

التقرير السنوي
Annual Report

2020

awqaf.com.sa





صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع
حفظه الله



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

حفظه الله



القيمة

• الاحترافية

نبغى أفضل الممارسات في كل نشاطاتنا.

• الموثوقية

لا ندخر جهداً للمحافظة على ثقة شركائنا.

• الاستدامة

نسعى دوماً لتحقيقها في أصولنا وعوائدها.

• الشفافية

مفتاح الثقة بيننا وبين عملائنا.

• الطموح

وقدمنا في الوصول لأهدافنا، والبقاء دوماً في المقدمة.



الرؤية

أن تكون شركة أوقاف للاستثمار نموذجاً يحتذى به في تقديم الخدمات الاستثمارية للقطاع غير الريحي.



الرسالة

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

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



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

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 أنأشكر أعضاء
مجلس الإدارة ومنسوبي الشركة على ما بذلوه من
جهود وما تحقق من منجزات خلال العام 2020م.

عماد بن صالح الخراشى
رئيس مجلس الادارة



كلمة

رئيس مجلس الادارة

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

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



كلمة

الرئيس التنفيذي

ختاماً، أرفع أسمى آيات الشكر والعرفان لقيادتنا الرشيدة على الدعم الكبير الذي نلقاه. والشكر موصول إلى سعادة رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس المؤقرين، وجميع منسوبي الشركة الذين ساهموا، بشكل فعال، فيما تحقق من إنجازات. متمنياً أن يفي هذا التقرير بأهدافه لعرض منجزات وأعمال الشركة خلال عام 2020.

هيثم بن محمد الفائز
الرئيس التنفيذي

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



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، وانطلاقاً من رؤية شركة أوقاف للاستثمار بأن تكون نموذجاً يحتذى به في تقديم الخدمات الاستثمارية للقطاع غير الربحي، حرصت الشركة على مساهمتها التنموية الفاعلة، من خلال تعزيز الجوانب الاستثمارية للقطاع، وتعظيم عوائده واستدامته المالية.

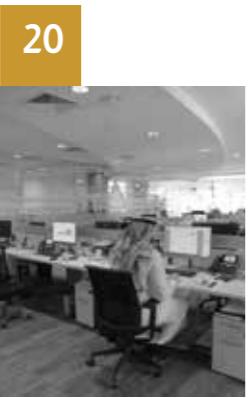
إذا كان عام 2020 قد شكل تحدياً مباشراً للعالم أجمع، لما خلفته جائحة كورونا من تداعيات اقتصادية على المستويين المحلي والعالمي، فقد واصلت الشركة، وبحمد الله، تحقيق عدد من المنجزات التي تواءمت مع توجهاتها الاستراتيجية، بدءاً من تطوير واعتماد استراتيجية متكاملة ترسم توجهات الشركة في الأعوام القادمة، وصولاً إلى تحقيق نتائج مميزة في إدارة محفظة الأصول الوقفية، مروياً باستكمال دوكمة وتحديث أعمال الشركة، بما يسهم في تحسين أدائها التشغيلي بكفاءة عالية.

وتطلع الشركة إلى عام آخر حافل بالكثير من المنجزات، وجنبي لعوائد استثماراتها في عدد من المشاريع الاستثمارية، بالشراكة مع مستثمرين ذوي خبرة فنية وملاءعة مالية ووفق هيكل استثمارية متنوعة، مما سيتمكن الشركة من لعب دور محوري يسهم في دعم توجهات الهيئة للنهوض بقطاع الأوقاف.

محتويات التقرير



28



20



14

الوضع الراهن

عن الشركة

الملخص التنفيذي



52



48



40



32

المؤشرات المالية

ملامح التوجهات
المستقبلية

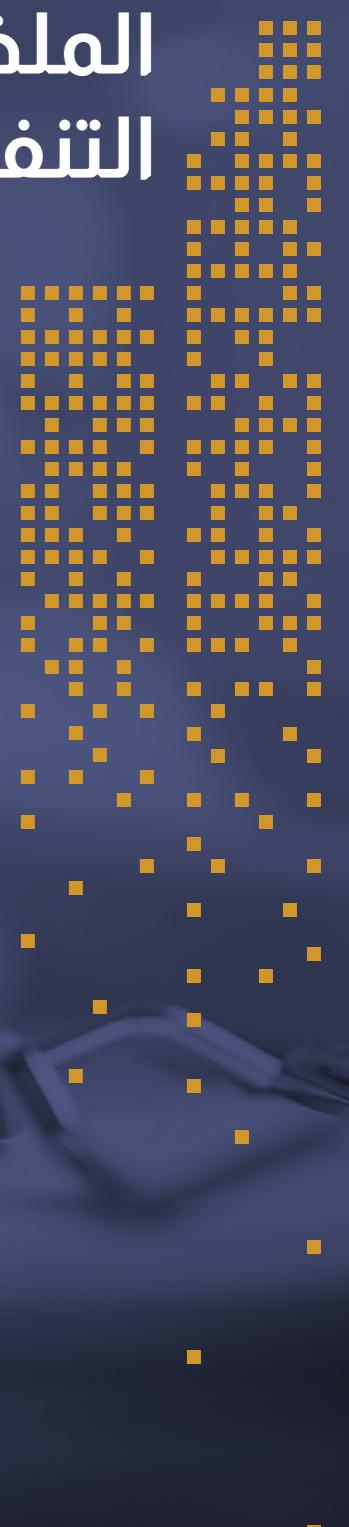
منجزات الشركة
خلال 2020م

البناء الاستراتيجي



01

الملخص التنفيذي





شكل عام 2020م تحدّياً كبيراً 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.

