جمعية روضة
لتحفيظ القرآن الكريم

الجمعية الخيرية لتحفيظ القران الكريم بروضة سدير

تحت أشراف وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

برقم (٣٥٦٧)

لائحة نظام الاستثمار في الجمعية

((هذه اللائحة تتوافق مع المعايير المحاسبية للمنشآت غير الهادفة للربح الصادرة من لجنة المعايير المحاسبة بالمملكة العربية السعودية في أكتوبر ٢٠١٢م))

الفهرس

التعريفات: .....

التمهيد: .....

الجزء الأول سياسات الاستثمار: .....

الجزء الثاني الإجراءات التشغيلية: .....

التعريفات:

للألفاظ التالية الواردة في هذه الوثيقة المعاني المذكورة مالم يقتض السياق معنى آخر.

- الوزارة: وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
- رئيس المجلس: رئيس مجلس إدارة الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بروضة سدير
- لجنة الاستثمار: لجنة يشكلها مجلس الإدارة وتعتمد تشكيلها الجمعية العمومية وتقيم أعمالها سنوياً وهي تقوم باستثمار أصول الوقف العينية والنقدية.
- الشركة: الشركة التي تؤسسها الجمعية لتكون الذراع الاستثماري لأداره أموال الأوقاف.
- الاستثمار: استثمار أموال وأوقاف الجمعية
- أصول الوقف: الأموال التي تملكها الجمعية سواء كانت عقارية او مالية او نقدية.
- الأصول النقدية: الأموال السائلة التي تحتفظ بها الجمعية في حساباتها البنكية المعتمدة.
- الأصول المالية: الأموال في شكل أسهم وسندات ووحدات استثمارية.
- الأصول العينية: الأراضي والمباني والأصول المعمرة والعدد والآلات والأجهزة وغيرها.
- الوحدة المحاسبية: تقيم استثمارات الوقف بالريال السعودي.
- السنة المالية: من بداية شهر يناير إلى آخر يوم من شهر ديسمبر من كل عام ميلادي.

التمهيد:

١. الأهداف:

١,١ تهدف هذه الوثيقة إلى توفير مستند مرجعي ((لائحة الاستثمار)) تتضمن السياسات والمعايير والإجراءات التشغيلية للاستثمار وكذلك تعزيز الضوابط الخاصة بها.

٢,١ توثيق السياسات والمعايير والإجراءات الخاصة بالاستثمار في الجمعية وأوقافها وتحديد الصلاحيات والمسؤوليات المرتبطة بها.

٢. استخدام اللائحة:

١,٢ تستخدم هذه اللائحة كمرجع لعمل لجنة الاستثمار وموظفي إدارة الاستثمار بالجمعية والتي تقوم بإدارة الاستثمار، بحيث يتم الرجوع الى جزء ذي العلاقة من هذا الدليل للاسترشاد به.

٢,٢ ينبغي على المدير التنفيذي بإشراف لجنة الاستثمار القيام بعملية مراجعة دورية لهذه اللائحة، وذلك بهدف تقييم مدى ملاءمتها وقابليتها للتطبيق، أو حاجته إلى التعديل وفقاً للتغيرات التي قد تحدث في الجمعية أو البيئة المحيطة بها.

٣. نطاق اللائحة:

تقسيم هذه اللائحة الى ثلاثة أقسام رئيسية ((سياسات ومعايير وإجراءات)) عمل الاستثمار لضمان فاعلية السياسات في الجمعية وأوقافها.

٤. مراقب اللائحة:

يتم تعيين مراقب للائحة يقوم بتفعيلها فور اعتمادها من قبل مجلس الجمعية العمومية ومجلس الإدارة وذلك قبل وضعها قيد التنفيذ.

٥. حق الاطلاع على اللائحة:

١,٥ إن كافة الأطراف ذات العلاقة بالجمعية وأوقافها لهم حرية الاطلاع على هذه اللائحة بعد الحصول على موافقة مسبقة من مراقب اللائحة، كما يجب أن يتاح لكافة المديرين فضلاً عن الأطراف ذات العلاقة بالاستثمار والاطلاع على اللائحة.

٦. الموافقة على اللائحة:

١,٦ يجب أن تتم الموافقة على محتويات لائحة سياسات ومعايير وإجراءات الاستثمار وفقاً لهيكل تفويض الصلاحيات وذلك قبل وضعه قيد التنفيذ.

٢,٦ يتم تفعيل هذه اللائحة والمستجدات الخاصة بها بدءاً من التاريخ الذي تم تحديده والموافقة عليه قبل مجلس الإدارة والجمعية العمومية.

٧. تنفيذ اللائحة:

١,٧ يتولى مراقب اللائحة 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.

