

سياسة الاستثمار

| | | رمز السياسة | |
|--|--|-------------------|----|
| يقصد بالألفاظ الواردة في هذه اللائحة المعاني الموضحة أمام كل منها: | | سياسة المصطلحات | م |
| هي جمعية عنيزة للتنمية والخدمات الإنسانية بمركزها الرئيسي- بمحافظة عنيزة والفروع والمراكز والمشاريع التابعة لها داخل محافظة عنيزة او خارجها. | | الجمعية | .١ |
| هي السلطة الأعلى بالجمعية وتمارس أدوارها حسب ما يرد في النظام واللائحة الأساسية للجمعية وهي أعلى سلطة تنظيمية تمثل الجمعية وشؤون أعمالها | | الجمعية العمومية | .٢ |
| هو مجلس منتخب من قبل الجمعية يمارس أدواره المخولة له من الجمعية يقوم على رسم التوجهات الاستراتيجية وبما تحدده اللوائح والأنظمة من اختصاصات وهو الجهة المانحة للصلاحيات المالية والإدارية والقانونية للجهاز التنفيذي والعاملين بالجمعية كافة. | | مجلس الإدارة | .٣ |
| هو رئيس منتخب من مجلس الإدارة والمرجع التنظيمي الأول للأمين العام ويمارس أدواره وصلاحياته وفق ما تحدده الأنظمة واللوائح ذات العلاقة او بمن ينيبه بالقيام بأعماله من نائب رئيس مجلس الإدارة او احد أعضاء المجلس. | | رئيس مجلس الإدارة | .٤ |
| هو المشرف المالي المنتخب من مجلس الإدارة وعضو مجلس الإدارة وهو صاحب الاعتماد الأول عن عمليات الصرف المالية والبنكية ويمارس أدواره وصلاحياته وفق ما تحدده الأنظمة واللوائح ذات العلاقة | | المشرف المالي | .٥ |
| يقصد به أمين عام الجمعية وهو المسؤول عن تنفيذ خطط وسياسات وقرارات وتوجهات مجلس إدارة الجمعية ويمارس أدارة الوظيفية والرقابية وفق ما تحدده لائحة الصلاحيات المالية والإدارية والفنية. | | الأمين العام | .٦ |

الأهداف: تهدف هذه الوثيقة إلى توفير مستند مرجعي تتضمن السياسات والمعايير والإجراءات التشغيلية للقائمين على لجنة الاستدامة ومجلس الإدارة وكذلك تعزيز الضوابط الخاصة بها. توثيق السياسات والمعايير والإجراءات الخاصة بالاستدامة في الجمعية وأوقافها وتحديد الصلاحيات والمسؤوليات المرتبطة بها.

المادة [١] نطاق تطبيق السياسة. تقسم هذه الوثيقة إلى ثلاثة أقسام رئيسية:

- سياسات الاستدامة
- ومعايير الاستدامة
- الإجراءات التشغيلية

المادة [٢] القسم الأول : سياسات الاستدامة

١. هدف سياسة الاستدامة

أ- الحفاظ وتنمية ومراقبة رأس المال وذلك من خلال وضع معايير وأسس وأنظمة تساعد في تحقيق الهدف المنشود من قبل القائمين على متخذي القرار في أعمال اللجنة ضمن إطار محدد.

ب- توثيق المبادئ والتوجيهات في اختيار استثمارات الجمعية والحوكمة المتعلقة بهذه الاستثمارات حسب غرض الاستثمار والمدة والقدرة على تحمل المخاطر.

٢. مهام وأعمال ومسؤوليات لجنة الاستدامة

أ- رسم السياسة الاستثمارية والخطط والبرامج والمستهدفات المالية لعوائد الاستدامة الاقتصادية المرتبطة بالتوجهات الاستراتيجية للجمعية.

ب- تحديد وتقييم فرص الاستثمار الجديدة والواعدة ضمن إطار وأسس والمعايير المنصوص عليها في هذه السياسة وبما يتوافق مع أهداف الجمعية الاستراتيجية.