927

مليون



تهيئة وطرح فُرَصِ استثمارية عَدَّة، نتَحْ عنها توقيع عَقُودِ تأجيرية وشراكة استثمارية بقيمة 927 مليون ريال سعودي.

الاستثمارات العقارية

5
اتفاقيات

511
مليون

توقيع اتفاقيات مع 5 شركات تطوير وتجديدها بقيمة 511 مليون ريال.

الأصول العقارية

206
مليون

تأجير 223 وحدة عقارية، بقيمة 206 مليون ريال.

250
فرصة استثمارية

إعلان عن 250 فرصة استثمارية



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



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



تحسين مستوى التقييم لأجرة المثل في الفروع، وتطبيق النموذج الموحد



اطلاق حزم دعم للمضررين من جائحة كورونا.



بدء أعمال التشخيص الفني للمباني الوقفية.

الحكومة والأعمال التشغيلية



الانتهاء من بناء اللوائح
والسياسات والإجراءات
 الأساسية لحكومة
 أعمال الشركة.

بناء واعتماد استراتيجية
 شركة أوقاف للاستثمار.



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

اكتمال إطار الحكومة
 والجان المنبثقة من
 المجالس وأغلبية أعضاء
 مستقلين.



الانتهاء من اعتماد
 إجراءات وسياسات
 التحصيل.

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

فرصة استثمارية 4 مليارات

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

290 مليون

تحقيق أرباح مدققة
 تجاوزت 290 مليون ريال.

فرصة استثمارية 48

دراسة أكثر من 33 شركة
 استثمارية 48 فرصة
 استثمارية.

توزيع الأصول 33%

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



إعادة توزيع محفظة
 الأصول لتحقيق العوائد
 المستهدفة.

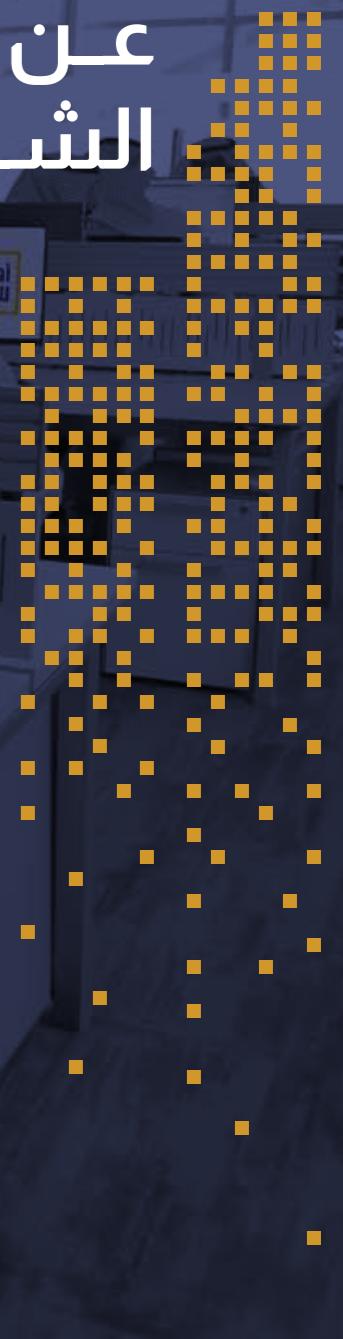


تفعيل دور الشركة في
 عضوية مجالس إدارات
 الشركات الخاصة.

