



لائحة الاستثمار في جمعية دعم الأوقاف



ترخيص وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، الرياض - 1681
License of the Ministry of Human Resources and Social Development Riyadh - 1681

SoeOrg | | | | 0505252350 | | www.soe.org.sa | | info@soe.org.sa |





التمهيد:

تعتبر التبرعات المالية التي تقدم للجمعيات الخيرية المورد الرئيسي التي تمكن تلك الجمعيات من القيام بمهامها وتحقيق أهدافها الاستراتيجية، وعادة ما يخصص التبرع لمشروع محدد، أو يجب استخدامه على الفور، خاصة إذا كان نوع التبرع مبالغ الزكاة أو التبرعات المشروطة. وبالتالي يجب على الجمعية صرفه في أوجه محددة وبشكل مباشر. أما إذا كان التبرع عاماً فيتوجب على القائمين على الجمعية تفعيله من خلال استثماره الاستثمار الأمثل بما يضمن وجود مورداً ثابتاً يحقق استدامة عمل الجمعية.

ومن سبل الحصول على أفضل نتائج استثمار الأموال التي يقدمها المتبرعون، وجود سياسة تحدد أطر الاستثمار، واستراتيجية خاصة بالاستثمار تحدد المستهدفات بكل دقة، ولجنة استثمار تضم خبراء ومختصين في هذا المجال يتمتعون بالشفافية والنزاهة. عندها سيجد المانحون أن تبرعاتهم لمثل هذه المؤسسات، ستواصل العطاء للمحتاجين.

ومع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتوجه المشكور لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية التي تشجع الجمعيات الخيرية على الاستثمار وتنوع أصوله، مثل تأسيس الصناديق الوقفية، والتي من المرجح لها أن توفر الحماية لرأس المال على المدى الطويل وتحقق نمو وريع ثابت لتلك الجمعيات.

لذا جاءت هذه اللائحة الخاصة بجمعية دعم الأوقاف لتنظم العمل في مجال الاستثمار الأمثل لأموال الجمعية، وتضع الأطر العامة لتحقيق فرص وعوائد أفضل لتنمية أصول الجمعية، وتنوع خيارات الاستثمار.





الفصل الأول

الأحكام والمبادئ الأساسية

المادة الأولى: (تعريفات)

يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني الموضحة أمام كل عبارة مالم يقتضي السياق غير ذلك:

- اللائحة: لائحة الاستثمار بجمعية دعم الأوقاف.
- الوزارة: وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
- الهيئة: الهيئة العامة للأوقاف.
- الجمعية: جمعية دعم الأوقاف
- مجلس الإدارة: مجلس إدارة جمعية دعم الأوقاف.
- رئيس المجلس: رئيس مجلس إدارة جمعية دعم الأوقاف.
- لجنة الاستثمار: هي اللجنة التي يشكلها مجلس إدارة الجمعية، ويرأسها أحد أعضاء مجلس الإدارة، وهي التي تقوم بدراسة واقتراح استثمار أصول الجمعية.
- أصول الجمعية: كل ما تملكه الجمعية سواء كانت عقارية أو مالية أو نقدية.
- الوحدة المحاسبية: تُقِيم استثمارات الوقف بالريال السعودي.
- السنة المالية: من بداية شهر يناير إلى آخر يوم من شهر ديسمبر من كل عام ميلادي.





المادة الثانية: (الأهداف)

١,٢ تهدف هذه اللائحة إلى توفير مستند مرجعي «لائحة الاستثمار» تتضمن السياسات والأطر التي يجب أن تتبعها الجمعية أثناء ممارستها لاستثمار أصولها.
٢,٢ توثيق السياسات والمعايير والإجراءات الخاصة بالاستثمار في الجمعية وأوقافها وتحديد الصلاحيات والمسؤوليات المرتبطة بها.

المادة الثالثة: (استخدام اللائحة)

١,٣ تستخدم هذه اللائحة كمرجع لعمل الجمعية ولجنة الاستثمار وموظفي إدارة الاستثمار بالجمعية، والشركات المالية التي سيتم التعاقد معها لاحقاً التي تقوم بإدارة استثمارات الجمعية، بحيث يتم الرجوع إلى الجزء ذي العلاقة من هذا الدليل للاسترشاد به.
٢,٣ ينبغي على رئيس لجنة الاستثمار القيام بعملية مراجعة دورية لهذه اللائحة، وذلك بهدف تقييم مدى ملاءمتها وقابليتها للتطبيق، أو حاجتها إلى التعديل وفقاً للتغيرات التي قد تحدث في الجمعية أو البيئة المحيطة بها.

