



للتعافي من المخدرات

# سياسة الاستثمار

## جمعية تعافي الخيرية

## **سياسة الاستثمار**

التعريف: هي سياسة لتنمية ومراقبة وللحفاظ 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 الاستثمارية في الجمعية وتحديد أهدافها ومهامها وصلاحياتها وتوثيق المبادئ والتوجيهات في اختيار استثمارات الجمعية والحكومة المتعلقة بهذه الاستثمارات حسب غرض الاستثمار والمدة والقدرة على تحمل المخاطر.

### **آليات وممارسات سياسة الاستثمار:**

- تكوين لجنة الموارد المالية
- وضع قواعد استثمار الفائض من أموال الجمعية.
- وضع معايير للاستثمار.
- وضع مبادئ وتوجيهات للاستثمار.
- وضع الإجراءات التشغيلية لعمليات الاستثمار.

### **قواعد استثمار الفائض من أموال الجمعية:**

١. تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة بالتصريف في أي من أصول الجمعية بالشراء أو البيع وإتمام اجراءاته.
٢. تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة في استثمار الفائض من أموال الجمعية أو إقامة المشروعات الاستثمارية.
٣. تتجنب الجمعية المضاربات المالية والاقتصار على الاستثمارات الآمنة ذات مخاطر منخفضة

٤. ألا يزيد المبلغ المخصص للاستثمار عن نصف رأس مال الجمعية وقت بدء الاستثمار.

٥. يحق لمجلس الادارة ان يستثمر إيرادات الجمعية في مجالات مرخصة للكسب تضمن لها الحصول على مورد ثابت أو أن تعيد توظيف الفائض في المشروعات الإنتاجية والخدمية.

٦. تعمل الجمعية ممكناً على تخصيص 25% من إيرادات الاستثمار الحالية لاستثمارات جديدة من أجل تنمية رأس المال وتحقيق الاستدامة المالية بشرط ألا يؤثر ذلك على برامج وأنشطة الجمعية.

#### **معايير الاستثمار:**

**• معيار الملكية:** يجب ان تظل أموال الوقف والاستثمار مملوكة مباشرة وقانونياً للجمعية، او بصفة وقفية بصفة مؤقتة ولغرض محدد فقط، ويمكن الدخول بشكل غير مباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذي اهلية شرعية سواءً فردية او مؤسسية ويلزم ان 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 ويطلب هذا الخصوص الموازنة بين الأمان ومعدل الربحية وتأسيسها على ذلك، فلا يمكن اخذ صيغ الاستثمار التي تتسم بدرجة عالية من المخاطر مثل التعامل بالمضاربات في سوق الوراق المالية.

**• تحقيق عائد مستقر:** يجب اختيار مجالات وصيغ الاستثمار التي تحقق عوائد مرضية تتسم بالاستقرار.

#### **مبادئ وتوجيهات الاستثمار:**

**• يتم الاستثمار 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 الاستثمار العقارية.
- يجوز المساهمة في الشركات القائمة ذات السجل الجيد والمدرة للدخل بإستمرار.
- يجب أن يكون الإستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار ويفضل أن يكون في المدن الرئيسية.

#### **مدة الاستثمار:**

- ان يكون الاستثمار في الأصول المدرة للدخل ضمن اطار زمني مناسب لفئة الأصل ونوعه مما من شأنه ان يدر دخلاً يدعم تحقيق العائد الاستثماري المستهدف خلال فترة الاستثمار دون التأثير على القدرة على التخارج وبيع الأصل عند استيفاء الغرض.
- يفضل ان تكون فترة الاستثمار في العقارات المدرة للدخل طويلة الاجل، على الأقل من 10 الى 20 سنة.
- فيما يتعلق بالمساهمات في الشركات المدرة للدخل وصناديق الاستثمار، يفضل ان تكون فترة الاستثمار متوسطة الاجل، في حدود 3 الى 7 سنوات، بمتوسط 5 سنوات، قابلة للتمدید إذا كانت هناك جدوى.
- فيما يتعلق بالاستثمار في الصكوك والمرابحات، يفضل ان تكون فترة الاستثمار قصيرة الى متوسطة الاجل، بحيث لا تزيد عن ثلاث سنوات كحد اقصى.
- يجوز الدخول في مجال التطوير العقاري من أجل تشييد المباني المدرة للدخل، على الازيد مدة التطوير عن 3 سنوات.
- الاستثمارات التي تزيد مدتها او تقل عن المدد المحددة أعلاه تتطلب تقديم المبررات المناسبة بشأنها من لجنة الاستثمارات الى المجلس عند الضرورة.