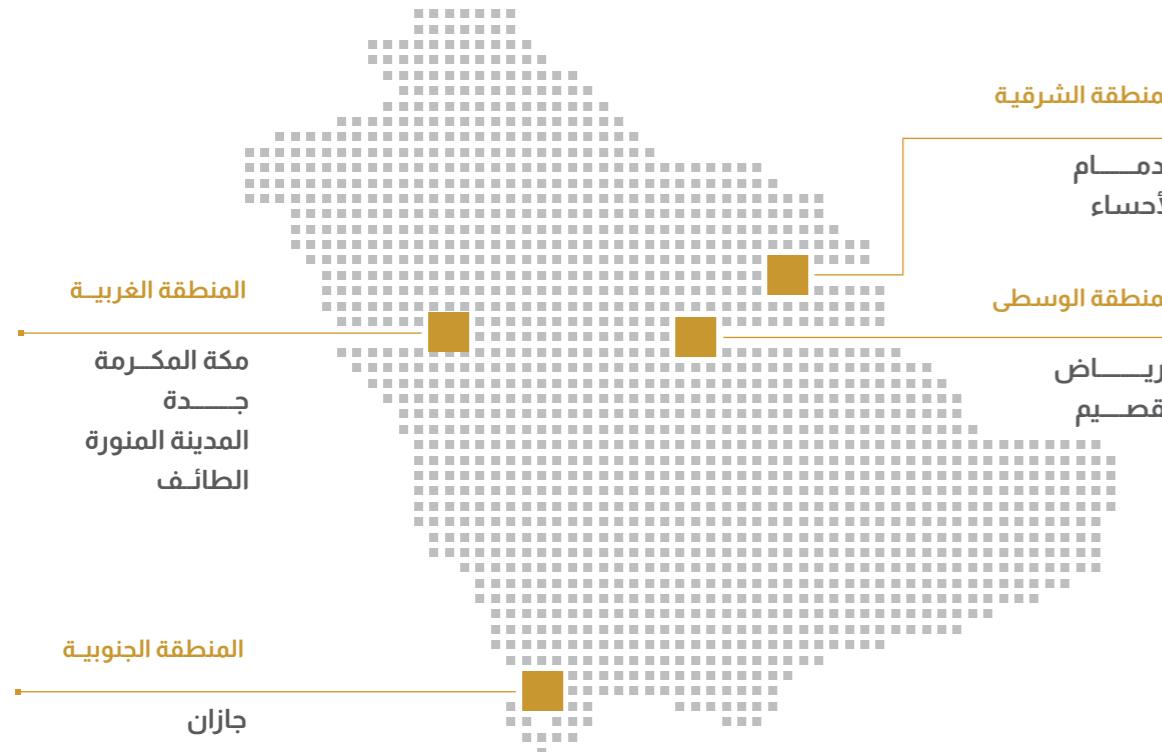


02

عن الشركة



فروع الشركة



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

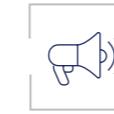


خدمات الشركة

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



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



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



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



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

ورغم حداثة عمر الشركة، إلا أنها وصلت، 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 مدركاً أساسياً في عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلى جانب كونه أحد أهم مظاهر دينية المجتمع السعودي ومسؤوليته التكافلية.

عن الشركة

مجلس الإدارة



اجتماعات مجلس الإدارة :

الجتماع الثامن 26/10/2020	الجتماع السابع 09/07/2020	الجتماع السادس 12/04/2020	المنصب	الاسم
✓	✓	✓	رئيس	أ/ عماد بن صالح الخراشي
✓	✓	✓	عضو	د/ إبراهيم بن سعد المعجل
✓	✓	✓	عضو	د/ رائد بن ناصر الرئيس
✓	✓	✓	عضو	أ/ نايف بن سعود الطريبي
✓	✓	✓	عضو	أ/ هيثم بن محمد الفايز

أ/ عماد بن صالح الخراشي
رئيس مجلس الإدارة



د/ إبراهيم بن سعد المعجل
عضو



د/ رائد بن ناصر الرئيس
عضو



أ/ نايف بن سعود الطريبي
عضو



أ/ هيثم بن محمد الفايز
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



لجان مجلس الإدارة

لمساندة مجلس إدارة الشركة في تطوير جودة العمل والخدمات المقدمة، وبهدف مواصلة الإشراف والرقابة على سير أعمال الشركة كافة، أقر المجلس تشكيل عدد من اللجان المتخصصة، وهي:

لجنة المراجعة والمخاطر :

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

وتتألف اللجنة من:

الجتماع الأول 15/09/2020	المنصب	الاسم
✓	رئيس	أ/ علاء بن عبدالله الهاشم
✓	عضو	أ/ عبدالله بن صالح العنزي
✓	عضو	أ/ هشام بن عبدالله الطريقي





لجنة الترشيحات والمكافآت :

تتولى اللجنة مسؤولية مراجعة إطار وخطبة المكافآت بالشركة، والإشراف على تطوير خطة التعاقب الوظيفي مع إبداء التوصيات حول مكافآت موظفي الإدارة التنفيذية. كما تتولى مسؤولية التأكيد من وجود بيئة عمل جاذبة وصحية، ووضع منهجية دقيقة، ومارسة مهنية وفق أحدث المعايير لاستقطاب الكوادر المؤهلة والمميزة والحافظ 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 الرئيس	رئيس	✓	✓	✓	✓
أ/ فهد بن سراج السليماني	عضو	✓	✓	✓	✓
أ/ سعد بن محمد السياري	عضو	✓	✓	✓	✓

لجنة الاستثمار :

تتولى اللجنة مسؤولية الإشراف على الأنشطة الاستثمارية للشركة - محلياً ودولياً -، 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 تماشيه الفرصة الاستثمارية المطروحة مع الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، إلى جانب دراستها للتقارير الدورية المتصلة بسير الأعمال الاستثمارية.