المادة الرابعة: (نطاق اللائحة)

تقسم هذه اللائحة إلى ثلاثة أقسام رئيسية هي:

- ✓ الأحكام والمبادئ الأساسية.
- ✓ سياسات الاستثمار.
- ✓ معايير الاستثمار.

المادة الخامسة: (مراقب اللائحة وحق الاطلاع)

- يتم تعيين مراقب لللائحة يقوم بتفعيلها فور اعتمادها من قبل الجمعية العمومية وذلك قبل وضعها قيد التنفيذ. يمكن أن يكون ذلك من اختصاص المراجع الداخلي.
- إن كافة الأطراف بالجمعية لهم حرية الاطلاع على هذه اللائحة بعد الحصول على موافقة مسبقة من رئيس المجلس. كما يجب أن يتاح لكافة المديرين فضلاً عن الأطراف ذات العلاقة بالاستثمار الاطلاع على هذه اللائحة.





المادة السادسة: (الموافقة على اللائحة)

١,٦ يجب أن تتم الموافقة على محتويات لائحة سياسات ومعايير وإجراءات الاستثمار من الجمعية العمومية وذلك قبل وضعه قيد التنفيذ.

٢,٦ يتم تفعيل هذه اللائحة والمستجدات الخاصة بها بدءاً من تاريخ الموافقة عليها من الجمعية العمومية.

المادة السابعة: (تنفيذ اللائحة)

١,٧ يتولى مراقب اللائحة (المراجع الداخلي) مسؤولية التأكد من تطبيق سياسات ومعايير وإجراءات عمليات الاستثمار الواردة في اللائحة.

٢,٧ يمكن لمراقب اللائحة تفويض مسؤولية تطبيق سياسات ومعايير وإجراءات الاستثمار - للجهة المخولة بالالتزام حسب ما يراه مناسباً.

المادة الثامنة: (تحديث اللائحة)

١,٨ تهدف هذه اللائحة إلى أن تكون بمثابة وثيقة حية تضاف إليها سياسات ومعايير وإجراءات جديدة في حال الضرورة.

٢,٨ في حالة واجهه لجنة الاستثمار أو المدير التنفيذي لقضية لم يتم تناولها في هذه اللائحة يجب أن يتعامل مع القضية بحسب العرف السائد. كما يجب تحديثها بإضافة السياسة أو الإجراء المطلوب. على أن يتم أخذ موافقة الجمعية العمومية عليها لاحقاً.

٣,٨ يجب أن تتم كافة التعديلات والتحديثات على هذه اللائحة وفقاً لإجراءات التحديث مروراً بلجنة الاستثمار والاعتماد من الجمعية العمومية.

المادة التاسعة: (الانحراف عن السياسات والإجراءات)

١,٩ يجب على جميع الموظفين في الاستثمار التأكد من الامتثال التام لنص وروح هذه اللائحة والعمل على مساعدة المدير التنفيذي ولجنة الاستثمار على تطبيقها بالشكل الصحيح.

٢,٩ عند مواجهة صعوبة ما في فهم مضمون الدليل أو بعض النقاط الواردة فيه، يجب استشارة رئيس لجنة الاستثمار والحصول على التوضيح اللازم مكتوباً.

٣,٩ عند ضرورة الانحراف مؤقتاً عن أي من السياسات والإجراءات الواردة في هذا الدليل، يجب إخطار لجنة الاستثمار وأخذ التعليمات اللازمة بهذا الشأن.





المادة العاشرة: (صيانة اللائحة وتكرار معدل المراجعة)

١,١٠ يجب أن تتم مراجعة واعتماد اللائحة على فترات منتظمة لتعكس التغييرات في أنشطة أعمال الجمعية وأوقافها.

٢,١٠ يتناول الجدول التالي معدل تكرار المراجعة ومسؤولية أداء المراجعة ومسؤولية الاعتماد النهائي.