ت- الحفاظ على رأس مال المحفظة الاستثمارية والإشراف عليها والسعي لتنميتها من خلال الاستحواذ والتوصية لأصحاب القرار بمجلس الإدارة.

ث- تقييم ورصد دورة حياة الاستثمارات والتدفقات النقدية لها مع رسم استراتيجيات التخارج ورفع المرنيات والتوصيات الخاصة بذلك.

ج- إعداد منهجية وفريق عمل لإدارة المحفظة الإستثمارية ومراقبة أدائها والتنبؤ بالمخاطر والأوضاع الاقتصادية فيما يخص جميع أنواع المساهمات والاستثمارات والعقارات والأوقاف وتحصيل العوائد الاستثمارية.

ح- إقتراح التوصيات لأصحاب القرار بمجلس الإدارة بالاستثمار المباشر في العقارات المدرة للدخل والأصول ذات العوائد الثابتة.

خ- رصد وإقتراح المساهمات في الصناديق ذات العوائد المدرة للدخل على سبيل المثال لا الحصر صناديق الأسهم العامة والخاصة وصناديق الاستثمارات العقارية وصناديق المراجعة وضمن إطار أحكام الشريعة الإسلامية.

د- إعداد و رفع التقارير اللازمة للجهات ذات العلاقة من داخل وخارج الجمعية ووفق الصلاحيات المناطة باللجنة.

ذ- الأستعانة بالخبرات في مجال الاستدامة أو الاستثمار وبيوت الخبرة وأصحاب الرأي والأختصاص من رجال أعمال ومستشارين وخلافه.

ر- في كل الأحوال يجب أن يكون الاستثمار في الأصول والفرص الاستثمارية بأنواعها المختلفة المدرة للدخل ضمن إطار زمني مناسب لفئة الأصل ونوعه والذي من شأنه يستهدف تحقيق دخل يدعم تحقيق التوزيعات السنوية المطلوبة بحسب المستهدفات وبما يحقق عائد مالي على الاستثمار.

نطاق ومدد الاستثمار

المادة [٣]

- أ- يفضل أن تكون مدة الاستثمار في العقارات المدرة للدخل طويلة الأجل وذلك بما لا يقل عن ١٠ سنوات إلى ٢٠ سنة
- ب- بخصوص المساهمات في الصناديق الاستثمارية لدى المصارف والمساهمات الحكومية المدرة للدخل يفضل أن تكون مدة الاستثمار بها متوسطة الأجل وذلك في حدود ٣ سنوات إلى ٧ سنوات وبمتوسط عام ٥ سنوات قابلة للتديد في حال وجود الجدوى لذلك..
- ت- يجوز الدخول في مجال التطوير العقاري من أجل إقامة مبانٍ مدرة للدخل شريطة أن ال تتجاوز مدة التطوير ٣ سنوات بشرط أخذ موافقة مجلس الإدارة والجمعية العمومية على ذلك.
- ث- الاستثمارات التي تتجاوز أو تقل مدتها عن الفترات المحددة أعلاه يستوجب تقديم المبررات المناسبة بشأنها من لجنة الاستدامة إلى مجلس الإدارة عند اقتضاء الحاجة لذلك.
- ج- بخصوص الاستثمار في الصكوك والمراجحات يفضل أن تكون مدة الاستثمار قصيرة إلى متوسطة الأجل بحيث ال تتجاوز ثالث سنوات بحد أقصى
- ح- بشأن الاستثمار في الصكوك والمراجحات يفضل أن تكون مدة الاستثمار بها قصيرة إلى متوسطة الأجل بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات بحد أقصى.
- خ- يجب أن يكون الاستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار، يفضل أن يكون في المدن الرئيسية وضمن نطاق المناطق المركزية للمدن.

