



تقارير الاستثمار

الجمعية الخيرية لرعاية المعاقين بحائل

ترخيص رقم (٦٠٥)

تحت إشراف المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي



الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.. أما بعد

الإيرادات السنوية المتوقعة للمشروع

- تتمثل الإيرادات السنوية للمشروع في مجموع مبالغ الإيجارات السنوية للصالات التجارية ومركز العلاج الطبيعي
- الجمعية معفاة ولا تخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة (٥٪)
- تقع مصاريف صيانة الصالات والمركز وفق ما تنص عليه عقود التأجير على عاتق المؤجرين لها وليست على عاتق أصحاب الصالات والمركز على أن ينص عقد الإيجار على ذلك. وعليه فلن تأخذ في الاعتبار في هذه الدراسة.
- يبلغ معدل نسبة الزيادة في عقود إيجار للمحلات التجارية (١٠٪) كل خمس (٥) سنوات

العائد المالي المتوقع للمشروع:

- ١- قيمة متوسط الإيجار السنوي للصالات التجارية:
عدد (٤) صالات $\times ٨٧,٥٠٠ = ٣٥٠,٠٠٠$ ريال
- ٢- قيمة متوسط الإيجار السنوي لمركز العلاج الطبيعي والمائي:
عدد (١) مركز $\times ١٤٠,٠٠٠ = ١٤٠,٠٠٠$ ريال
- ٣- قيمة متوسط الإيجار السنوي لمبنى الإدارة:
عدد (١) $\times ٥٠,٠٠٠ = ٥٠,٠٠٠$ ريال
- ٤- قيمة متوسط الإيجار السنوي لمركز توحيد حائل:
عدد (١) $\times ١٥٠,٠٠٠ = ١٥٠,٠٠٠$ ريال
- ٥- قيمة متوسط الإيجار السنوي لمركز التأهيل والرعاية النهارية:
عدد (١) $\times ١٥٠,٠٠٠ = ١٥٠,٠٠٠$ ريال
- ٦- قيمة متوسط الإيجار السنوي صالة متعددة الأغراض:
عدد (١) $\times ٥٠,٠٠٠ = ٥٠,٠٠٠$ ريال



جدول الإيرادات (ألف ريال)

البيان / السنوات	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠	١١	١٢	١٣	١٤	١٥
الصلوات	٣٥٠	٣٥٠	٣٥٠	٣٥٠	٣٥٠	١٣٢	٣٨٥	٣٨٥	٣٨٥	٣٨٥	٤٢٣,٥	٤٢٣,٥	٤٢٣,٥	٤٢٣,٥	٤٢٣,٥
مركز العلاج	١٤٠	١٤٠	١٤٠	١٤٠	١٤٠	١٥٤	١٥٤	١٥٤	١٥٤	١٥٤	١٦٩,٤	١٦٩,٤	١٦٩,٤	١٦٩,٤	١٦٩,٤
مبنى الإدارة	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٥	٥٥	٥٥	٥٥	٥٥	٦٠,٥	٦٠,٥	٦٠,٥	٦٠,٥	٦٠,٥
مركز توحيد حائل	١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٦٥	١٦٥	١٦٥	١٦٥	١٦٥	١٨١,٥	١٨١,٥	١٨١,٥	١٨١,٥	١٨١,٥
مركز التأهيل والرعاية النهارية	١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٦٥	١٦٥	١٦٥	١٦٥	١٦٥	١٨١,٥	١٨١,٥	١٨١,٥	١٨١,٥	١٨١,٥
صالة متعددة الأغراض	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٥	٥٥	٥٥	٥٥	٥٥	٦٠,٥	٦٠,٥	٦٠,٥	٦٠,٥	٦٠,٥
اجمالي الإيرادات OCF	٨٩٠	٨٩٠	٨٩٠	٨٩٠	٨٩٠	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥

تقديرات المصاريف التشغيلية السنوية:

- وتتمثل في جميع المصروفات المباشرة وغير مباشرة: تشمل مصاريف التأسيس (مصاريف ما قبل التشغيل من رسوم واستشارات هندسية أو فنية) ومصاريف الترويج والإعلانات ومكاتب التأجير وإبرام العقود.
- مصاريف الصيانة للصلوات ومركز العلاج يتحملها المؤجر ولا تقع على عاتق المالك وذلك وفق عقود الإيجار المتعارف عليها.
- تبلغ نسبة الإهلاك للمباني والمنشآت العقارية (٥٪)



تقديرات الأرباح والخسائر السنوية:

- **صافي الأرباح السنوية للمشروع:** تساوي إجمالي الأرباح السنوية ناقصاً التكاليف غير التشغيلية والتي تساوي استهلاك رأس المال الثابت (الأصول الثابتة)
- **تقديرات الاستثمارات اللازمة للمشروع:** تم تقدير المبالغ اللازمة للمشروع وذلك بحساب إجمالي الأصول الثابتة المطلوبة مضافاً عليه رأس المال العامل
- **تقديرات رأس المال العامل:** يعتمد حساب رأس المال العامل على أساس المتوسط العام لمصروفات المشروع كاملاً خلال السنة الأولى ليتمكن الصندوق من استغلالها عن طريق التأجير. تتمثل رأس المال العامل المصاريف المباشرة وغير المباشرة لمدة سنة.
- **إجمالي الأرباح السنوية للمشروع:** تساوي الإيرادات السنوية ناقصاً تكاليف التشغيل السنوية والتي تشمل كل المصاريف وتكلفة استخدام المشروع وقيمة المستهلكات المختلفة ومصاريف التسويق للمشروع ونفقات الصيانة وإهلاك الأصول الثابتة، وتوضح بالجدول التالي.

جدول رقم (٥) تقديرات الأرباح والخسائر السنوية (ألف ريال)															
البيان / السنوات	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠	١١	١٢	١٣	١٤	١٥
الإيرادات	٨٩٠	٨٩٠	٨٩٠	٨٩٠	٨٩٠	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥
إجمالي تكلفة معامل التشغيل	١٥	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
الإهلاك	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠
صافي الربح دون الإهلاك FCF	٨٧٥	٨٩٠	٨٩٠	٨٩٠	٨٩٠	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	٩٧٩	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥	١٠٧٦,٥



تقديرات رأس المال العامل

يعتمد حساب رأس المال العامل على أساس المتوسط العام لمصروفات المحلات خلال السنة الأولى ليتمكن الصندوق من استغلالها عن طريق التأجير.

تتمثل رأس المال العامل المصاريف المباشرة وغير المباشرة لمدة سنة كما هو موضح بالجدول التالي:

جدول رقم (٦)

تقديرات رأس المال العامل للسنة الأولى (ألف ريال)

البيان	القيمة
مصاريف التأسيس والتشغيل للسنة الأولى	١٠
مصاريف غير مباشرة أخرى للسنة الأولى	٥
إجمالي رأس المال العامل	١٥

٤-٤ تقديرات الاستثمارات اللازمة للمشروع

تم تقدير المبالغ اللازمة للمشروع وذلك بحساب إجمالي الأصول الثابتة المطلوبة مضافاً عليه رأس المال العامل كما هو موضح بالجدول التالي:

جدول رقم (٧)

تقدير الاستثمارات اللازمة للمشروع (ألف ريال)

البيان	القيمة
الأصول الثابتة	١٣,٦٠٠
رأس المال العامل	١٥
إجمالي الاستثمارات اللازمة للمشروع	١٣,٦١٥