الوثيقة	معدل تكرار المراجعة	مسؤولية المراجعة	مسؤولية المراجعة والتوصية	مسؤولية الموافقة
السياسات والمعايير والإجراءات	كل ١٢ شهراً	لجنة الاستثمار	مجلس الإدارة	الجمعية العمومية





الفصل الثاني

سياسات الاستثمار

المادة الحادية عشر: (هدف سياسات الاستثمار)

الهدف من سياسات الاستثمار هو تنمية وتطوير رأس المال ومراقبته، من خلال وضع معايير وأسس وأنظمة، ضمن إطار محدد يكون بدوره المرجع والدليل في تكوين اللجان الاستثمارية في الجمعية وتحديد أهدافها ومهامها وصلاحياتها. وتهدف هذه السياسة أيضا لتوثيق المبادئ والتوجهات في اختيار استثمارات الجمعية والحوكمة المتعلقة بهذه الاستثمارات حسب غرض الاستثمار والمدة والقدرة على تحمل المخاطر.

المادة الثانية عشر: (اللجان الخاصة بإدارة الاستثمار ومهامها)

يتم تكوين لجنة الاستثمار لإدارة استثمارات أوقاف الجمعية وتكون مهامها على النحو التالي:

- رسم السياسة الاستثمارية للجمعية لاعتمادها من مجلس الإدارة.
- تحديد وتقييم فرص الاستثمار الجديدة والواعدة ضمن إطار الأسس والمعايير المنصوص عليها في هذه السياسة وبما يتوافق مع أغراض الجمعية.
- الحفاظ على رأس مال الجمعية والإشراف عليه والسعي لتنميته.
- تقييم ورصد الاستثمارات ورسم استراتيجيات الخاصة بالاستثمار ورفع المرئيات والتوصيات الخاصة بذلك.
- إنشاء وحدة لإدارة الاستثمارات ومراقبة أدائها فيما يخص جميع أنواع المساهمات والاستثمارات والعقارات وتحصيل العوائد الاستثمارية.
- رفع التقارير اللازمة للجهات المختصة ومجلس الإدارة.





المادة الثالثة عشر: (المبادئ التوجيهية للاستثمار)

١,١٣. نطاق الاستثمار

- يتم الاستثمار المباشر في انواع الاصول المدرة للدخل ذات العوائد الثابتة.
- يجوز المساهمة في الصناديق ذات العوائد وبما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- يجوز المساهمة في الشركات القائمة ذات السجل الجيد والمدرة للدخل باستمرار.
- يجوز القيام بعملية التطوير العقاري المباشر من أجل إقامة مبان مدرة للدخل ومملوكة للجمعية.
- يجب أن يكون الاستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار، يفضل أن يكون في المدن الرئيسية.

٢,١٣. مدة الاستثمار

- يكون الاستثمار في الأصول المدرة للدخل ضمن إطار زمني مناسب لفئة الأصل ونوعه والذي من شأنه توليد دخل يدعم تحقيق التوزيعات السنوية المطلوبة وتحقيق العائد الاستثماري المستهدف على مدى فترة الاستثمار دون التأثير على قابلية التخارج وبيع الأصل حين استيفاء الغرض.
- يفضل أن تكون مدة الاستثمار في العقارات المدرة للدخل طويلة الأجل وذلك بما لا يقل عن ١٠ سنوات إلى ٢٠ سنة.
- بخصوص المساهمات في الشركات والصناديق الاستثمارية المدرة للدخل فيفضل أن تكون مدة الاستثمار متوسطة الأجل وذلك في حدود ٣ سنوات إلى ٧ سنوات وبمتوسط عام ٥ سنوات قابلة للتمديد في حال وجود الجدوى لذلك.
- بخصوص الاستثمار في الصكوك والمرابحاث يفضل أن تكون مدة الاستثمار قصيرة إلى متوسطة الأجل بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات بحد أقصى.
- يجوز الدخول في مجال التطوير العقاري من أجل إقامة مبان مدرة للدخل شريطة أن لا تتجاوز مدة التطوير ٣ سنوات.
- الاستثمارات التي تتجاوز أو تقل مدتها عن الفترات المحددة أعلاه تستوجب تقديم المبررات المناسبة بشأنها من لجنة الاستثمارات إلى المجلس عند اقتضاء الحاجة.





