



سياسة الإستثمار

الهدف من هذه السياسة هو التنمية والمراقبة والمحافظة على رأس المال، وذلك من خلال وضع معايير وأسس وأنظمة تساعد في تحقيق الهدف المنشود من قبل الجمعية ضمن إطار محدد يكون بدوره المرجع والدليل في تطوير اللجان الإستثمارية في الجمعية وتحديد أهدافها ومهامها وصلاحياتها وتوثيق المبادئ والتوجيهات في اختيار استثمارات الجمعية والحكمة المتعلقة بهذه الإستثمارات حسب غرض الإستثمار والمدة والقدرة على تحمل المخاطر.

آليات وممارسات سياسة الإستثمار:

- تكوين لجنة الموارد المالية والإستثمار.
- وضع قواعد استثمار الفائض من اموال الجمعية.
- وضع معايير للإستثمار.
- وضع مبادئ وتوجيهات للإستثمار.
- وضع الإجراءات التشغيلية لعمليات الإستثمار.

لجنة الموارد المالية والإستثمار: يتم تكوين لجنة الموارد المالية والإستثمار لإدارة استثمارات الجمعية وتكون مهامها على النحو التالي:

١. الإشراف على إعداد الموازنة التقديرية للسنة المالية الجديدة للجمعية ورفعها لمجلس الإدارة لمراجعتها ورفع الرفع للجمعية العمومية لإقرارها.
٢. إعداد وصياغة السياسة الإستثمارية للجمعية وعرضها على مجلس الإدارة لمراجعتها ورفع لمجلس الإدارة لإقرارها.
٣. متابعة تنفيذ السياسة الإستثمارية والتوصية بالتعديل عند الحاجة.
٤. الإشراف على إدارة المشاريع الإستثمارية القائمة بالجمعية.

قواعد استثمار الفائض من أموال الجمعية:

١. تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة بالتصرف في أي من أصول الجمعية بالشراء أو البيع وإتمام إجراءاته.
٢. تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة في استثمار الفائض من أموال الجمعية أو إقامة المشروعات الإستثمارية.
٣. يجب ألا يزيد المخصص للإستثمار عن نصف صافي أصول الجمعية وقت بدء الاستثمار.
٤. يحق لمجلس الإدارة أن يستثمر إيرادات الجمعية في مجالات مرجحة للكسب تضمن لها الحصول على مورد ثابت أو أن يعيد توظيف الفائض في المشروعات الإنتاجية والخدمية.



الجمعية الخيرية بترية

تحت إشراف المركز الوطني للتنمية
القطاع غير الربحي - ترخيص رقم 69



الرقم: التاريخ: / / هـ المشروعات: الموضوع:

٥. تتجنب الجمعية المضاربات المالية والإقتصار على الإستثمارات الأمانة ذات مخاطر منخفضة.
٦. ينبغي ألا يؤثر استثمار الفائض من الأموال على السيولة لدى الجمعية وقدرتها على تقديم خدمات وبرامج الجمعية الأساسية التي انشأت من أجلها.

معايير الإستثمار:

- **معيار الملكية:** يجب أن تظل أموال الوقف والإستثمار مملوكة مباشرة وقانونياً للجمعية، أو بصك وقفي بصفة مؤقتة ولغرض محدد فقط، ويمكن الدخول بشكل غير مباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذى أهلية شرعية سواء فردية أو مؤسسية ويلزم أن يكون ذلك ضمن الإطار القانوني الذي يمكن ملكية الأصول للجمعية ويضمن حقوقها بعد موافقة المجلس على ذلك.
- **الأمان النسبي:** يجب عدم تعريض أموال الأوقاف والاستثمارات لدرجة عالية من المخاطر ويتطلب هذا الخصوص الموازنة بين الأمان ومعدل الربحية وتأسيسها على ذلك، فلا يمكن أخذ صيغ الإستثمار التي تتسم بدرجة عالية من المخاطر مثل التعامل بالمضاربات في سوق الأوراق المالية.
- **تحقيق عائد مستقر:** يجب اختيار مجالات وصيغ الإستثمار التي تحقق عوائد مرضية تتسم بالإستقرار وغير معرضة للتقلبات والتذبذبات الشديدة.

