

# تجربة جمعية تحفيظ القرآن الكريم بالرياض "مكنون" في الاستثمار

سلطان بن ناصر العبدالجبار

ممكنون  
جمعية تحفيظ القرآن بالرياض  
منذ ١٣٨٦ هـ



ملتقى ثقافات التدريب الثاني عشر  
الاستثمار وتنمية القطاع  
غير الربحي





## إحصائيات الجمعية

## أهداف الإدارة:

الهدف الرئيس للإدارة هو :

إدارة أموال الجمعية المنقولة وغير المنقولة

واستثمارها بأفضل

السبل لتحقيق أعلى العوائد

بأقل التكاليف.



01

## تتلخص أدوار الإدارة الرئيسية في :

تنفيذ برامج إدارة الممتلكات العقارية الاستثمارية ، مثل : ( تسويق الوحدات والقيام على تأجيرها أو تشغيلها - تحصيل الإيجارات والقيام على شؤون المستأجرين - صيانة العقارات والمحافظة عليها -حفظ وتنظيم الوثائق العقارية ).	1
تنفيذ برامج استثمار الممتلكات الاستثمارية العقارية والمالية ، مثل : (تسويق الأراضي والوحدات العقارية والاستثمارات المالية والتجارية، والقيام على بيعها أو شرائها أو إدارة مساهماتها ) .	2
الإشراف على عمليات وبرامج تطوير العقارات وترميمها .	3
تنسيق عمليات التمويل المالي لمشاريع الجمعية الاستثمارية.	4
الإشراف على عمليات وبرامج تطوير العقارات وترميمها .	5
الإشراف على عمليات وبرامج الإعمار الجديد وإعادة الإعمار للعقارات القديمة.	6
الاستلام و التسليم للممتلكات المنقولة و غير المنقولة وقبول الهبات والوقوف العقارية والاستثمارية.	7
المطالبة بحقوق الجمعية المالية لدى المستأجرين .	8
تصميم وتطوير اللوائح والبرامج والمشاريع المرتبطة باستثمار أو إدارة ممتلكات الجمعية.	9

## واقع الجمعية القديم في إدارة أوقافها وعقاراتها قبل عام 1428:



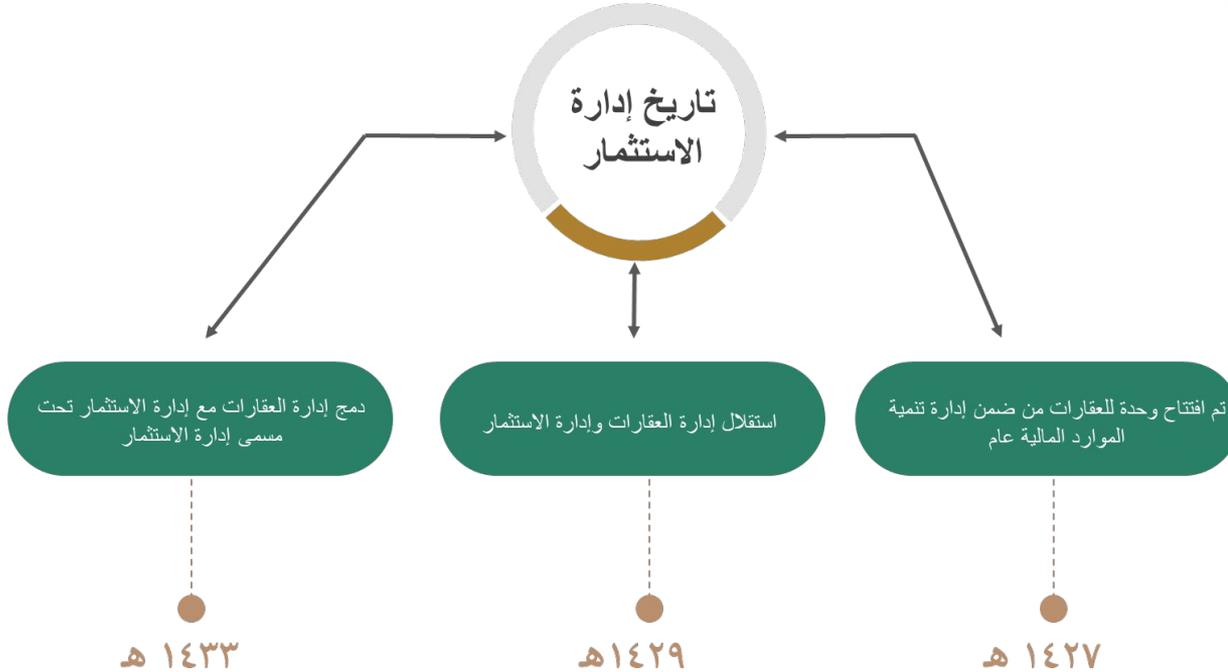
اجمالي قيمة الأصول لا تتجاوز  
50,000,000 ريال

