



سَحَابَات

جَمْعِيَّةُ سَحَابَاتٍ لِلْخِدْمَاتِ الْإِجْتِمَاعِيَّةِ
Saihat Society For Social Services

20
26

خطة الاستثمار





جمعية سihat للخدمات الاجتماعية
Saihat Society For Social Services



سَهَات



خطة الاستثمار لعام 2026



المحتويات

كلمة المجلس
المخلص التنفيذي
الاطار الاستراتيجي
حوكمة الاستثمار
محفظة الاستثمارات
الخطة المالية

بسم الله الرحمن الرحيم و الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه المنتجبين.

تعكس الخطة الاستثمارية لعام 2026م توجه جمعية سيهات للخدمات الاجتماعية نحو ترسيخ الاستدامة المالية بوصفها ممكناً استراتيجياً لتعزيز الأثر التنموي.

وقد بُنيت هذه الخطة على استثمار الأصول بكفاءة أعلى، وتبني نماذج شراكات استراتيجية تقلل من المخاطر والالتزامات النقدية، مع تنويع مصادر الدخل بما يدعم استقرار التدفقات المالية على المدى الطويل.

ويؤكد مجلس الإدارة التزامه بتطبيق أفضل ممارسات الحوكمة في إدارة الاستثمارات، ومتابعة تنفيذ الخطة وفق مؤشرات أداء واضحة، بما يضمن تحقيق التوازن بين العائد والمخاطر، وتعزيز ثقة أصحاب المصلحة.

ويمثل اعتماد هذه الخطة خطوة محورية نحو بناء محفظة استثمارية مستدامة تدعم رسالة الجمعية وتوسع أثرها في المجتمع.

والله ولي التوفيق،،،

رئيس مجلس الإدارة
شوقي بن عبدالله المطرود



الملخص التنفيذي

تهدف الخطة الاستثمارية لعام 2026 إلى:

- تعظيم الاستفادة من الأصول العقارية
- بناء محفظة استثمارية متوازنة قائمة على الشراكات
- تقليل المخاطر النقدية عبر الاستثمار العيني
- تحقيق استدامة مالية طويلة المدى

أبرز الأرقام:

- تعظيم الاستفادة من الأصول العقارية
- إجمالي قيمة المحفظة: 658 مليون ريال
- قيمة الأصول المساهمة: 290 مليون ريال (عيني)
- الاستثمار النقدي: 22.1 مليون ريال (7.5%)
- العائد المستهدف: $\leq 9\%$ سنوي
- التدفقات المتوقعة حتى 2030: 229.5 مليون ريال
- دخل مستدام متوقع: 12.8 مليون ريال سنوياً بعد 2030

الاطار الاستراتيجي للاستثمار

الهدف الاستثماري :

تعظيم العائد المستدام من الأصول بما يدعم الاستدامة المالية
للجمعية ويعزز قدرتها على تحقيق الأثر التنموي.

المرتكزات الاستراتيجية :

- إعادة هيكلة المحفظة العقارية ($\geq 20\%$ تشغيل مباشر)
- تنويع نماذج الاستثمار (شراكات – بيع – تطوير – تأجير)
- تقليل الالتزامات النقدية و التركيز على العينية
- تعزيز الشراكات الاستراتيجية
- تحقيق توازن (العائد $\times$ المخاطر)
- ضمان مواءمة الاستثمار مع رسالة الجمعية

حوكمة الاستثمار

الادوار و المسؤوليات

الدور	الجهة
اعتماد التوجه العام وخطة الاستثمار	الجمعية العمومية
اعتماد الخطة والقرارات الاستراتيجية	مجلس الإدارة
التقييم الفني والتوصية و المتابعة و التقارير	المجلس الاشرافي للاستثمار
التنفيذ وإدارة الاستثمارات	شركة القابضة التابعة للجمعية

معايير قرار الاستثمار :

يتم اعتماد أي فرصة وفق المعايير التالية:

- عائد لا يقل عن 9%
- توافق مع الاستراتيجية
- نموذج مخاطر مقبول
- شريك موثوق
- تدفقات نقدية واضحة
- عدم الضغط على السيولة

محفظة الاستثمارات

تصنيف المحفظة

النوع	النسبة المستهدفة
شراكات استراتيجية	40–35%
بيع / تطوير	35–30%
أصول مدرة للدخل	25–20%
استثمارات مالية	≤10%

المشاريع الرئيسية

م	المشروع	النموذج	العائد	مساهمة نقدية (مليون ريال)	دخل سنوي (مليون ريال)
1	فلل أفان	تطوير وبيع	0.31	10	
2	أفان ووك	شراكة إيرادية	0.45		~5
3	حي النور	تطوير ذاتي	0.107	7	
4	استثمار الملز كإيصال	حقوق ملكية	تضخيم رأس المال + 7%		
5	مستشفى الرعاية المديدة			35	20 - 15
6	مبنى سكني تجاري (حياة طيبة ٢)	تطوير ذاتي		5	

الخطة المالية

توزيع الاستثمار

القيمة (مليون ريال)	البند
290	استثمار عيني
62	استثمار نقدي
352	إجمالي المحفظة

التدفقات النقدية

السنة	التدفق (مليون)
2026	8.8
2027	89.4
2028	60.6
2029	57.7
2030	12.8



20
26

خطة الاستثمار