مبادئ وتوجيهات الإستثمار:

- **نطاق الإستثمار:**
 - يتم الإستثمار المباشر في العقارات المدرة للدخل والأصول ذات العوائد الثابتة.
 - يجوز المساهمة في الصناديق ذات العوائد وعلى سبيل المثال لا الحصر صناديق الأسهم العامة والخاصة وصناديق الإستثمار العقارية وصناديق المرابحة بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
 - يجوز المساهمة في الشركات القائمة ذات السجل الجيد والمدرة للدخل باستمرار.
 - يجوز القيام بعمليات التطوير العقاري المباشر من أجل إقامة مباني مدرة للدخل ومملوكة بالكامل لجمعية.
 - يجب أن يكون الإستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار ويفضل أن يكون في المدن الرئيسية.



الجمعيّة الخيريّة بترية

تحت إشراف المركز الوطني للتنمية
القطاع غير الربحي - ترخيص رقم 69



الرقم: التاريخ: / / هـ المشروعات: الموضوع:

• مدة الإستثمار:

- أن يكون الإستثمار في الأصول المدرة للدخل ضمن إطار زمني مناسب لفئة الأصل ونوعه مما من شأنه أن يدر دخلاً يدعم تحقيق العائد الإستثماري المستهدف خلال فترة الإستثمار دون التأثير على القدرة على التخرج وبيع الأصل عند إستيفاء الغرض.
- يفضل أن تكون فترة الإستثمار في العقارات المدرة للدخل طويلة الأجل، على الأقل من ١٠ إلى ٢٠ سنة.
- فيما يتعلق بالمساهمات في الشركات المدرة للدخل وصناديق الإستثمار، يفضل أن تكون فترة الإستثمار متوسطة الأجل، في حدود ٣ إلى ٧ سنوات، بمتوسط ٥ سنوات، قابلة للتديد إذا كانت هناك جدوى.
- فيما يتعلق بالإستثمار في الصكوك والمرابحاث، يفضل أن تكون فترة الإستثمار قصيرة إلى متوسطة الأجل، بحيث لا تزيد عن ثلاث سنوات كحد أقصى.
- يجوز الدخول في مجال التطوير العقاري من أجل تشييد المباني المدرة للدخل، على ألا تزيد مدة التطوير عن ٣ سنوات.
- الإستثمارات التي تزيد مدتها أو تقل عن المدد المحددة أعلاه تتطلب تقديم المبررات المناسبة بشأنها من لجنة الإستثمارات إلى المجلس عند الضرورة.

• القدرة على تحمل المخاطر:

- المحافظة على رأس المال ويقصد بذلك حماية القدرة الشرائية كحد أدنى، أو حماية القيمة الحقيقية لرأس المال (بعد حساب التضخم).
- يجب أن تكون الإستثمارات ذات مخاطر منخفضة.
- الإستثمار في الصناديق والشركات التي لديها سجل أداء طويل ومتميز يبين المقدرة على توليد الدخل المناسب والمستقر مع محدودية التقلب والمخاطر مع تجنب الإستثمار في فرص ترتبط عواندها بمخاطر التشغيل وعدم الاستقرار.

• العوائد المستهدفة:

- يجب أن تكون العوائد المستهدفة تحقق بحد أدنى نسبة التضخم السنوي إضافة إلى هامش ربح يعكس النمو الحركي الاقتصادي.