قراءة وتحليل المخاطر وسرعة اتخاذ القرار

المادة [٤]

- ١- ينبغي على أعضاء اللجنة إتخاذ كافة ما يلزم من توصيات وقرارات سريعة تمكنهم من المحافظة على راس مال المتداول في الصناديق الاستثمارية أو الأصول العقارية الأخرى وذلك بهدف حماية القدرة الشرائية كحد أدنى، أو حماية القيمة الحقيقية لرأس المال.
- ٢- ينبغي ان تكون الاستثمارات ذات مخاطر منخفضة بحسب مصفوفة المخاطر التي يتم إعدادها وتطويرها من حين لآخر من لجنة الاستدامة المالية.
- ٣- إن الاستثمار في الصناديق والشركات التي لديها سجل أداء طويل ومتميز يبين المقدرة على توليد الدخل المناسب والمستقر مع محدودية الطلب والمخاطر مع تجنب الاستثمار في فرص ترتبط عوائدها بمخاطر تشغيلية وعدم الاستقرار.

التوزيعات النقدية لإيرادات ومصروفات الإستدامة

المادة [٥]

- إن لحوكمة السلامة المالية للاستدامة متطلبات من قبل الجهة الوزارية ينبغي التقييد والالتزام بها وفق نسب مئوية تحدد وفق الحاجة والموارد المتاحة يستقطع من الربح أو من القيمة الإجمالية للأصول بعد تجنيب التالي : مصاريف إدارة وصيانة وإصلاح وترميم الأصول والأوقاف
- أ- المصاريف العمومية والإدارية المحملة على النشاط.
- ب- ما لا يزيد عن ٢٠٪ من الربح أو القيمة وذلك من اجل الحفاظ على المحفظة الاستثمارية وتنمية أصولها وتحقيق مؤشر مستهدفها كنسبة مئوية بحسب سياسة السلامة المالية.

[٦] المادة

العوائد المستهدفة

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

[٧] المادة

مصاريف المحفظة

يتم تحديد مصاريف المحفظة السنوية حسب ما تراه اللجنة المعنية بالتنسيق مع الأمانة العامة ويجب أن لا تتجاوز المصاريف نسبة % من قيمة صافي الأصول تحدد لاحقاً ومع بداية كل سنة مالية اثناء اعداد مصفوفة الخطة للجنة الاستدامة.

[٨] المادة

التوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

لا يسمح بالاستثمار في الأدوات المالية أو الأصول أو الأوراق المالية وكذلك الافتراض الغير المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بأي حال من الأحوال.

[٩] المادة

إستثمار الفائض النقدي

١- في حال وجود فائض نقدي يفوق حاجة الجمعية لتغطية المصارف المعتمدة والمصاريف التشغيلية فإنه يتم استثمار الفائض النقدي في صناديق مرابحات أو صكوك أو ودائع مالية قصيرة الأجل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

٢- 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 لدى الجمعية وضمن الإطار التوجيهي لهذه السياسة.

[١٠] المادة

معايير تخصيص الفائض من السيولة النقدية للإستثمار

| 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% | • ينبغي أخذ الاحتياط النقدي لمواجهة المخاطر المحتملة |
| تخضع هذه النسب إلى التقييم وإعادة التوزيع بحسب التقلبات الاقتصادية وسعر الصرف للعملة الأجنبية ما لم يطرأ أي تغييرات بشأنها. | |

[١١] المادة

استراتيجية التخارج

يلزم رسم استراتيجية تخارج ضمن إطار زمني يتناسب مع المتغيرات وتقديم التوصيات الخاصة بها للمجلس عند تحقق أي من التالي :

- أ- حدوث إخلال بمعايير الاستثمار
- ب- الحاجة إلى إعادة توازن المحفظة
- ت- حدوث تغييرات في إدارة الشركة / الجهة المستثمرة التي قد تؤثر على مخاطر الاستثمار
- ث- توفر أفضل فرص استثمارية بديلة
- ج- حدوث تغييرات في الأنظمة والتشريعات لدى إدارة الشركة / الجهة المستثمرة التي قد تؤثر على الاستثمار.

يهدف هذا القسم من السياسة إلى وضع معايير لإدارة استدامة الاستثمار تلتزم الأطراف ذات العلاقة بها لتحقيق الأهداف التي من أجلها أسست الجمعية وأوقافها وأصولها بكفاءة عالية وضمن أفضل الممارسات من خلال الآتي:

١. إطار معايير الاستدامة بالاستثمار

أ- معايير الملكية

من حيث يجب أن تظل أموال الوقف مملوكة مباشرة وقانونياً. أو بصك ووقف بصفة مؤقتة ولغرض محدد فقط، يمكن الدخول غير المباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذوي أهلية شرعية سواء فردية أو مؤسسية كانت. ويلزم أن يكون ذلك ضمن إطار قانوني الذي يضمن ملكية الأصول للجمعية ويضمن حقوقها بعد موافقة المجلس على ذلك

ب- الأمان النسبي

من حيث عدم تعريض أموال الأوقاف 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.