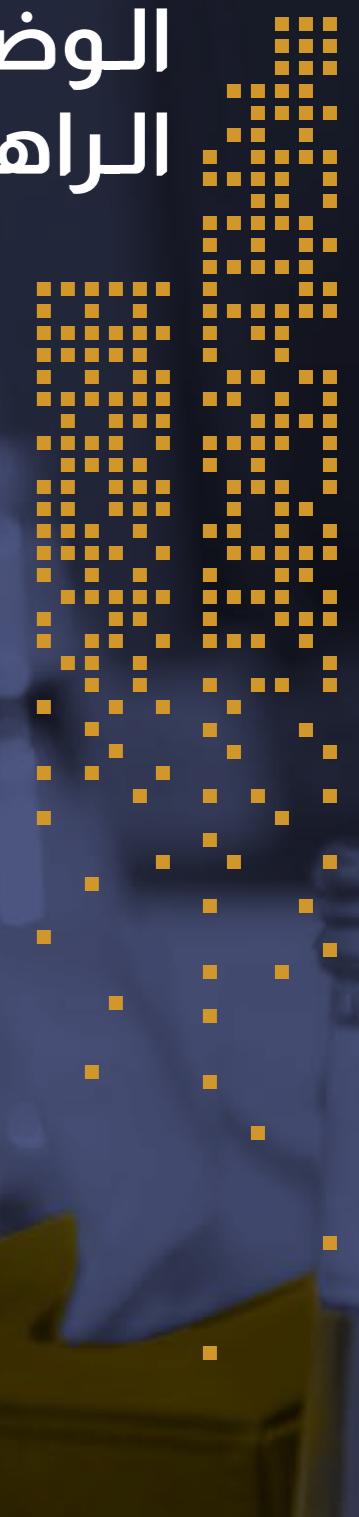


وتتألف اللجنة من:

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	رئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
أ/ نايف بن سعود الطريري	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
أ/ هيثم بن محمد الفائز	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
أ/ محمد بن صالح الخليل	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
أ/ علي بن هادي آل منصور	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

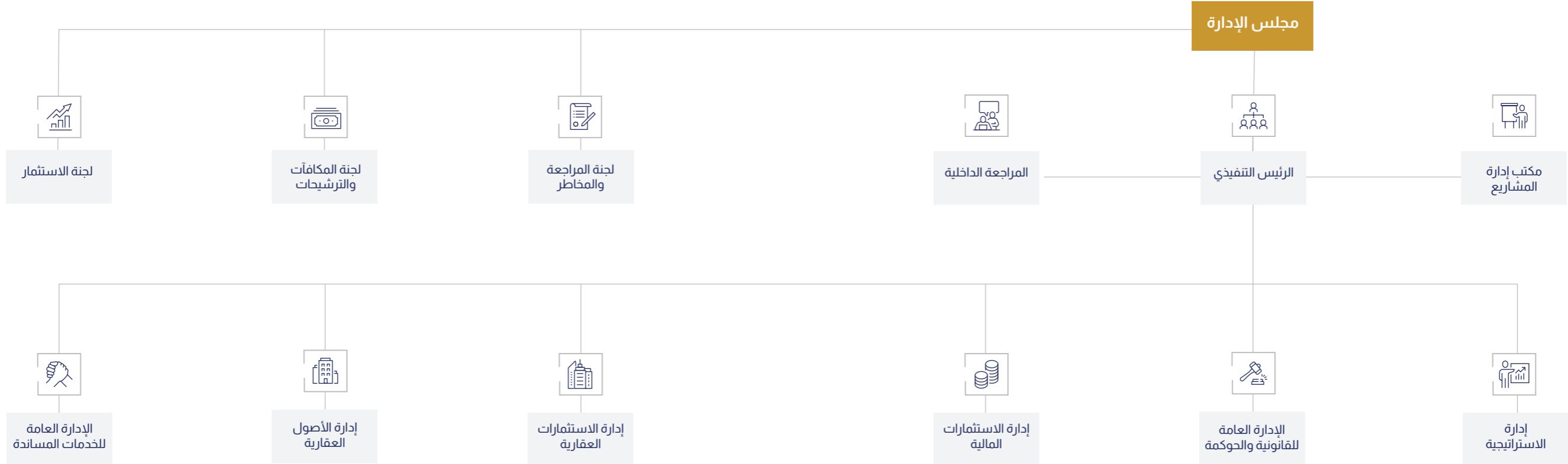
03

الوضع الراهن



أوقاف
لاستثمار
INVESTMENT

هيكل التنظيمي



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

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

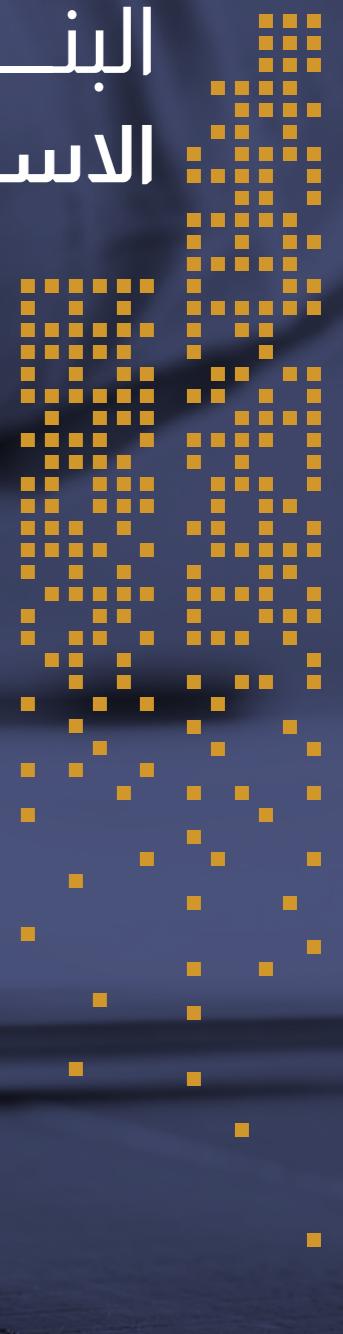
تعنى الإدارة بدراسة وتطوير العقارات الوقفية واستثمارها بالشكل الأمثل، بما يساهم في تعظيم عوائد الأوقاف، دراسة وتحليل تطورات القطاع العقاري في المملكه، لطرح الفرص الاستثمارية الملائمة. كما تُعنى الإدارة أيضاً بتحليل العروض الاستثمارية المقدمة، والتعامل معها بمبدأ الشفافية وتكافؤ الفرص. إلى جانب دورها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

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 والقوه الشرائية.