٣,١٣. المخاطر

- يجب عند الدخول في أي مجال استثماري أن يتم المحافظة على رأس المال. ويقصد بذلك حماية القيمة الحقيقية لرأس المال (بعد حساب التضخم).
- يجب أن تكون الاستثمارات ذات مخاطر موزونة بما يتناسب والاهداف والسياسة العامة.
- الاستثمار في الصناديق والشركات التي لديها سجل أداء طويل ومتميز يبين المقدرة على توليد الدخل المناسب والمستقر مع محدودية التقلب والمخاطر مع تجنب الاستثمار في فرص ترتبط عوائدها بمخاطر التشغيل وعدم الاستقرار.
- في كل الأحوال يجب عدم الدخول في أي نوع من أنواع الاستثمارات ذات المخاطر العالية.

٤,١٣. التوزيعات النقدية

- يجب أن لا تقل التوزيعات النقدية السنوية عن (٥٠٪) من ربح الاستثمارات (تحدد سنويا وفق الحاجة والموارد المتاحة) ويعاد باقي الأرباح على تنمية رأس المال.

٥,١٣. العوائد المستهدفة

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

٦,١٣. مصاريف المحفظة

- يتم تحديد مصاريف المحفظة حسب ما تراه اللجنة المعنية بذلك أو جهة الصلاحية.

٧,١٣. قيود الاستثمار

- باستثناء قطاع العقار، لا ينبغي أن يتجاوز حد التخصيص في قطاع واحد كامل قيمة المحفظة الاستثمارية.
- نظرا لأهمية الاستثمارات في الأصول العقارية الآمنة ذات المخاطر المنخفضة والمدررة للدخل، فإن حد التخصيص للاستثمارات العقارية في المحفظة يسمح له بحد ٥٠٪ من قيمة المحفظة.
- حيث إن الاستثمار في الأصول النقدية السائلة (الصكوك والمرابحات) تتسم بالسيولة، فلا مانع من وصولها لحد (٢٥٪) ذلك من أجل استثمار الفائض عن الحد المخصص إلى حين تخصيص الفائض لفئة أخرى.
- أي استثناءات من الشروط المذكورة مسبقاً ترفع للمجلس ويتم تقديم التوصيات المناسبة للاعتماد.



٨,١٣. التوافق مع أحكام الشريعة

- لا يسمح بالاستثمار في الأدوات المالية أو الأصول أو الأوراق المالية وكذلك الاقتراض غير المتوافق مع أحكام الشريعة.

٩,١٣. استثمار الفائض النقدي

- في حال وجود فائض نقدي يفوق حاجة الجمعية لتغطية المصاريف المعتمدة والمصاريف التشغيلية فإنه يتم استثمار الفائض النقدي في صناديق مرابحات أو صكوك أو ودائع مالية قصيرة الأجل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- في حال وجود فائض نقدي غير كافٍ 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 ضمن الإطار التوجيهي لهذه السياسة.
- معايير تخصيص الفائض من السيولة النقدية للاستثمار:

معدل التخصيص	فئة الأصل
٥٥%	العقارات والأصول ذات المردود المادي
١٥%	أصول نقدية سائلة (صكوك. مرابحات)
١٠%	مساهمات في شركات مدرة للدخل / صناديق استثمارية (أسهم عامة. خاصة)
٢٠%	احتياط نقدي لمواجهة المخاطر المحتملة

تتم مراجعة هذه النسب بناء على عمليات التقييم الدورية للنتائج المحققة ويتم إعادة التوزيع بحسب النتائج الاقتصادية العامة والتعليمات المنظمة





١٣, ١٠. استراتيجية التخارج

- يلزم رسم استراتيجية 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 المؤسسة/ الشركة المالية المستثمرة التي قد تؤثر على مخاطر الاستثمار.
 - حدوث تغييرات في الامتثال للشريعة في المؤسسة المستثمر فيها.
 - وجود توقعات سلبية بالنسبة لمخاطر العائد.
 - توفر فرص استثمارية بديلة أفضل.
 - تجاوز الاستثمار الأفق الزمني المسموح به في إطار سياسة الاستثمار.
 - وصول الاستثمار مرحلة النضج مع توقع انخفاض الأرباح أو قيمة المساهمين أو توقع انخفاض الاثنين معاً.

المادة الرابعة عشر: (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 ٥٠٪ كحد أقصى من القيمة السوقية للعقار..