ت- تحقيق عائد مستقر

من حيث إختيار مجالات وأساليب الاستثمار التي تحقق عوائد مرضية وتتسم بالإستقرار وغير محفوفة بالتقلبات والتذبذبات الشديدة.

ث- الاحتفاظ برصيد من السيولة بدون استثمار

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

ج- صفة الاستثمار المالي بالأصول العقارية والأوقاف

من حيث شراء العقارات وتأجيرها للاستفادة من منافعها وعوائدها وصيانتها وتجديد العقارات القديمة والأوقاف التي شارفت على الهلاك دون فوائد مالية متى ما أثبت الجدوى الاقتصادية عكس ذلك.

معايير المفاضلة بين الفرص الاستثمارية

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 مثيلتها من نفس القطاع.
- يفضل الاستثمار في شركات لديها سجل توزيعات أرباح سنوية مستقر ويفضل أن يكون دخل التوزيعات ما لا يقل عن ٥% من قيمة الاستثمار.
- يتم المفاضلة ضمن إطار التقييم المالي لميزانية الشركة وقائمة دخلها ومركزها المالي ومدى فعالية الإدارة الخاصة بالشركة واحتساب نسب التقييم المالية ومكررات الربحية.

٢- الأصول العقارية

تتم المفاضلة بين الفرص الاستثمارية العقارية بأنواعها بحسب الدرجة الممنوحة لكل عقار وفقا للمعايير ودرجاتها الموضحة في الجدول أدناه:

| الدرجة | المعيار الجزئي | النسبة الكلية | وصف المعيار |
|--------|---|---------------|--|
| ١٥% | إذا كانت نسبة الدخل من ٤% إلى 6% من القيمة السوقية | ٤٠% | تتم المفاضلة بين العقارات حسب نسبة الدخل وذلك باحساب صافي الدخل على القيمة السوقية للعقار |
| ٦% | إذا كان موقع العقار مميز وضمن منطقة رئيسية يتوقع أن تحافظ على أهميتها ومستواها للمدى الطويل | ١٠% | 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% | 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 المستأجر ومدى استدامته وقابلية مقاومته للمتغيرات السوقية المتوقعة وكيفية انعكاس ذلك على قدرته في سداد القيمة الإيجارية. |
| ٤% | إذا كانت المدة المتبقية في عقد الإيجار من ست إلى عشر سنوات. | | |
| ٨% | إذا كانت المدة المتبقية في العقد تفوق العشر سنوات. | | |
| ٢% | إذا كان العقد ملزم بشرط جزائي يضمن جزء من القيمة الإيجارية للعقد. | | |
| ٤% | إذا كان العقد ملزم بشرط يضمن كامل القيمة الإيجارية للعقد. | | |
| ٤% | إذا كان المستأجر جهة حكومية أو شركة يفوق صافي حقوق الملكية فيها ٢٠٠ مليون ريال سعودي. | | |
| ٢% | إذا كان نشاط المستأجر نشاط خاص أساسي ذو طابع استهلاكي غير متقلب يضمن قدرته على سداد القيم التأجيرية.. | | |
| ٥% | إذا كانت القيمة التأجيرية السنوية تمثل ١٥% أو أقل من متوسط إيرادات المستأجر آخر ٣ سنوات | | |
| ٥% | مالية او ٣٠% أو أقل من متوسط صافي الدخل آخر ٣ سنوات مالية. | | |

أحكام ختامية

المادة [١٤]

يعمل بما جاء في هذه السياسة ويتم الالتزام بها من تاريخ اعتمادها من مجلس الإدارة ، على أن يعرض أي تعديل بموجبها على المجلس في اجتماعاته المقررة.