كانت الواردات من العقارات في عام 1428  
لا تتجاوز مبلغ 2,700,00 ريال

تدار هذه العقارات من قبل مكاتب  
عقار خارجية

كانت من ضمن مسؤولية المحاسب

عدم وجود قاعدة معلومات متكاملة  
عن هذه العقارات



استحداث المجالس  
الاستشارية للإدارات

مجلس تنمية الموارد

مجلس الاستثمار



دراسة وضع العقارات عن طريق مكتب هندسي معتمد  
و وضع خطة تطوير العقارات (الهدم والبناء و الترميم).



استلام العقارات من المكاتب العقارية التي كانت تتولى ادارتها  
و بشكل تدريجي و الان تدار بشكل كامل من قبل الادارة



تأسيس قسم الصيانة و قسم المشاريع مع فريق عمل متكامل



حصر وترقيم العقارات و توثيقها  
( الصكوك و المواقع و الصور ورقيا و الكترونيا)



إعداد اللوائح الاجرائية لجميع أعمال الإدارة



استقطاب الكفاءات لإدارة العمل



أتمتة أعمال الإدارة بشكل كامل و الربط مع الإدارة المالية بالجمعية

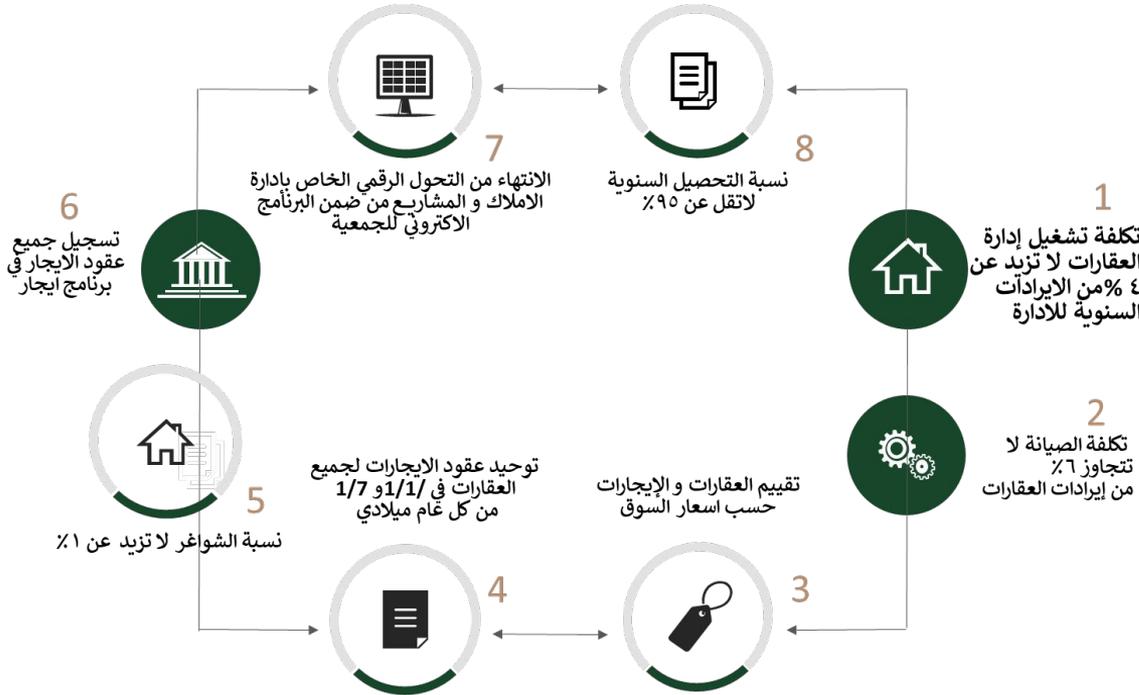


البدء بالتوسع في شراء العقارات و البناء و التسويق للأوقاف



الفكرة الأولى:

الإدارة الذاتية



الفكرة الأولى:

الإدارة الذاتية

## التكلفة السنوية التشغيلية للإدارة:

النسبة %	50.000.000	اجمالي الإيرادات	
1.90 %	950.000	قسمي العقارات و المتابعة	1
0.50 %	250.000	وحدة الصيانة	2
0.80 %	400.000	قسم المشاريع	3
0.24 %	120.000	وحدة الاستثمار	4
3.44 %	1.720.000	الإجمالي	



الفكرة الأولى:

الإدارة الذاتية



## المشروع الأول : شراء مركز الحياة عام 1428 هـ



عدد سنوات السداد:  
٧ سنوات



القسط السنوي:  
٩,٨٠٠,٠٠٠ ريال

والمجموع الكامل للمبلغ ٦٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال



البنك الممول:  
بنك البلاد



الإيراد السنوي  
٩ ملايين ريال



مبلغ التمويل من البنك:  