## **القدرة على تحمل المخاطر:**

- المحافظة على رأس المال ويقصد بذلك حماية القدرة الشرائية كحد أدنى، او حماية القيمة الحقيقية لرأس المال (بعد حساب التضخم)
- يجب ان تكون الاستثمارات ذات مخاطر منخفضة.
- 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.

**العوائد المستهدفة:** يجب ان تكون العوائد المستهدفة تحقق بحد أدنى نسبة التضخم السنوي إضافة الى هامش ربح يعكس النمو الحركي الاقتصادي.

**مصاريف المحفظة:** يتم تحديد مصاريف المحفظة حسب ماتراه اللجنة المعنية بذلك او جهة الصلاحية ويجب ان لا تتجاوز المصاريف نسبة(20% من صافي قيمة الأصول أو من الريع تحدد سنويا من المجلس وفقاً للحاجة.

**سياسة الاقتراض:** -يجوز الاقتراض ضمن الإطار المعاملات المالية المتواقة مع احكام الشريعة لتغطية التزامات مالية قصيرة المدى.

-يجب ان لا تتجاوز اجمالي قيمة الالتزامات المالية على المحفظة نسبة 50% من إجمالي قيمة الأصول. وفي حالة التمويل العقاري يجب ان لا تتجاوز قيمة الاقتراض على مستوى العقار منفرداً نسبة 60% كحد أقصى من القيمة السوقية للعقار.

## **قيود الاستثمار:**

- باستثناء قطاع العقار، لا ينبغي أن يتجاوز حد التخصيص في قطاع واحد 20% من قيمة المحفظة الاستثمارية.

- نظراً لأهمية الاستثمارات في الأصول العقارية الآمنة ذات المخاطر المنخفضة والمدرة للدخل من منظور الجمعية، فإن حد التخصيص للاستثمارات العقارية في المحفظة الخيرية يسمح له بحد 25% من قيمة المحفظة.

- حيث إن الاستثمار في الأصول النقدية السائلة (الصكوك والمرابحات) تسمم بالسيولة، فلا مانع من وصولها لحد (25) ذلك من أجل استثمار الفائض عن الحد المخصص (15) 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 (30%) من إجمالي استثمارات الصندوق المستهدف (الفرصة المعروضة على الجمعية).

- حد التخصيص للاستثمار في الشركات هو (30%) 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.

**التوافق مع أحكام الشريعة:** لا يسمح بالاستثمار في الأدوات المالية أو الأصول أو الأوراق المالية وكذلك يسمح الاقتراض غير المتواافق مع أحكام الشريعة.

## **التخصيص الاستراتيجي 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 او خاصة)
%30	استثمارات خاصة (استهداف الصناديق الاستثمارية ذات توزيعات نقدية مالية)

## **استثمار الفائض النقدي:**

-في حال وجود فائض نقدي يفوق حاجة الجمعية لتفطية المصارييف المعتمدة والمصارييف التشغيلية فإنه يتم استثمار الفائض النقدي في أوجه الاستثمار المتاحة.

-في حال وجود فائض نقدي غير كاف لشراء أصل استثماري مدر للدخل (عقارات) فيجوز استثماره بشكل مؤقت في صناديق مرابحات او صكوك او 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.

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

- الحاجة إلى إعادة توازن المحفظة.
- حدوث إخلال بمعايير الاستثمار.
- وجود مخاطر متصلة بالسمعة.
- حدوث تغييرات في إدارة الجمعية المستمرة التي قد تؤثر على مخاطر الاستثمار.
- 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.

### **الإجراءات التشغيلية لعمليات الاستثمار:**

#### **- أهداف استثمارات الأوقاف ووسائلها:**

- .١. حماية أصول الجمعية من الضياع او التعدي
- .٢. تنمية القيمة الحقيقية للأصول
- .٣. تعظيم العوائد المتآتية من استثمار أصول الجمعية.
- .٤. أن تساهم استثمارات الجمعية في نمو العائد للإنفاق على الأوجه التي يحددها مجلس إدارة الجمعية
- .٥. يتم ذلك عن طريق الاستثمارات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، كشراء الأصول المالية المتميزة أو شراء الأصول العقارية ذات العائد المجزئ أو شراء هذه الأصول بهدف تطويرها وإعادة بيعها. وتعيين لجنة الاستثمار جهة أو أكثر لتكون مديرًا للاستثمارات أو أميناً عليها، ويحدد صلحياته وضوابط عمله، وأتعابه.