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

04

البناء الاستراتيجي



01

المرحلة الأولى:

التأسيس والبناء

وتمتد هذه المرحلة من 2 - 3 سنوات، وتسهُد تطوير البيئة الداخلية للشركة، من خلال التركيز على المحاور التالية:

ادارة الأصول العقارية:

تطوير قاعدة بيانات مكتملة للأصول العقارية، تمكّن الشركة من تأجير الأصول الشاغرة و التعامل مع الأصول غير المدرة للدخل.

الحكومة:

تصميم نظام حوكمة مبني على أفضل الممارسات في حوكمة الشركات الاستثمارية، و تطوير الإجراءات الداخلية التي تدعم أعمال الشركة.

الاستثمارات العقارية:

المشاركة في مشاريع الاستثمارات العقارية لأصول الأوقاف المميزة من خلال بناء شراكات مع رواد التطوير العقاري.

الموارد البشرية:

استقطاب كوادر بشرية مؤهلة ونوعية، لدعم الأعمال الأساسية للشركة والوصول بها إلى مستوى احترافي عالي.

الاستثمارات المالية:

بناء استراتيجية توزيع الأصول لكل فئة من الاستثمارات المالية، وتفعيل هذه الاستراتيجية من خلال استثمار الأصول المالية.

البنية التحتية:

تطوير البنية التحتية للشركة، بما في ذلك أنظمة المعلومات وأنظمة العمليات والتطور الرقمية.



تهدف رؤية المملكة 2030 إلى تعظيم الأثر الاجتماعي للقطاع غير الربحي ورفع مساهمتها في الناتج المحلي من 0.3% إلى 5% عبر حزمة من الإصلاحات الخاصة بتطوير هذا القطاع الحيوي ليقوم بدوره في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وفي ضوء هذه الرؤية التي تُعد محركاً رئيسياً للاستثمار الوقفـي، أعدت الشركة استراتيجية الشاملة المتماشية مع الدور المنوط بها من قبل الهيئة العامة للأوقاف. حيث تمت دراسة وتحليل العديد من التجارب المحلية والإقليمية والعالمية، لتوظيف أهم الدروس المكتسبة من الجهات المستمرة في القطاع غير الربحي لبناء استراتيجية الشركة، والتي تم اعتمادها من مجلس الإدارة وفق منهجية واضحة ترتكز على التدرج في تحقيق أهدافها على مراحلتين.



الركائز والأهداف الاستراتيجية



الرؤية

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

الركائز الاستراتيجية



بناء النموذج المؤسسي الأمثل
لإدارة الأوقاف



المشاركة في فتح آفاق استثمارية
جديدة في القطاع غير الربحي



تعظيم عوائد المحفظة
الاستثمارية

الأهداف الاستراتيجية



استقطاب وتطوير مهارات
أفضل الكفاءات البشرية



المشاركة في تمكين وجدب
استثمارات جديدة وشراكة استراتيجيين
للمحافظة على الأداء الأمثل للمحافظة



تحقيق الأداء الأمثل للمحافظة
الاستثمارية



بناء نموذج عمل
مستدام



تقديم خدمات استشارية
للمحافظة على الأداء الأمثل للمحافظة



تنمية محفظة الأصول

02

الاستقرار والنمو

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

الخدمات الاستشارية والمنتجات:

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 تناسب مع احتياجات القطاع غير الربحي.

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

إدارة الأصول العقارية:

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

الاستثمارات العقارية:

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

الاستثمارات المالية:

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



توقيع عقود تأجيرية وشراكة استثمارية قارب 1 مليار ريال

الجان:
اكتمال إطار الحكومة والجان المنبثقة من مجلس الإدارة، وبأغلبية أعضاء مستقلين.

العلاقة مع الهيئة:
عقد اتفاقيات لتنظيم العلاقة بين الشركة والهيئة، لتقديم الخدمات، وكذلك توحيد آلية استلام الأوقاف من الهيئة.

الكافاءات البشرية:
اكتمال توظيف الفريق التنفيذي بالشركة، إضافة إلى بدء العمل على إعداد استراتيجية لاستقطاب الكفاءات والمحافظة عليها. وإعداد لائحة وسياسات الموارد البشرية وسياسة المكافآت.

التحول الرقمي:
تم البدء في إعداد استراتيجية تقنية المعلومات والتحول الرقمي للشركة بصورة تتواءم مع طبيعة أعمالها. كما تم العمل على بناء نظام إلكتروني لإدارة أملاك، لتسجيل بيانات العقود وأرشفتها وربط البيانات بين الفروع والإدارة الرئيسية، وتقديم التقارير اللازمة بذلك.

الحكومة والشؤون المالية:
تم بناء الإجراءات الداخلية والتي تضمن مستوى الحكومة المطلوب وتسهم في تسريع تنفيذ المشاريع، كما تم إعداد جميع النماذج التشغيلية، والأنظمة المالية البنية لإتمام الأعمال اليومية.