الفصل الثالث

معايير الاستثمار

المادة الخامسة عشر: (معايير إدارة الاستثمار)

تمهيد: يهدف هذا القسم من اللائحة إلى وضع معايير لإدارة الاستثمار تلتزم الأطراف ذات العلاقة بها لتحقيق الأهداف التي من أجلها أسست الجمعية وأوقافها بكفاءة عالية وضمن أفضل الممارسات.

١. إطار معايير الاستثمار.

١.١. معيار الملكية

يجب أن تظل أموال الوقف مملوكة مباشرة وقانونياً للجمعية (أو الجمعيات المشاركة) أو بصك وقفي، يمكن الدخول غير المباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذو أهلية شرعية سواء فردية أو مؤسسية كانت. ويلزم أن يكون ذلك ضمن الإطار القانوني الذي يضمن ملكية الأصول للمؤسسة ويضمن حقوقها بعد موافقة المجلس على ذلك.

١.٢. الأمان النسبي

يجب عدم تعريض أموال الجمعية لدرجة عالية من المخاطر، ويتطلب في هذا الخصوص الموازنة بين الأمان ومعدل الربحية. وتأسيساً على ذلك فلا يمكن أخذ صيغ الاستثمار التي تتسم بدرجة عالية من المخاطر مثل التعامل بالمضاربات في سوق الأوراق المالية.

١.٣. تحقيق عائد مستقر

يجب اختيار مجالات وصيغ الاستثمار التي تحقق عوائد مرضية وتتسم بالاستقرار وغير محفوفة بالتقلبات والتذبذبات الشديدة.

١.٤. المرونة في تغيير مجال وصيغة الاستثمار (سرعة الاستجابة للمتغيرات)

يمكن تغيير مجالات وصيغ الاستثمار من مجال إلى مجال ومن صيغة إلى أخرى بدون خسارة، فعلى سبيل المثال إذا كسد مجال معين وأصبح ليس هناك جدوى للاستثمار فيمكن حينئذ توجيه الاستثمار إلى مجال آخر.



١,٥. الاحتفاظ برصيد من السيولة بدون استثمار

يتم عمل موازنات تقديرية والاحتفاظ بجزء من السيولة لمواجهة المدفوعات والنفقات العاجلة وتحدد نسبة الاحتفاظ في ضوء الأحداث والبيانات التاريخية والتوقعات المستقبلية. - يفضل الاحتفاظ بالنقدي ضمن الحد الأدنى والمطلوب لتسيير الأعمال اليومية للمحافظة دون وجود فائض معطل وغير منتفع به.

١,٦. صفة الاستثمار المالي والعقاري

- الاستثمار في الأوراق المالية: وذلك بهدف الحصول على العوائد المستقرة نسبياً. ويندرج تحت ذلك الصكوك الإسلامية الصادرة عن المؤسسات المالية الإسلامية، وصكوك صناديق الاستثمار الإسلامية وصكوك المقارضة التي تصدرها المؤسسات المالية الإسلامية.
- الاستثمار العقاري: ويدخل في نطاق ذلك شراء العقارات وتأجيرها للاستفادة من منافعها وعوائدها وتعمير وصيانة وتجديد العقارات القديمة التي شارفت على الهلاك وجدوى ذلك حسب ما أسفرت عنه الدراسات الفنية والاقتصادية بجدوى ذلك واستبدال العقارات القديمة بأخرى جديدة متى أثبتت الدراسات الفنية والاقتصادية والمالية جدوى ذلك وإنشاء مبانٍ على أراضي الوقف بنظام الاستصناع أو المشاركة أو المشاركة المنتهية بالتمليك أو الحكر أو أي صيغة من صيغ الاستثمار.

٢. صيغ الاستثمار

٢,١. المشاركة

صيغ المشاركة يجب أن تكون صيغ إسلامية ويشمل ذلك المشاركة الثابتة المستمرة والمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك.

٢,٢. صيغ الإجارة والحكر

وتشمل الإجارة التشغيلية لأجل والإجارة المنتهية بالتمليك والحكر والإرصاد.

٢,٣. المساهمات في رؤوس أموال الشركات التجارية

وتشمل المساهمة في رؤوس أموال بعض الشركات التجارية من أجل تحقيق عائد مستقر ومستدام دون تذبذب أو مخاطرة.