٥٠ مليون ريال + مبلغ  
المراجعة ١٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال



يقع في حي المروج شمال مدينة  
الرياض على طريق الإمام سعود  
بن عبدالعزيز



مساحة الأرض  
١٠,٨٣٠ متر مربعة



القيمة الإجمالية للعقار:  
٧٧ مليون ريال



الدفعة الأولى:  
٢٧ مليون ريال



## الفكرة الثانية:

شراء عقارات عن طريق تمويل من البنوك

## تم الانتهاء وسداد كامل التمويل

بعد سنتين و ستة اشهر فقط بمبلغ و قدره ٥٧ مليون ريال و لله الحمد و المنة  
و ذلك بسبب السداد المبكر لأقساط التمويل .  
انخفضت المراجعة من ١٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال إلى (٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال بسبب  
السداد المبكر للتمويل



## الفكرة الثانية:

شراء عقارات عن طريق تمويل من البنوك



المشروع الثاني:  
شراء برج الوردة عام ١٤٣١ هـ  
خصص إيراده كرواتب لـ 2000 معلمة في المدارس النسائية



عدد سنوات السداد:  
٧ سنوات



القسط السنوي:  
٢٥٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال  
والمجموع الكامل للمبلغ ١٧٩ مليون ريال



البنك الممول:  
بنك البلاد



يقع في حي المروج شمال مدينة  
الرياض على طريق العليا العام



مساحة الأرض  
٥٩١٥ متر مربعا



القيمة الاجمالية للعقار:  
١٤٧ مليون ريال



مبلغ التمويل من البنك:  
١٣٣ مليون ريال



الدفعة الأولى:  
١٤ مليون ريال



## الفكرة الثانية:

شراء عقارات عن طريق تمويل من البنوك

تم الانتهاء وسداد كامل التمويل بعد :  
أربع سنوات وأربعة أشهر فقط بمبلغ وقدره ١٦٦,٥٠٠,٠٠٠ مليون ريال  
ولله الحمد والمنة  
وبسبب السداد المبكر لأقساط التمويل انخفضت المراجعة  
من ( ٤٦,٥٠٠,٠٠٠ ) ريال  
إلى ٣٢,٣٠٠,٠٠٠ ريال بسبب السداد المبكر للتمويل .