**العائد على الاستثمار:** تقر لجنة الاستثمار العائد السنوي الإجمالي المتوقع لاستثمارات الجمعية، وكذلك العائد السنوي المتوقع لكل استثمار، ويكون هذان العائدان من ضوابط مراقبة وتقدير أداء الوقف في مجال الاستثمار. ولضمان منافسة شروط استثمارات الجمعية مع الاستثمارات المتماثلة المتاحة في السوق، يحدد العائد لكل عملية استثمارية أو تمويل بالاسترشاد بالمؤشرات المترافق عليها مضافاً إليها هامش ربح يتحدد حسب مدة الاستثمار أو التمويل وما تتطوّر عليه العملية من مخاطر وما هو متاح من ضمادات للتقليل من تلك المخاطر.

**-مدة الاستثمار:** تحدد مدة كل عملية استثمار حسب طبيعتها، وأهداف الجمعية من الدخول فيها.

**-تنوع العمليات:** تسعى لجنة الاستثمار عن طريق رئيس اللجنة الى تنوع محفظة الاستثمارات العقارية والمالية ويراعىبقاء الأصول العقارية والمالية التي تمت المساهمة بها على حالها مادامت توفر 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 بطبعتها 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 الجمعية في دراسة الاستثمارات المطروحة عليها، وفيما يلي بعض حدود التعرض في استثمارات الوقف:

**1**- الحد الأعلى للاستثمار في أي مشروع لا يزيد عن 10% من إجمالي الأصول النقدية والمالية الجمعية أو خمسة ملايين ريال سعودي أيهما أكثر.

**2**- إجمالي الاستثمارات في الأصول المالية في السوق المالي السعودي أو مع البنوك التي تقدم خدمات مصرافية إسلامية لا يزيد عن 25% 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 ان تكون من الاستثمارات المتواافق 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 المعنى.
- النظم والقوانين، ومدى فاعليتها.
- خبرة وكفاءة إدارة الاستثمار.
- تحليل الاستثمار المعنى (استثمار مالي-عقاري-مساهمة).

**معايير الاستثمار العقاري المباشر:** يكون الاستثمار العقاري المباشر من خلال شراء وتملك عقارات الدخل المجزي والتي تأتي عوائدها من الإيجارات مثل الوحدات السكنية والمنازل.

- العقارات التجارية مثل مباني المكاتب والمراكز التجارية والمستودعات.

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

#### **المعايير:**

- موقع تميز واستخدامات متعددة.
- توقعات نمو عالية.
- الاسترشاد بالسعر الذي يحدده على الأقل ثلاثة مقيمي عقار مسجلين ومحترف بهم.

#### **معايير الاستثمار في الصناديق الاستثمارية:**

- ان يكون الصندوق ملتزماً بالأحكام الشرعية
- ان يكون الصندوق معتمد من الجهات الرسمية.
- ان تكون أهداف الصندوق متواقة مع أهداف وسياسات الجمعية الاستثمارية

- ان يكون مالك الصندوق مساهمًا فيه بنسبة لا تقل عن 5 من رأس المال.
- ان يساعد الاستثمار في الصندوق بتنوع موجودات محفظة الجمعية.
- التعرف على تاريخ مدير الصندوق وخبرته في مجال إدارة الصناديق.
- التعرف على درجة خطورة الاستثمار في الصندوق.

**-معايير الاستثمار المباشر:** وجود دراسة جدوى اقتصادية متكاملة عن المشروع المراد تأسيسه معتمدة من أحد المكاتب الاستشارية المعترف بها.

- وجود عدد من الشركاء المتميزين الملزمين استراتيجياً بالمشروع.
- ان يكون للجنة الاستثمار الحق في تعين 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.

**-تقييم الأداء:** يتبع 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 سنويًا ولابد من وضع نظام دقيق لإعداد التقارير الدورية الشهرية وربع سنوية 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 والنسيبي للقطاعات والأوراق المالية في المحفظة وذلك لتقييم مساهمة هذه المحتويات في العائد الإجمالي المتحقق.

تحليل خطورة المحفظة (تقديرات المحفظة) الحالية والمتوخة.

تم اعتمادها هذه السياسة في اجتماع الجمعية العمومية العادي  
المنعقد يوم بتاريخ 1447 / 7 / 12 هـ الموافق 2026 / 1 / 1 م