٣. معايير المفاضلة بين الفرص الاستثمارية

٣,١. مساهمات الشركات والصناديق الاستثمارية

- يتم الاعتبار بسجل الأداء التاريخي للشركة / الصندوق الاستثماري / السهم من حيث السعر ومعدلات النمو السنوية حيث يفضل الاستثمار في أسهم الشركات أو الصناديق التي تقدم نمواً ثابتاً ومستقراً يوازي أو يفوق نمو المؤشر العام ونمو مثيلاتها من نفس القطاع.
- يفضل الاستثمار في شركات لديها سجل توزيعات أرباح سنوية مستقرة ويفضل أن يكون دخل التوزيعات ما لا يقل عن ٥٪ من قيمة الاستثمار.
- معايير تقييم مديري الأصول من الشركات المرخصة:

م	المعيار	مناسب	وسط	غير مناسب
١	اجمالي تكلفة ادارة المحفظة			
٢	حجم قاعدة العملاء			
٣	الاستعداد لتسويق الصندوق من خلال القنوات التسويقية			
٤	حجم الأصول المدارة			
٥	الاداء التاريخي لمدير الأصول مقارنة بالمؤشرات الارشادية			

- يتم الاعتبار بنشاط الشركة ومدى استقرار الطلب على منتجاتها ومعدلات النمو المتوقعة بخصوص ذلك والاعتبار بالمتغيرات السوقية ونمط المستهلك وكيفية انعكاس ذلك على أرباح الشركة وأدائها المالي واستقرار مخاطرها التشغيلية. فعليه يفضل الاستثمار في شركات ذات قطاعات أساسية استهلاكية النمط تتسم بقلّة المخاطر وقلّة التذبذب وتكون أرباحها غير مرتبطة بشكل مباشر بأسعار السلع العالمية ولكن تركز على خاصية تنافسية تتيح للشركة مواصلة تقديم أداء مالي جيد وقابل للنمو ومقاوم للتغيرات الاقتصادية السلبية وأسعار السلع ونمط المستهلك.
- تتم المفاضلة ضمن إطار التقييم المالي لميزانية الشركة وقائمة دخلها ومركزها المالي ومدى فعالية الإدارة الخاصة بالشركة واحتساب نسب التقييم المالية ومكررات الربحية.

٣,٢. الصكوك والمراجعات

- يتم الاعتبار بهامش الربح السنوي والتصنيف الائتماني للمؤسسات المصدرة للصكوك ومدى التزامها الزماني. فيما يخص المراجعات فيتم الاعتبار بهامش الربح السنوي والملاءمة المالية للمؤسسة التي تضع مبلغ المراجعة لديها تحت الطلب.



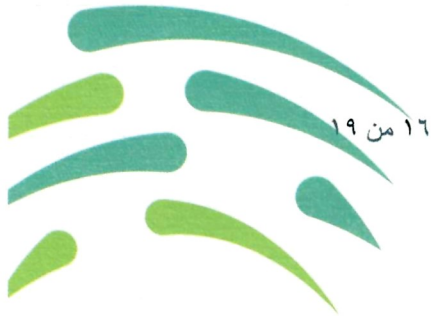
٣,٣. الأصول العقارية

تتم المفاضلة بين الفرص الاستثمارية العقارية حسب الدرجة الممنوحة لكل عقار وفقاً للمعايير ودرجاتها الموضحة في الجدول أدناه:

النسبة الكلية	المعيار الجزئي	النسبة الكلية	وصف المعيار
٪١٥	إذا كانت نسبة الدخل من ٤٪ إلى ٦٪ من القيمة السوقية.	٪٤٠	أ. تتم المفاضلة بين العقارات حسب نسبة الدخل وذلك باحتساب صافي الدخل على القيمة السوقية للعقار.
٪٦	إذا كان موقع العقار مميز وضمن منطقة رئيسية يتوقع أن تحافظ على أهميتها ومستواها للمدى الطويل.	٪١٠	ب. يتم الاعتبار بموقع العقار ومزاياه ومعدل النمو السكاني ومعدل ونطاق النمو العمراني في المنطقة ومدى انعكاس ذلك على القيمة السوقية للعقار وإمكانية رفع القيمة التأجيرية على المدى القريب والمتوسط والطويل.
٪٢	إذا كان موقع العقار قابل للزيادة في السعر بسبب النمو السكاني واتساع النطاق العمراني.		
٪٢	إذا كانت مزايا العقار تسمح برفع القيمة التأجيرية مستقبلاً.		
٪٢	إذا كانت المدة المتبقية في عقد الإيجار من سنتين إلى خمس سنوات.	٪٢٠	ج. يتم الاعتبار بعقود الإيجار السارية ومدتها وشروطها الجزائية وسجل المستأجر أو المستأجرين وقدرتهم على الالتزام بالسداد من ناحية توفر سيولة تشغيلية ملائمة نسبياً لقيمة الإيجار السنوي وصافي حقوق ملكية يضمن سداد القيمة الإيجارية للعقد ويتم أيضاً تقييم نشاط
٪٤	إذا كانت المدة المتبقية في عقد الإيجار من ست إلى عشر سنوات.		
٪٨	إذا كانت المدة المتبقية في العقد تفوق العشر سنوات.		
٪٢			



