

نفاقنا

للمتعافين من المخدرات

سياسة الاستثمار جمعية تعافي الخيرية

سياسة الاستثمار

التعريف: هي سياسة لتنمية ومراقبة وللحفاظة 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 والحوكمة 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 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 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 الإدارة ان يستثمر إيرادات الجمعية في مجالات مرجحة للكسب تضمن لها الحصول على مورد ثابت أو أن تعيد توظيف الفائض في المشروعات الإنتاجية والخدمية.

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

معايير الاستثمار:

- **معييار الملكية:** يجب ان تظل أموال الوقف والاستثمار مملوكة مباشرة وقانونياً للجمعية، او بصك وقفي بصفة مؤقتة ولغرض محدد فقط، ويمكن الدخول بشكل غير مباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذو أهلية 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 ويتطلب 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 الاوراق 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 والمدة للدخل باستمرار.
- يجب ان يكون الإستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار ويفضل ان 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 التخرج 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 للتديد 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 الا تزيد 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 الربح تحدد سنوياً من المجلس وفقاً للحاجة).

سياسة الاقتراض: -يجوز الاقتراض ضمن الإطار المعاملات المالية المتوافقة 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 والمدة 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 والمرابحاث) تتسم 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 المتوافق مع أحكام الشريعة.

التخصيص الاستراتيجي للأصول:

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

استثمار الفائض النقدي:

-في حال وجود فائض نقدي يفوق حاجة الجمعية لتغطية المصاريف 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 مرايحات او 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.

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

- الحاجة الى إعادة توازن المحفظة.
- حدوث إخلال بمعايير الاستثمار.
- وجود مخاطر متصلة بالسمعة.
- حدوث تغييرات في إدارة الجمعية المستثمرة 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 المتأتية 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 الاجال، ك شراء 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، وأتعابه.

-العائد على الاستثمار: تقرر 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 المتماثلة المتاحة في السوق، يحدد العائد لكل عملية استثمارية أو تمويل 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.

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

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

1- الحد الأعلى للاستثمار في أي مشروع لايزيد 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 مصرفية 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 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.
- 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 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 متميز واستخدامات متعددة.
- توقعات نمو عالية.
- الاسترشاد بالسعر الذي يحدده على الأقل ثلاثة مقيمي عقار مسجلين ومعترف بهم.

-معايير الاستثمار في الصناديق الاستثمارية:

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

- ان يكون مالك الصندوق مساهماً فيه بنسبة لا تقل عن 5 من رأس المالي.
- ان 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.

-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.
- ان 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.

-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 وربيع 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 والنسبي للقطاعات والأوراق المالية في المحفظة وذلك لتقييم مساهمة هذه المحتويات في العائد الإجمالي المتحقق.

-تحليل خطورة المحفظة (تقلبات المحفظة) الحالية والمتوقعة.

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