## الفكرة الثانية:

شراء عقارات عن طريق تمويل من البنوك



### المشروع الثالث:

شراء ثلاث عقارات برجين فندقيين في مكة  
وأرض على طريق الخرج عام ٢٠١٥م  
خصص إيراداتها لرعاية ١٧٠ ألف طالب وطالبة يدرسون في حلقات ومدارس الجمعة



### يقع البرجين :

الأول: على طريق صدقي في مكة المكرمة بحي العزيزية  
الثاني: على طريق العزيزية العام في مكة المكرمة بحي العزيزية  
الثالث: يقع في مدينة الرياض على طريق الخرج الرياض السريع



برج العزيزية ٩٢٥ متر مربع  
برج صدقي ١٤٠٠ متر مربع  
أرض الخرج ١٠٠٤٠٠٠ متر مربع



القيمة الاجمالية للعقارات  
٢٧٦ مليون ريال



الدفعة الأولى  
صفر



عدد سنوات السداد  
١٢ سنة



مبلغ التمويل من المصرف  
٣٧٦ مليون ريال



معدل القسط السنوي:  
٤٠ مليون ريال  
والمجموع الكامل للمبلغ ٤٧٨ مليون ريال



الإيراد السنوي  
١٥ مليون ريال

المصرف الممول:  
مصرف الإنماء



## الفكرة الثانية:

شراء عقارات عن طريق تمويل من البنوك



تم الانتهاء من سداد ٣٢٦ مليون ريال خلال ثمان سنوات  
والمتبقي خمس سنوات بمبلغ وقدره  
١٥٢ مليون ريال ، والمتوقع ان شاء الله تعالى  
الانتهاء من السداد في عام ٢٠٢٦ م



## الفكرة الثانية:

شراء عقارات عن طريق تمويل من البنوك



قبل



بعد

01

مشروع بناء أرض الحمود بحي نمار



مساحة الأرض  
1320 متر

كان مبني عليها فيلا سكنية  
تؤجر بـ 30.000 ريال



تم هدمها و إعادة بنائها إلى أربع فلل  
كل فيلا عبارة عن 3 وحدات سكنية  
بإجمالي 12 وحدة سكنية  
دخلها السنوي 316.000 الف ريال



## الفكرة الثالثة:

### الاستفادة من الإمكانيات الذاتية

بناء أراضي الجمعية أو هدم و إعادة البناء للعقارات القديمة  
حيث تم الاتفاق مع أحد المكاتب الهندسية عام ١٤٢٩ هـ لدراسة عقارات الجمعية و إيداء الرأي  
الهندسي في هدمها أو إعادة الترميم.

مشروع هدم قلتي بغلف وإعادة البناء بحي النهضة

02



مساحة الأرض  
1500 متر

كان مبني عليها فيلتين سكنيتين توجر  
بـ 40.000 ريال



تم هدمها و إعادة بنائها إلى أربع فلل  
كل فيلا عبارة عن 3 وحدات سكنية  
بإجمالي 12 وحدة سكنية  
دخلها السنوي 400,000 الف ريال



قبل



بعد



## الفكرة الثالثة:

## الاستفادة من الإمكانيات الذاتية

بناء أراضي الجمعية أو هدم و إعادة البناء للعقارات القديمة  
حيث تم الاتفاق مع أحد المكاتب الهندسية عام ١٤٢٩ هـ لدراسة عقارات الجمعية و إيداء الرأي  
الهندسي في هدمها أو إعادة الترميم.

## عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة

م	بيان المشاريع	العدد	الايراد السابق	الايراد الحالي
١	المشاريع الاستثمارية	18	٥١٠,٠٠٠ الاف ريال	١٢,٦٠٠,٠٠٠ الف ريال
٢	المشاريع الإدارية و التعليمية	6	تخدم أكثر من ١٥٠٠ طالبة	
٣	اجمالي المشاريع	24		



### الفكرة الثالثة:

## الاستفادة من الإمكانيات الذاتية

بناء أراضي الجمعية أو هدم و إعادة البناء للعقارات القديمة  
حيث تم الاتفاق مع أحد المكاتب الهندسية عام ١٤٢٩ هـ لدراسة عقارات الجمعية و إيداء الرأي  
الهندسي في هدمها أو إعادة الترميم.