03

الركيزة الثالثة:

بناء النموذج المؤسسي الأمثل لإدارة الأوقاف

تعمل الشركة على بناء النموذج المؤسسي الذي يمكنها من أداء مهامها بفعالية وكفاءة، فيما يسهم في رفع معايير الأداء والتحسين المستمر للعمليات التشغيلية، وتحقيق أعلى درجات الحكومة والرقابة الداخلية، وينعكس إيجاباً على الخدمات المقدمة.

وقد تمكنت الشركة في عامها الثاني من تحقيق عدد من المنجزات للوصول للنموذج المؤسسي الأمثل وأبرزها:



02

الركيزة الثانية:

المشاركة في فتح آفاق استثمارية جديدة في القطاع غير الربحي

تسعي الشركة إلى تفعيل هذه الركيزة خلال السنوات القادمة، لتقديم خدمات ذات قيمة مضافة للقطاع غير الربحي للمساهمة في تعظيم أثره التنموي والاجتماعي، والمتضمنة تقديم الحلول والاستشارات المالية والاستثمارية لمختلف الجهات العاملة في القطاع.

01

الركيزة الأولى:

تعظيم عوائد المحفظة الاستثمارية

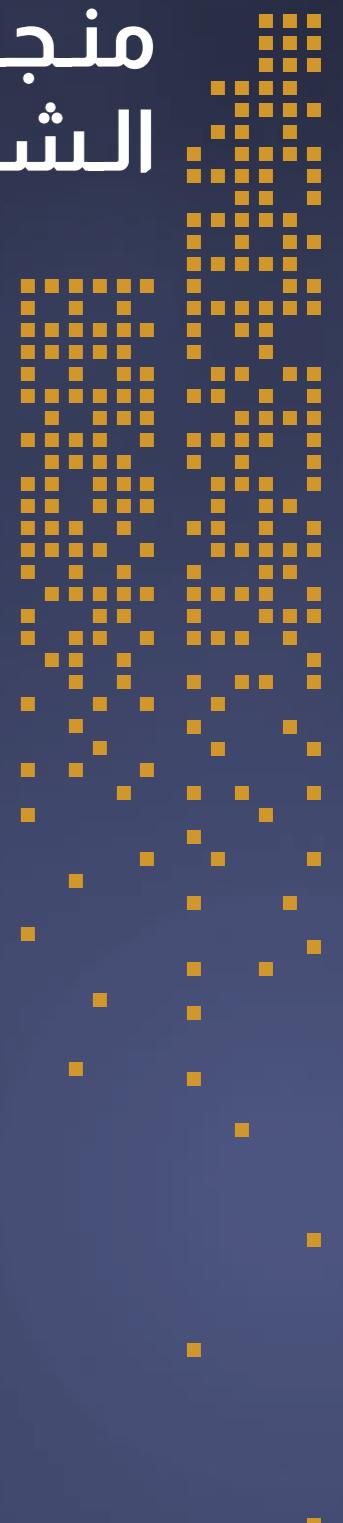
تحقيق التوازن للمحافظة الاستثمارية يعتبر أحد العوامل الحاسمة في تقليل المخاطر والحد من تقلباتها، لتأمين استثمارات ناجحة على المدى البعيد. ولهذا، تعمل الشركة على إدارة محافظها الاستثمارية من خلال تطبيق أفضل الممارسات، ووفقاً لاستراتيجية معتمدة لتوزيع الأصول وللاستثمار العقاري. كما تسعي الشركة إلى إيجاد فرص استثمارية مميزة، مرتكزة في ذلك على الدراسات والأبحاث المكثفة للسوق، العقارية، إلى جانب خبرتها بالعوامل الأساسية المؤثرة في هذا السوق، الأمر الذي مكّنها من بناء شراكات فعالة مع مطورين عقاريين ومستثمرين ذوي ملاءة مالية وخبرة فنية، لتطوير مشاريع نوعية في العقارات المميزة، إضافة إلى عملها الدائم على تطوير هيكل استثمارية بفرض تسهيل عملية تأجير العقارات المميزة، والمساهمة في تعظيم عوائد الإيجارات دون الدخول في الاستثمار مباشرة.

كما تعمل الشركة على استثمار الأصول المالية وفقاً لاستراتيجية توزيع الأصول، وبناء محافظ استثمارية متنوعة، لتعظيم العوائد وتوفير السيولة المطلوبة، من خلال:

1. بناء استراتيجيات توزيع الأصول لتحقيق التوازن بين العوائد والمخاطر واحتياجات السيولة.
2. بناء المحافظ الاستثمارية وتحليل أداء مدراء الصناديق، لاختيار الاستثمار الأمثل.
3. تحليل الاستثمارات الحالية أو إعادة تقييم الاستثمارات المباشرة والبدائل، وتقدير مدى ملاءمة هذا النوع من الاستثمار.