الجمعيّة الخيريّة بئرّة

تحت إشراف المركز الوطني للتنمية
القطاع غير الربحي - ترخيص رقم 69



الرقم: _____ التاريخ: _____ / _____ / _____ المشروعات: _____ الموضوع: _____

• مصاريف المحفظة:

- يتم تحديد مصاريف المحفظة حسب ما تراه اللجنة المعنية بذلك أو جهة الصلاحية ويجب أن لا تتجاوز المصاريف نسبة (٢٠%) من صافي قيمة الأصول أو من الربح تحدد سنويا من المجلس وفقا للحاجة.

• سياسة الاقتراض:

- يجوز الاقتراض ضمن إطار المعاملات المالية المتوافقة مع أحكام الشريعة لتغطية التزامات مالية قصيرة المدى أو لتحسين عوائد الاستثمار.

- يجب أن لا تتجاوز إجمالي قيمة الالتزامات المالية على المحفظة نسبة ٥٠ % من إجمالي قيمة الأصول. وفي حالة التمويل العقاري يجب أن لا تتجاوز قيمة الاقتراض على مستوى العقار منفرداً نسبة ٦٠% كحد أقصى من القيمة السوقية للعقار.

• قيود الاستثمار:

- باستثناء قطاع العقار، لا ينبغي أن يتجاوز حد التخصيص في قطاع واحد ٢٠ % من قيمة المحفظة الاستثمارية.

- نظرا لأهمية الاستثمارات في الأصول العقارية الأمانة ذات المخاطر المنخفضة والمدرة للدخل من منظور الجمعية، فإن حد التخصيص للاستثمارات العقارية في المحفظة الخيرية يسمح له بحد ٢٥% من قيمة المحفظة.

- حيث إن الاستثمار في الأصول النقدية السائلة (الصكوك والمرابحات) تتم بسهولة، فلا مانع من وصولها لحد (٢٥) ذلك من أجل استثمار الفائض عن الحد المخصص (١٥) إلى حين تخصيص الفائض لفئة أخرى ضمن الجدول الموضح أدناه.

- بالنسبة للاستثمار في الصناديق المدرة للدخل (عقارية أو غيرها)، فإنه لا ينبغي أن يتجاوز حد التخصيص (٣٠%) من إجمالي استثمارات الصندوق المستهدف (الفرصة المعروضة على الجمعية).

- حد التخصيص للاستثمار في الشركات هو (٣٠%) من إجمالي المحفظة شريطة أن يستثمر كامل الحد بحد أدنى شركتين أو أكثر.

- أي استثناءات من الشروط المذكورة مسبقاً ترفع للمجلس ويتم تقديم التوصيات المناسبة للاعتماد.



berturabah



012 732 9058



0500 60 1021
0500 50 9842

محافظة تربة - شارع الطائف - حي السلام
الرمز البريدي: 29541 رقم المبنى: 4650



الجمعيّة الخيريّة بترية

تحت إشراف المركز الوطني للنمىة
القطاع غير الربحي - ترخيص رقم 69



الرقم: _____ التاريخ: / / هـ المشفوعات: _____ الموضوع: _____

- التوافق مع أحكام الشريعة: لا يسمح بالاستثمار في الأدوات المالية أو الأصول أو الأوراق المالية وكذلك يسمح الاقتراض غير المتوافق مع أحكام الشريعة.
- التخصيص الإستراتيجي للأصول:

معدل التخصيص من المحفظة	فئة الأصل
25%	العقارات المدرة للدخل
15%	أصول نقدية سائلة (الصكوك والمرابحات)
30%	مساهمات في شركات قائمة ومدرة للدخل/صناديق إستثمارية (أسهم عامة أو خاصة)
30%	استثمارات خاصة (استهداف الصناديق الإستثمارية ذات توزيعات نقدية مالية)

• استثمار الفائض النقدي:

- في حال وجود فائض نقدي يفوق حاجة الجمعية لتغطية المصارف المعتمدة والمصاريف التشغيلية فإنه يتم استثمار الفائض النقدي في أوجه الاستثمار المتاحة.
- في حال وجود فائض نقدي غير كاف لشراء أصل استثماري مدر للدخل (عقار) فيجوز استثماره بشكل مؤقت في صناديق مرابحات أو صكوك أو ودائع مالية قصيرة الأجل وذلك لتحقيق أعلى نسبة كفاءة في توظيف أموال الجمعية إلى حين توفر فرص استثمارية واضحة ضمن سعة النقد المتوفر وضمن الإطار التوجيهي لهذه السياسة.
- إستراتيجية التخارج: يلزم رسم إستراتيجية تخارج ضمن إطار زمني يتناسب مع المتغيرات وتقديم التوصيات الخاصة بها للمجلس عند تحقق أي من التالي:

- الحاجة إلى إعادة توازن المحفظة.

- حدوث إخلال بمعايير الاستثمار.

- وجود مخاطر متصلة بالسمعة.

- حدوث تغييرات في إدارة الجمعية المستثمرة التي قد تؤثر على مخاطر الاستثمار.

- حدوث تغييرات في الامتثال للشريعة في الجهة المستثمر فيها.

- وجود توقعات سلبية بالنسبة لمخاطر العائد.

- توفر فرص استثمارية بديلة أفضل.



beturabah



012 732 9058



0500 60 1021
0500 50 9842

محافظة تربة - شارع الطائف - حي السلام
الرمز البريدي: 29541 رقم المبنى: 4650





- تجاوز الاستثمار الأفق الزمني المسموح به في إطار سياسة الاستثمار.

- وصول الاستثمار مرحلة النضج مع توقع انخفاض الأرباح أو قيمة المساهمين أو توقع انخفاض الائتين معاً.

الإجراءات التشغيلية لعمليات الإستثمار:

• أهداف استثمارات الأوقاف ووسائلها:

- 1- حماية أصول الجمعية من الضياع أو التعدي أو سوء الاستغلال أو تدهور قيمتها بسبب التغيرات الاقتصادية المحتملة.
- 2- تنمية القيمة الحقيقية للأصول.
- 3- تعظيم العوائد المأتمية من استثمار أصول الجمعية.
- 4- أن تساهم استثمارات الجمعية في نمو العائد للإئناق على الأوجه التي يحددها مجلس إدارة الجمعية.
- 5- يتم ذلك عن طريق الاستثمارات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، كسواء الأصول المالية المتميزة أو شراء الأصول العقارية ذات العائد المجزئ أو شراء هذه الأصول بهدف تطويرها وإعادة بيعها. وتعين لجنة الاستثمار جهة أو أكثر لتكون مديراً للاستثمارات أو أميناً عليها، ويحدد صلاحياته وضوابط عمله، وأتباعه.
- **العائد على الإستثمار:** تقر لجنة الاستثمار العائد السنوي الإجمالي المتوقع لاستثمارات الجمعية، وكذلك العائد السنوي المتوقع لكل استثمار، ويكون هذان العائدان من ضوابط مراقبة وتقييم أداء الوقف في مجال الاستثمار. ولضمان منافسة شروط استثمارات الجمعية مع الاستثمارات المماثلة المتاحة في السوق، يحدد العائد لكل عملية استثمارية أو تمويل بالاسترشاد بالمشورات المتعارف عليها مضافاً إليها هامش ربح يتحدد حسب مدة الاستثمار أو التمويل وما تنطوي عليه العملية من مخاطر وما هو متاح من ضمانات للتقليل من تلك المخاطر.
- **مدة الاستثمار:** تحدد مدة كل عملية استثمار حسب طبيعتها، وأهداف الجمعية من الدخول فيها.
- **تنويع العمليات:** تسعى لجنة الاستثمار عن طريق رئيس اللجنة إلى تنويع محفظة الاستثمارات العقارية والمالية وبراعى بقاء الأصول العقارية والمالية التي تمت المساهمة بها على حالها ما دامت تتوفر فيها عوامل الاستقرار والربحية المجزية. ويتم استبدال الأصل الموقوف بغيره وفقاً لمصلحة الجمعية خاصة إذا بدأت عوائده بالتناقص، ويكون ذلك بقرار من لجنة الاستثمار بناء على اقتراح من المدير أو أي جهة بعينها.
- **حدود التعرض والمخاطر:** استثمارات الجمعية بطبيعتها استثمارات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، وعليه يتوقع أن تمتص كل التقلبات التي تتعرض لها عائداتها من الاستثمارات. وتسعى لجنة الاستثمار لأخذ الحيطة والحذر للمحافظة على استثمارات