٨. تحديث اللائحة:

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

٢,٨ في حالة مواجهة المدير التنفيذي للجمعية لقضية لم يتم تناولها في هذه اللائحة يجب أن يتعامل مع القضية بحسب المعرف السائد، كما يجب تحديث الدليل بإضافة السياسة والاجراء المطلوب.

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

٩. الانحراف عن السياسات والإجراءات:

١,٩ يجب على جميع الموظفين في الاستثمار التأكد من الامتثال التام لنص وروح هذا الدليل والعمل على مساعدة المدير التنفيذي للجمعية على تطبيقه 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.

١٠. نطاق اللائحة:

١,١٠ يتضمن نطاق الأقسام التالية:

- ❖ سياسات الاستثمار
- ❖ معايير الاستثمار
- ❖ الإجراءات التشغيلية

١١. صيانة اللائحة وتكرار معدل المراجعة:

١,١١ يجب أن تتم مراجعة واعتماد اللائحة على فترات منتظمة لتعكس التغييرات في أنشطة اعمال الجمعية وأوقافها.

٢,١١ 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	المدير التنفيذي للجمعية	لجنة الاستثمار	الجمعية العمومية

القسم الأول / سياسات الاستثمار:

١. هدف سياسات الاستثمار:

الهدف من سياسات الاستثمار هو الحفاظ وتنمية ومراقبة 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 تكوين اللجان الاستثمارية وتحديد أهدافها ومهامها وصلاحياتها.

تهدف هذه السياسة أيضاً لتوثيق المبادئ والتوجيهات في اختيار استثمارات الجمعية والحوكمة المتعلقة بهذه الاستثمارات حسب غرض الاستثمار والمدة والقدرة على تحمل المخاطر.

٢. اللجان الخاصة بإدارة الاستثمار ومهامها:

٢,١ لجنة الاستثمار:

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

- رسم السياسة الاستثمارية للجمعية لاعتمادها من مجلس الإدارة.
- تحديد وتقييم فرص الاستثمار الجديدة والواعدة ضمن إطار والمعايير المنصوص عليها في هذه السياسة وبما يتوافق مع أغراض الجمعية.
- الحفاظ على راس مال المحفظة الاستثمارية والاشراف عليها والسعي لتنميتها.
- تقييم ورصد دورة حياة الاستثمارات ورسم استراتيجيات التخارج ورفع المرئيات والتوصيات الخاصة بذلك.
- انشاء وحدة لإدارة المحفظة الاستثمارية ومراقبة أدائها فيما يخص جميع أنواع المساهمات والاستثمارات والعقارات وتحصيل العوائد الاستثمارية.
- رفع التقارير اللازمة للهيئات والسلطات المختصة والجمعية العمومية ولمجلس الإدارة.

٣. المبادئ التوجيهات للاستثمار:

٣,١ نطاق 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 وصناديق المرابحة بما 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 ان يكون الاستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار، يفضل أن يكون في المدن الرئيسية.

٣,٢ مدرة 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 الى ٢٠ سنة.
- بخصوص المساهمات في الشركات والصناديق الاستثمارية المدرة للدخل فيفضل أن تكون مدة الاستثمار متوسطة الاجل وذلك في حدود ٣ سنوات الى ٧ سنوات وبمتوسط عام ٥ سنوات قابلة للتمديد في حال وجود الجدوى لذلك.
- بخصوص الاستثمار في الصكوك والمرابحات يفضل أن تكون مدة الاستثمار قصيرة الى متوسطة الاجل بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات بحد اقصى.
- يجوز الدخول في مجال التطوير العقاري من أجل إقامة مبان مدرة للدخل شريطة أن لا تتجاوز مدة التطوير ٣ سنوات.
- الاستثمارات التي تتجاوز او تقل مدتها عن الفترات المحددة أعلاه تستوجب المبررات المناسبة بشأنها من لجنة الاستثمارات الى المجلس عند اقتضاء الحاجة.

القدرة على تحمل المخاطر:

- المحافظة على رأس المال، ويقصد بذلك حماية القدرة الشرائية كحد أدنى، أو حماية القيمة الحقيقية لرأس المال (بعد حساب التضخيم).
- يجب أن 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.

٣,٢ التوزيعات النقدية:

- تستهدف المحفظة توزيعات نقدية سنوية بنسبة (%) من القيمة الاجمالية للأصول (تحدد سنوياً وفق الحاجة والموارد المتاحة) أم مبلغ مستقطع وقدره ( ) يستقطع من الربح أو من القيمة الاجمالية للأصول بعد تجنيب التالي:

أ- مصاريف إدارة وصيانة وإصلاح وترميم الأوقاف والمحددة من قبل مجلس الإدارة.

ب- المصاريف العمومية والإدارية والمحددة من قبل المجلس.

ت- مكافأة أعضاء لجنة الاستثمار الخارجيين) والمحددة من قبل المجلس.