05

منجزات الشركة



511
مليون

أكثر من 511 مليون ريال
قيمة العقود التأجيرية



إدارة الأصول العقارية

انطلاقاً 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 عدداً من المنجزات، أبرزها:

- توقيع وتجديد 1,082 عقداً تأجيرياً بقيمة تأجيرية إجمالية تجاوز 511 مليون ريال.
- توقيع وعقد عدد من الاتفاقيات والشراكات مع مزودي خدمات الدعم للأعمال التشغيلية، في مجالات التسويق العقاري والتشغيل والصيانة.
- الإعلان عن 250 فرصة استثمارية، وتأجير 223 وحدة عقارية، بقيمة إجمالية تجاوز 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 آلية عمل تضمن العدالة ومصلحة الوقف.
- العمل على تحسين مستوى التقييم لأجرة المثل في الفروع، وتطبيق النموذج الموحد، وتجهيز خطة تدريبية للفروع.
- بدء أعمال التشخيص الفني للمباني الوقفية لرفع كفاءة أعمال الصيانة في مباني الأوقاف، وفق النموذج المناسب لكل مبني.



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

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

الاستثمارات العقارية



تهيئة وطرح عدد من الفرص الاستثمارية:

قامت الشركة بطرح العديد من الفرص الاستثمارية، التي أثمرت - بدورها - عن توقيع عدة عقود تأجيرية وشراكات استثمارية، من أبرزها :

تأسيس أول شراكة استثمارية مع القطاع الخاص

والتي تمت مع شركة دور للضيافة، بهدف تطوير وتشغيل برج فندقي بتصنيف 5 نجوم في المدينة المنورة (المنطقة المركزية الشمالية)، حيث يحتوي الفندق على 400 غرفة لخدمة ضيوف وزوار المسجد النبوي.

هيكلة مدد وآليات التأجير

تمت هيكلة آليات تأجير متعددة للمستثمرين من ذوي الخبرة الفنية والملاءة المالية، وذلك لتطوير وتشغيل برجين فنديجين في المدينة المنورة (المنطقة المركزية)، حيث يحتويان على 600 غرفة فندقية.

توقيع عقد استثماري

ويهدف العقد إلى تطوير وتشغيل مشروع تجاري متعدد الاستخدامات (محالات تجارية، مطاعم، ضيافة وغيرها) في مدينة الرياض، على أرض تتجاوز مساحتها 200 ألف متر مربع.



وخلال عامها الثاني حرصت الشركة على إعداد واعتماد استراتيجية الاستثمار العقاري، واستفادت من التوظيف الأمثل لعقارات الأوقاف، إلى جانب طرحها فرص استثمارية متعددة، وتقديم أدوات ابتكارية لذوي الخبرة الفنية والملاءة المالية من المستثمرين العقاريين في القطاع الواقفي. ويمكن تلخيص ما أجزته الشركة في هذا الجانب بما يلي:

بناء واعتماد استراتيجية الاستثمار العقاري :

عملت الشركة على إعداد مجموعة من المعايير والضوابط والآليات، التي تتيح لها الاستفادة من العقارات الوقفية بالشكل الأمثل، وتحسين عوائد وأداء المحفظة العقارية ودوكمة أعمالها، حيث انتهت الشركة من بناء واعتماد استراتيجية الاستثمار العقاري والتي تتضمن التالي:

آليات التمويل

مثل النقد والتمويل المصرفي وغيرها من الآليات.

تكلفة الاستثمار

وتتضمن تحديد نطاق التكاليف المتوقعة ضخها للفرصة الاستثمارية حال الرغبة بالاستثمار.

العائد المستهدف

تم تحديد نطاق العائد الاستثماري المستهدف لفرص الاستثمارية، بناءً على دراسة السوق وعوائده، مشاريع التطوير العقاري، الاستثمارات العقارية المدرة للدخل، الصناديق والمؤشرات العقارية وغيرها.

العقارات المعلولة:

بهدف تحريك الثروة الكبيرة المتمثلة في الأوقاف غير المفغلة أو المعلولة في العديد من مناطق المملكة، واستثمارها بالشكل الأمثل لتحقيق الأثر الاقتصادي والاجتماعي، فقد قامت الشركة بإطلاق مشروع استثماري للتصريف بعدد من العقارات المعلولة التي يصعب استثمارها، نظراً للتغيرات الزمانية والمكانية، وذلك بهدف إيجاد حلول ومكانات استثمارية تساهم في بناء استراتيجية شاملة للتعامل مع هذه الأوقاف وتعظيم منفعتها.

آليات تحديد وطرح الفرص الاستثمارية

وتشمل تحليل العقارات وتحديد الأولويات، عمل دراسات الجدوى الازمة، وطرح الفرص الاستثمارية عبر قنوات تسويقية تماشى مع الشرائح المستهدفة.

التوجه الاستثماري والشريك المستهدف وأليات الأخيار

من خلال البحث عن شراكات مع جهات تتمتع بالخبرة الفنية في تطوير وتشغيل المشاريع، والملاءة المالية لضخ مبالغ في الفرص الاستثمارية.

نسب الشراكة

وهو نطاق نسب شراكة شركة أوقاف للاستثمار في الفرصة الاستثمارية، والذي يراعى فيه مستوى المخاطر المناسب.

مذكرات التفاهم وورش العمل:

وقعت الشركة عدداً من الاتفاقيات ومذكرات التفاهم والتعاون، مع العديد من الجهات في القطاعين العام والخاص، بهدف خلق فرص استثمارية ومشاريع مشتركة لدعم القطاع الواقفي.

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 تقديم 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 التحديات التشغيلية.

تم إعداد جميع النماذج التشغيلية للأعمال المالية.

