات
3. تحديث الصلاحيات المالية والإدارية
4. تحديث السياسات المالية والمحاسبية
5. تحديث صلاحيات الاستثمار
6. الانتهاء من إنشاء الإجراءات المالية والمحاسبية

تحسين فعالية وكفاءة الخدمات

1. تطوير نماذج موحده للتحليل الفني والمالي
2. إنشاء النماذج الموحده (أوامر اعتماد الصرف، إتمام الأعمال ، الفواتير ، الإشعارات الدائنة)
3. استحداث لوحات تحكم تقوم بعرض البيانات بشكل واضح ومنظم
4. تحسين التواصل المؤسسي وتحسين تجربة الموظف وبيئة العمل

اعتماد الإطار العام للموارد البشرية

1. اعتماد لائحة وسياسات الموارد البشرية وسياسة المكافآت
2. نظام تقييم وتوصيف الوظائف
3. نظام الجدارات وربطه بالوصف الوظيفي
4. نظام التدريب والتطوير
5. استراتيجية ونظام المكافآت والحوافز
6. نظام إدارة الأداء الوظيفي
7. نظام التخطيط الاستراتيجي للقوى العاملة



تطوير مهارات الموظفين في التقييم العقاري

نظمت الشركة دورة تدريبية بالتعاون مع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، بهدف رفع كفاءة الموظفين في مجال التقييم العقاري. حيث اشتملت محاور الدورة على التعريف بالتقييم العقاري وأغراضه، وأدوار المقيّم المعتمد وأساليب التقييم الأساسية، إلى جانب منهجية تقييم العقارات المملوكة للقطاع الحكومي وغيرها من محاور.

استراتيجية التحول الرقمي:

كما تم إعداد واعتماد استراتيجية التحول الرقمي لتحقيق التكامل بين أنظمة المعلومات والمواءمة بينها وبين الأهداف الاستراتيجية للشركة وذلك بعد تحليل متطلبات العمل والعناصر الضرورية لتقنية المعلومات، وتقييم النموذج التشغيلي وتحديد التوجهات التقنية والرقمية الرائدة ذات الصلة، وتطوير بنية مرجعية للأعمال في مجال العقارات والاستثمارات.

ويتم تنفيذ استراتيجية التحول الرقمي التي انطلقت في مارس 2021م، على 4 مراحل:

- **تقييم الوضع الراهن:** التي ركزت على فهم الاستراتيجية الحالية والعمليات التشغيلية، وتقييم قدرات تقنية المعلومات، حيث اشتملت على تحديد ودراسة وتطوير أكثر من 75 متطلب عمل، وتحديد 4 محاور استراتيجية و4 متطلبات تقنية.
- **تحديد الممارسات المعيارية:** وتضمنت إجراء مقارنة مرجعية لقدرات الأعمال وممارسات تقنية المعلومات لجهات مماثلة، وذلك من حيث نموذج الأعمال والصناعة وحجم المنظومة، وتم تحديد 4 ممارسات رائدة لتقنية المعلومات، وأكثر من 10 توجهات مبتكرة.
- **تصميم الوضع المستهدف:** من خلال تطوير رؤية ورسالة تقنية المعلومات في الشركة وأهدافها الاستراتيجية، وتطوير النموذج التشغيلي المستهدف والبنية المؤسسية.
- **إعداد خارطة الطريق:** وشملت وضع مواثيق المبادرات وخارطة طريق، وإنشاء خطة استثمارية وأداة قابلة للتخصيص، وتحديد هيكل حوكمة التنفيذ ومصفوفة توزيع المسؤوليات.

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.



فروع الشركة

تقدم الشركة خدماتها من خلال 11 فرع منتشرة حول المملكة، وتعمل على زيادة تواجدها المكاني حسب الاحتياج لذلك





الباب الثالث
03

الحوكمة

مجلس الإدارة



أ/ عماد بن صالح الخراشي
رئيس مجلس الإدارة



د/إبراهيم بن سعد المعجل
نائب الرئيس



د/رائد بن ناصر الريس
عضو



أ/هيثم بن محمد الفايز
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



أ/ نايف بن سعود الطريري
عضو

▪ لجان مجلس الإدارة

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
الرئيس



أ/ فهد بن سراج السليماني
عضو



أ/ سعد بن محمد السياري
عضو

لجنة المراجعة والمخاطر:

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

وتتألف اللجنة من:



أ/ علاء بن عبدالله الهاشم
الرئيس



أ/ عبدالله بن صايل العنزي
عضو



أ/ هشام بن عبدالله الطريقي
عضو

لجنة الاستثمار:

تتولى اللجنة مسؤولية الإشراف على الأنشطة الاستثمارية للشركة – محليًا ودوليًا -، ومراقبة الأصول الاستثمارية للشركة، 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

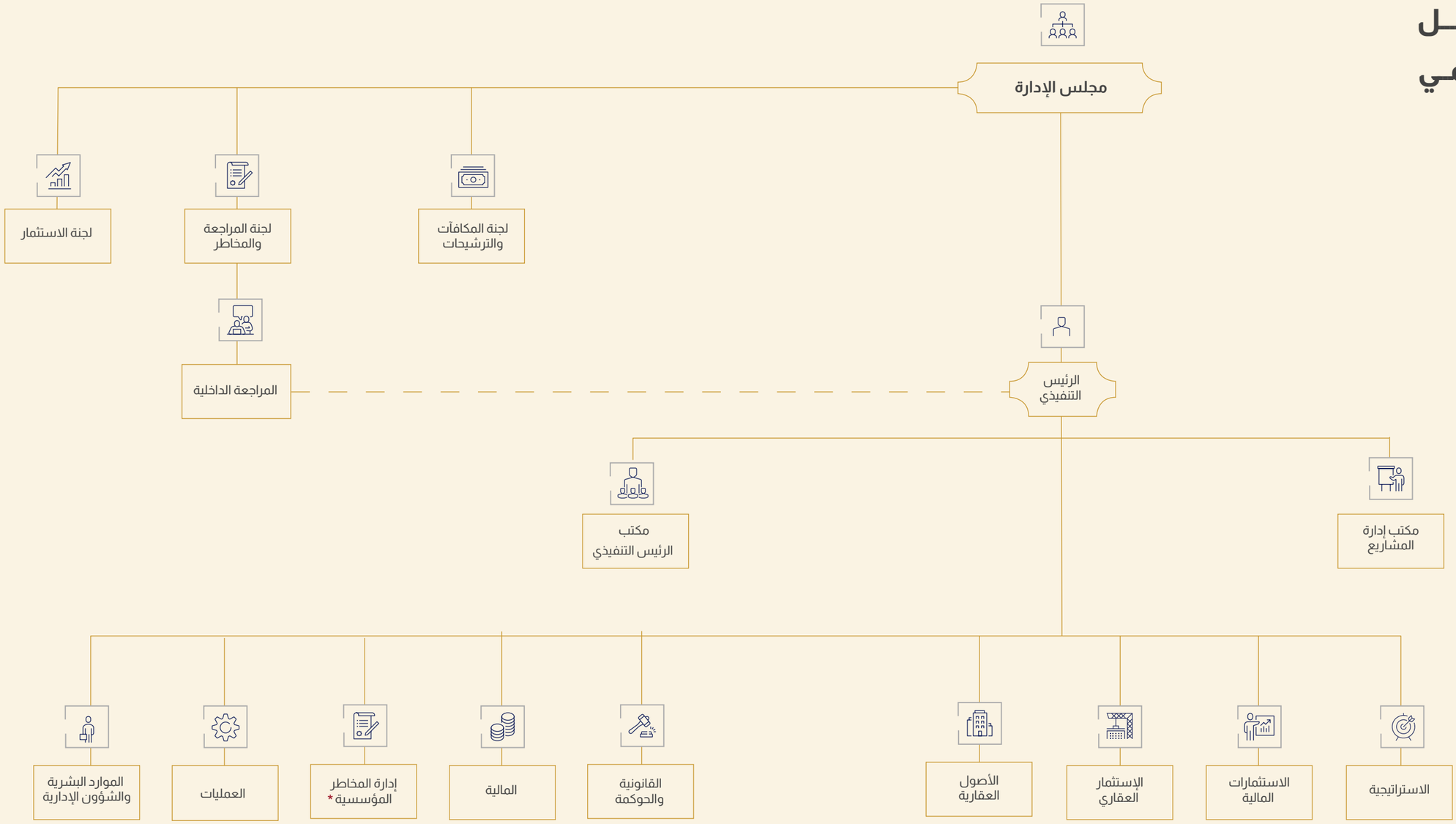


أ/نايف بن سعود الطريري
عضو



أ/ علي بن هادي آل منصور
عضو

الهيكـــل التنظيمـي



* تفعل مستقبلًا

أوقاف
للاستثمار
AWQAF
INVESTMENT

أوقاف
للاستثمار
AWQAF
INVESTMENT