### تطور عدد و قيمة الأصول و ايراداتها:

م	بيان العقارات	العدد		قيمة الأصول		اجمالي الإيرادات	
		٢٠٢٣	١٤٢٧	٢٠٢٣	١٤٢٧	٢٠٢٣	١٤٢٧
١	العقارات الاستثمارية	100	30	800,000,000 ريال	45,000,000 ريال	2,700,000 ريال	50,000,000 ريال
٢	العقارات الإدارية و التعليمية	37	6	100,000,000 ريال	5,000,000 ريال	0	0
٣	اجمالي العقارات	137	36	900,000,000 ريال	50,000,000 ريال	2,700,000 ريال	50,000,000 ريال

تطور عدد و قيمة و  
إيرادات الأصول

## الطموحات

الوصول بإيرادات الاستثمار  
الى ٧٠ مليون ريال سنويا

الوصول الى المساهمة في الصندوق الوقفي  
الى ٥٠ مليون ريال

سداد كامل تمويل مصرف الائماء

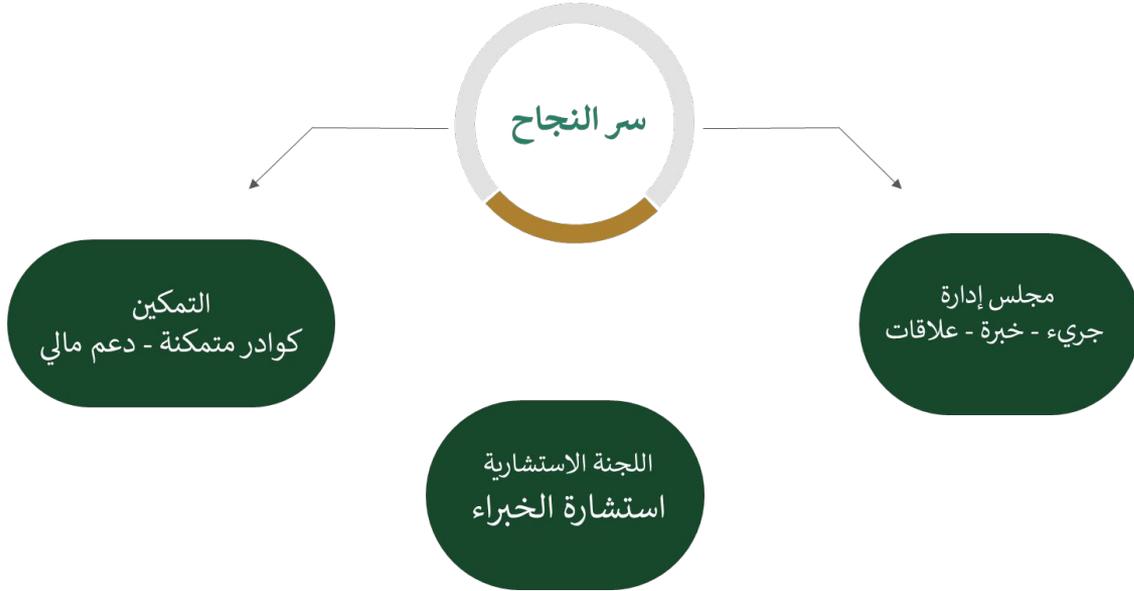
ارتفاع قيمة أصول الجمعية الى مليار ريال

إنشاء المحفظة الاستثمارية و الوصول  
الى رأس مال ٥٠ مليون ريال

إنشاء شركة غير ربحية لتكون  
الذراع الاستثماري للجمعية

حتى عام ٢٠٢٦ م بحول الله وقوته

# الطموحات



سر النجاح

# شكرا للجميع