تم إعداد الأنظمة المالية البنية لإتمام الأعمال اليومية.

تمت مراجعة وتحديث سياسات وإجراءات الشؤون المالية والمشتريات ولائحة تفويض الصالحيات.

تم بناء تقارير المقارنة وأداء الشركة.

تم إطلاق الموقع الإلكتروني للشركة.



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 مدققة تجاوزت 290 مليون ريال.



دراسة أكثر من 33 شركة استثمارية و48 فرصة استثمارية، نتج عنها تقديم 30 توصية استثمارية أدت إلى استثمار ما يزيد عن 4 مليارات ريال.



06 ملامح
التوجهات
المستقبلية



طول مبكرة وأدوات استثمارية
تواكب أهدافنا الاستراتيجية

وفيما يلي بعضًا من ملامح توجهات الشركة
المستقبلية:

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

المراجعة المستمرة لتطوير وتحديث
سياسات وإجراءات 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.

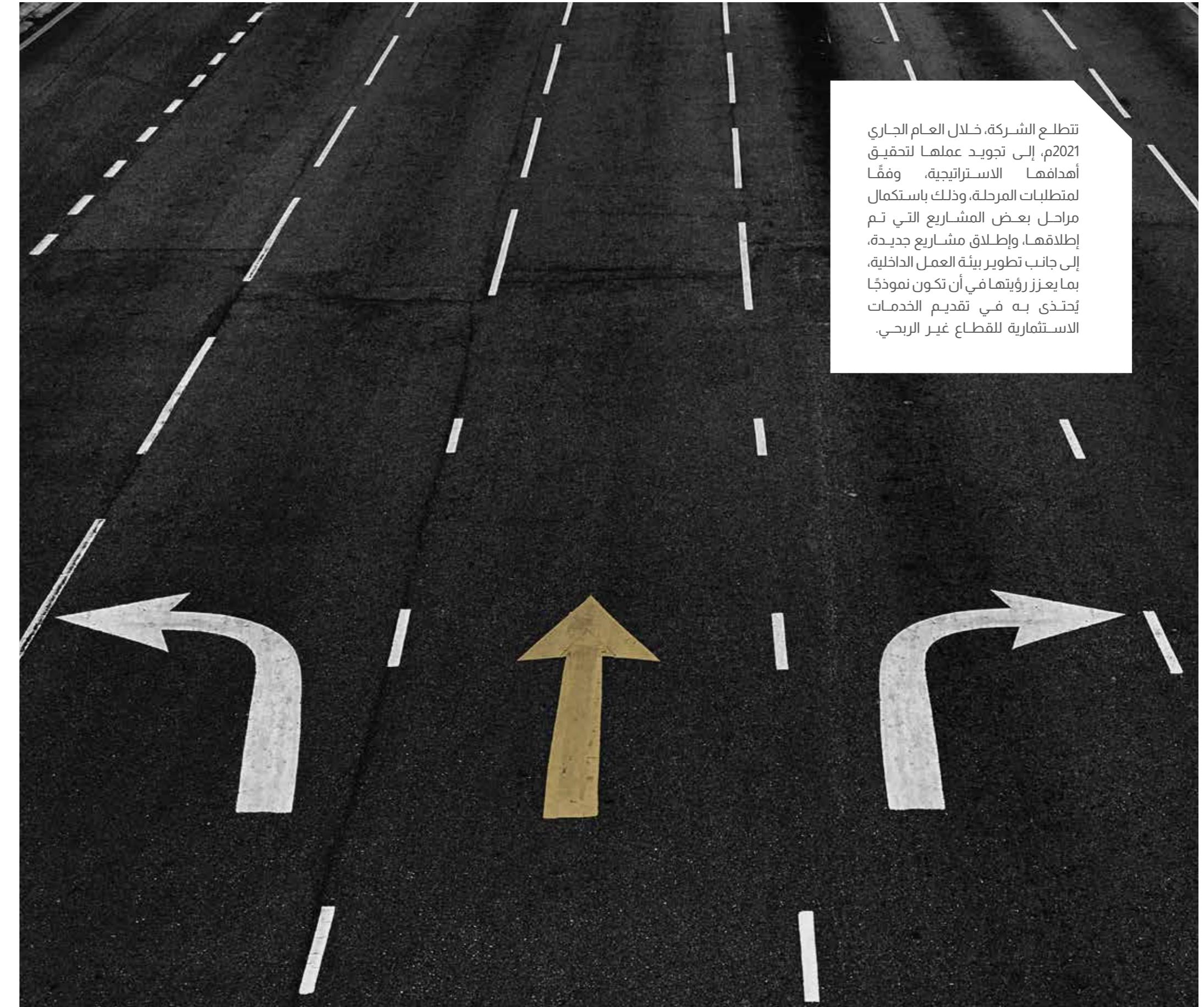
تعزيز الشراكات مع المستثمرين
ذوي الخبرة الفنية والملاعة المالية.

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

مواصلة تحديث وتطوير الطول
التقني اللازم 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.



تطلع الشركة، خلال العام الجاري 2021م، إلى تجويد عملها لتحقيق أهدافها الاستراتيجية، وفقاً 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 نموذجاً يُحتذى به في تقديم الخدمات الاستثمارية للقطاع غير الربحي.