الجمعيّة الخيريّة بثرية

تحت إشراف المركز الوطني للتنمية
القطاع غير الربحي - ترخيص رقم 69



الرقم: _____ التاريخ: / / ١٤٤٥ المشروعات: _____ الموضوع: _____

الجمعية في دراسة الاستثمارات المطروحة عليها، وفيما يلي بعض حدود التعرض في استثمارات الوقف:

١- الحد الأعلى للاستثمار في أي مشروع لا يزيد عن ١٠% من إجمالي الأصول النقدية والمالية للجمعية أو خمسة ملايين ريال سعودي أيهما أكثر.

٢- إجمالي الاستثمارات في الأصول المالية في السوق المالي السعودي أو مع البنوك التي تقدم خدمات مصرفية إسلامية لا يزيد عن ٢٥% من إجمالي الأصول النقدية والمالية والعينية للهيئة ويفترض أن تكون الغلبة للاستثمار في شراء وتطوير الأصول العقارية. وللجنة الاستثمار وفي حالات محددة لتحقيق أهداف الجمعية إعطاء مرونة لحدود التعرض المذكورة، هذا مع تفضيل الاستثمار عن طريق التمويل المشترك أو الاستثمارات المشتركة مؤسسات مالية واستثمارية.

• **المعايير العامة لاختيار الاستثمارات:** يراعى عند اختيار الفرصة الاستثمارية أن تكون من الاستثمارات المتوافق عواندها مع نسب مخاطرها، واحتمالات نموها وربحيتها كبيرة، مع وجود نظام يكفل إمكانية الخروج منها أو الانسحاب منها ويراعى عند اختيار الاستثمار المعايير التالية:

• دراسة وتحليل القطاع الاقتصادي المعني.

• النظم والقوانين، ومدى فاعليتها.

• خبرة وكفاءة إدارة الاستثمار.

• تحليل الاستثمار المعني (استثمار مالي - عقاري - مساهمة).

• **معايير الاستثمار العقاري المباشر:** يكون الاستثمار العقاري المباشر من خلال شراء وتملك

- عقارات الدخل المجزي والتي تأتي عواندها من الإيجارات مثل الوحدات السكنية والمنازل.

- العقارات التجارية مثل مباني المكاتب والمراكز التجارية ومباني المصانع، والقطاع اللوجستي (المستودعات).

- عقارات مضاربة والتي تأتي عواندها من الارتفاع في قيمتها مثل الأراضي غير المطورة والأراضي المطورة وعقارات الاستثمار.



bერთურაბა



012 732 9058



0500 60 1021
0500 50 9842

محافظه تربة - شارع الطائف - حي السلام
الرمز البريدي: 29541 رقم المبنى: 4650





الجمعيّة الخيريّة بترية

تحت إشراف المركز الوطني لتنمية
القطاع غير الربحي - ترخيص رقم 69

الرقم: _____ التاريخ: / / هـ المشروعات: _____ الموضوع: _____

المعايير:

- موقع متميز واستخدامات متعددة.
- توقعات نمو عالية.
- الأسترشاد بالسعر الذي يحدده على الأقل ثلاثة مقيمي عقار مسجلين ومعترف بهم. كما يمكن الأسترشاد ببعض أو كل مما يلي:
- عدم شراء العقارات ذات الاستخدامات الخاصة والمقيدة.
- تعريف المدى الزمني وتقييم تقلبات أسعار العقارات.
- الموقع الجغرافي للعقار.
- تقييم العقارات باتباع إحدى الطرق العلمية المتعارف عليها.
- القابلية للتطوير.
- **معايير الاستثمار في الصناديق الاستثمارية:**
 - أن يكون الصندوق ملتزماً بالأحكام الشرعية.
 - أن يكون الصندوق معتمد من الجهات الرسمية.
 - أن تكون أهداف الصندوق متوافقة مع أهداف وسياسات الجمعية الاستثمارية.
 - أن يكون مالك الصندوق مساهماً فيه بنسبة لا تقل عن (٥) من رأس المال.
 - أن يساعد الاستثمار في الصندوق بتنويع موجودات محفظة الجمعية .
 - التعرف على تاريخ مدير الصندوق وخبرته في مجال إدارة الصناديق. - التعرف على درجة خطورة الاستثمار في الصندوق، وكلفة هذا الاستثمار مقارنة مع الصناديق الأخرى التي تتشابه معه في الأهداف، وتوقعات أدائه في المستقبل.
- **معايير الاستثمار المباشر:** وجود دراسة جدوى اقتصادية متكاملة عن المشروع المراد تأسيسه معتمدة من أحد المكاتب الاستشارية المعترف بها.
 - وجود عدد من الشركاء المتميزين الملتزمين استراتيجياً بالمشروع.
 - أن يكون للجنة الاستثمار الحق في تعيين ممثل في مجلس الإدارة.
 - توازن خطة التمويل بين رأس المال والمديونية.
- **إدارة سيولة الأوقاف والاستثمارات :** تتولى لجنة الاستثمار عن طريق أحد البنوك السعودية التي تقدم خدمات مالية إسلامية بولة الوقف مسترشدة في ذلك بمبادئ إدارة السيولة المتعارف عليها، وتنسق لجنة الاستثمار مع مجلس إدارة الجمعية في توفير الحد الأدنى من السيولة الذي يمكن الوقف من الاستجابة الفورية لمتطلبات الصرف على العمليات والمشاريع المعتمدة.



الجمعيّة الخيريّة بترية

تحت إشراف المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي - ترخيص رقم 69



الرقم : / / التاريخ : / / المشمولات : الموضوع :

- **تقييم الأداء:** يتابع مجلس إدارة الجمعية مدى تحقيق المحفظة الاستثمارية لأهدافها، علماً بأن تقييم المحفظة في المدى القصير قد لا يكون المقياس الحقيقي لأدائها بل يجب أن يقيم أداؤها سنوياً. ولا بد من وضع نظام دقيق لإعداد التقارير الدورية (الشهرية وربع سنوية و السنوية) لكافة حسابات مكونات محفظة الجمعية بهدف التعرف المبكر على أدائها، وعلى نتائج قرارات الجمعية، وعلى المشاكل التي تواجه استثماراتها وتشمل محتويات تقرير الأداء المالي ما يلي:
 - حسابات عوائد الاستثمار المرجحة بالزمن والقيمة.
 - تحليل الأداء المطلق والنسبي للقطاعات والأوراق المالية في المحفظة وذلك لتقييم مساهمة هذه المحتويات في العائد الإجمالي المتحقق.
 - تحليل خطورة المحفظة (تقلبات المحفظة) الحالية والمتوقعة.

الإعتماد

م	الاسم	المنصب	التوقيع
١	فيحان بن غلاب البقمي	رئيس مجلس الإدارة	
٢	سعد مقعد البقمي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
٣	مسلط مناحي البقمي	عضو	
٤	عبدالله سوندي البقمي	عضو	
٥	عبدالله حسين البقمي	عضو	