المستأجر ومدى استدامته وقابلية مقاومته للمتغيرات السوقية المتوقعة وكيفية انعكاس ذلك على قدرته في سداد القيمة الإيجارية.	إذا كان العقد ملزم بشرط جزائي يضمن جزء من القيمة الإيجارية للعقد. إذا كان العقد ملزم بشرط يضمن كامل القيمة الإيجارية للعقد.	٪٢ ٪٤
د. يتم الاعتبار بعمر المباني وحالتها وقابلية استدامتها لتوليد الدخل المطلوب وقابلية التخارج وبيعها مستقبلاً لا بالسعر الذي يضمن تحقيق العوائد الاستثمارية المستهدفة ضمن الإطار الزمني المحدد للاستثمار.	إذا كان المستأجر جهة حكومية أو شركة يفوق صافي حقوق الملكية فيها ٢٠٠ مليون ريال سعودي. إذا كان نشاط المستأجر نشاط خاص أساسي ذو طابع استهلاكي غير متقلب يضمن قدرته على سداد القيم الإيجارية. إذا كانت القيمة التأجيرية السنوية تمثل ١٥% أو أقل من متوسط إيرادات المستأجر لآخر ٣ سنوات مالية أو ٣٠% أو أقل من متوسط صافي الدخل لآخر ٣ سنوات مالية.	٪٢ ٪٢
هـ. يتم الاعتبار بتصاميم المباني والنشاطات التي أعدت لها وحجم الطلب السوقى عليها وذلك لتقليص مخاطر الإشغال.	إذا كان عمر المباني أقل من ٧ سنوات. إذا كانت المباني بحالة ممتازة وقابلة لتوليد الدخل على مدى المدة الزمنية الاستثمارية ويمكن التخارج منها دون صرف تكاليف تحسينية.	٪٥ ٪٥
٪١٠	إذا كانت تصاميم المباني مميزة مما يساعد على تحفيز الطلب عليها أو تتمتع بقابلية عالية في تغيير غرض ونشاط الاستخدام. إذا كان غرض الانتفاع بالعقار ذو حجم طلب عالي.	٪٦ ٪٧





و. يتم اعتبار ما إذا كانت هناك مخاطر تشغيلية للعقار. ١٠٪
في حال عدم وجود مخاطر تشغيلية تؤثر على الدخل. ١٠٪

٤. العائد على الاستثمار:

تقر لجنة الاستثمار العائد السنوي الإجمالي المتوقع من الاستثمارات، وكذلك العائد السنوي المتوقع لكل استثمار، ويكون هذان العائدان من ضوابط مراقبة وتقييم أداء الاستثمار. ولضمان منافسة شروط استثمارات الجمعية مع الاستثمارات المتماثلة المتاحة في السوق، يحدد العائد لكل عملية استثمارية بالاسترشاد بالمؤشرات 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.

٥. مدة الاستثمار:

تحدد مدة كل عملية استثمار حسب طبيعتها، وأهداف الوقف من الدخول فيها.

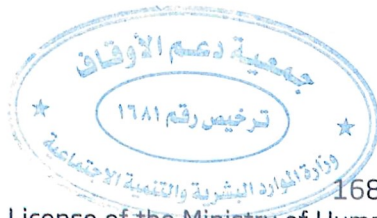
٦. تنوع العمليات:

تسعى لجنة الاستثمار عن طريق رئيس اللجنة إلى تنوع محفظة الاستثمارات المالية والعقارية ويراعى بقاء الأصول التي تمت المساهمة بها على حالها ما دامت تتوفر فيها عوامل الاستقرار والربحية المجزية. ويتم استبدال الأصل الموقوف بغيره وفقاً لمصلحة الوقف خاصة إذا بدأت عوائده بالتناقص، ويكون ذلك بقرار من لجنة الاستثمار بناء على اقتراح من المدير أو أي جهة بعينها.

٧. المعايير العامة لاختيار الاستثمارات:

يراعى عند اختيار الفرصة الاستثمارية أن تكون من الاستثمارات المتوافق عوائدها 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.
- أهم مميزات القطاع.
- النظم والقوانين، ومدى فاعليتها.
- المنافسة داخل القطاع.
- نشاط وأهداف الاستثمار.





- خبرة وكفاءة إدارة الاستثمار.

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

٨. معايير الاستثمار العقاري المباشر:

يكون الاستثمار العقاري المباشر من خلال شراء وتملك عقارات الدخل المجزي والتي تأتي عوائدها من الإيجارات مثل الوحدات السكنية والمنازل والعقارات التجارية مثل مباني المكاتب والمراكز التجارية ومباني المصانع، والقطاع اللوجستي (المستودعات).
عقارات أخرى والتي تأتي عوائدها من الارتفاع في قيمتها مثل الأراضي غير المطورة والأراضي المطورة وعقارات الاستثمار.

ويراعى في اختيار عقارات الجمعية ما يلي:

- موقع متميز واستخدامات متعددة.

- توقعات نمو عالية.

- الاسترشاد بالسعر الذي يحدده على الأقل ثلاثة مقيي عقارات مسجلين ومعترف بهم.

- عدم شراء العقارات ذات الاستخدامات الخاصة والمقيدة.

- القابلية للتطوير.

- الموقع الجغرافي المميز للعقار.

- تقييم العقارات باتباع إحدى الطرق العلمية المتعارف عليها.

٩. 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 مدير الصندوق مساهماً فيه.

- أن يساعد الاستثمار في الصندوق بتنوع موجودات المحفظة الاستثمارية.

- التعرف على تاريخ مدير الصندوق وخبرته في مجال إدارة الصناديق مقارنة بالمؤشرات الإرشادية.

- التعرف على درجة خطورة الاستثمار في الصندوق، وكلفة هذا الاستثمار مقارنة مع الصناديق الأخرى

التي تتشابه معه في الأهداف، وتوقعات أدائه في المستقبل.



١٠. معايير الاستثمار المباشر:

- وجود دراسة جدوى اقتصادية متكاملة عن المشروع المراد تأسيسه معتمدة ومقدمة من أحد الشركات المرخصة والمعترف بها.
- وجود عدد من الشركاء المتميزين الملتزمين استراتيجياً بالمشروع.
- أن يكون للجنة الاستثمار الحق في تعيين ممثلين في مجلس إدارة المشروع.

١١. إدارة سيولة الوقف:

تتولى لجنة الاستثمار عن طريق أحد البنوك السعودية او الشركات المالية المرخصة التي تقدم خدمات مالية إسلامية إدارة سيولة الجمعية مسترشدة في ذلك بمبادئ إدارة السيولة المتعارف عليها، وتنسق لجنة الاستثمار مع مجلس الجمعية في توفير الحد الأدنى من السيولة الذي يَمكّن الجمعية من الاستجابة الفورية لمتطلبات الصرف على العمليات والمشاريع المعتمدة.

١٢. تقييم الأداء:

يتابع مجلس إدارة الجمعية مدى تحقيق استثمارات الجمعية لأهدافها، علماً بأن تقييم المحافظ 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 والسنوية) لكافة حسابات مكونات الاستثمارات بهدف التعرف المبكر على أدائها، ونتائجها، وعلى المشاكل التي تواجه الاستثمارات.

المادة السادسة عشر: (أحكام ختامية)

يُعمل بما جاء في هذه اللائحة ويتم الالتزام بها من قبل الجمعية ومجلس إدارتها ولجنة الاستثمار اعتباراً من تاريخ اعتمادها من قبل الجمعية العمومية، على أن يُعرض أي تعديل مقترح على الجمعية العمومية في أقرب اجتماع لها لاعتمادها.

وبالله التوفيق،،،