ث- مالا يزيد عن ٢٠٪ من الربع من أجل الحفاظ على المحفظة الاستثمارية وتنمية أصولها.

٣,٤ العوائد المستهدفة:

- يجب أن تكون العوائد المستهدفة تحقق بحد أدني نسبة التضخيم السنوي إضافة الى هامش ربح يعكس النمو الحركي الاقتصادي.

٣,٥ مصاريف المحفظة:

- يتم تحديد مصاريف المحفظة حسب ما تراه اللجنة المعنية بذلك أو جهة الصلاحية ويجب أن لا تتجاوز المصاريف بنسبة (%) من صافي قيمة الأصول أو من البرح تحدد سنوياً من المجلس وفقاً للحاجة.

٣,٦ 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 اجمالي قيمة الأصول () وفي حال التمويل العقاري يجب أن لا تتجاوز قيمة الاقتراض على مستوى العقار منفرداً نسبة ٦٠٪ كحد أقصى من القيمة السوقية للعقار.
- تنويه: يرجع في ذلك أن نسبة تخصيص الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل هي من ٥٠٪ الى ٧٥٪ من اجمالي قيمة المحفظة وحيث أن هذه الفئة من الأصول تتسم بقلة التذبذب بخلاف الاستثمارات المالية، وبناء على ذلك تم تحديد هذه السياسة وتم تحديد سقف الاقتراض بنسبة ٥٠٪ من اجمالي قيمة أصول المحفظة.

٣,٧ قيود الاستثمار:

- باستثناء قطاع العقار، لا ينبغي أن يتجاوز حد التخصيص في قطاع واحد ٢٠٪ من قيمة المحفظة الاستثمارية.
- نظراً لأهمية الاستثمارات في الأصول العقارية الامنة ذات المخاطر المنخفضة والمدرة للدخل من منظور المؤسسة، فإن حد التخصيص للاستثمارات العقارية في المحفظة الخيرية يسمح له بحد ٧٥٪ من قيمة المحفظة.
- حيث إن الاستثمار في الأصول النقدية السائلة (الصكوك والمرابحات) تتسم بالسيولة، فلا مانع من وصول لحد (٢٥٪) ذلك من أجل استثمار الفائض عن الحد المخصص (١٥٪) الى 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 (١٠٪) من أجمالي حجم استثمارات الصندوق المستهدف (الفرصة المعروضة على الجمعية).
- حد التخصيص للاستثمار في الشركات هو (٥٪) من اجمالي المحفظة شريطة أن يستثمر كامل الحد بحد أدنى شركتين أو أكثر.
- أي استثناءات من الشروط المذكورة مسبقاً ترفع للمجلس ويتم تقديم التوصيات المناسبة للاعتماد.

٣,٨ التوافق مع احكام الشريعة:

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

٣,٩ التخصيص الاستراتيجي للأصول:

فئة الأصل	معدل التخصيص من المحفظة
العقارات المدرة للدخل	٧٥٪
أصول نقدية سائلة (الصكوك والمرابحات)	١٥٪
مساهمات في شركات قائمة ومدرة للدخل / صناديق استثمارية (أسهم عامة أو خاصة)	١٠٪

❖ استهداف الصناديق الاستثمارية ذات توزيعات نقدية مالية.

٣,١١. استثمار الفائض النقدي:

- في حال وجود فائض نقدي يفوق حاجة الجمعية لتغطية المصارف المعتمدة والمصاريف التشغيلية فانه يتم استثمار الفائض النقدي في صناديق مرابحات أو صكوك أو ودائع مالية قصيرة الأجل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بعد أخذ الموافقات اللازمة من الجمعية العمومية ومجلس الإدارة.
- 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.

٣,١١ 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 المؤسسة المستثمرة التي قد تؤثر على مخاطر الاستثمار.
- حدوث تغييرات في الامتثال للشريعة في المؤسسة المستثمر فيها.
- وجود توقعات سلبية بالنسبة لمخاطر العائد.
- توفر أفضل فرص استثمارية بديلة.

القسم الثاني / معايير 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:

١,١١. معيار الملكية:

- يجب أن تظل أموال الجمعية مملوكة مباشرة وقانونياً للجمعية، أو بصك وقفي بصفة مؤقتة ولغرض محدد فقط، يمكن الدخول غير المباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذي أهلية شرعية سواء فردية أو مؤسساتية كانت، ويلزم أن يكون ذلك ضمن الإطار القانوني الذي يضمن ملكية الأصول للجمعية 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 اختبار 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 جسيمة، فعلى سبيل المثال إذا كسد مجال معين وأصبح ليس هناك جدوى للاستثمار فيمكن حينئذ توجيه الاستثمار إلى مجال أخر، وأيضاً إذا تغير سلم الأولويات الإسلامية وظهرت هناك ضرورة معتبرة شرعاً لتوجيه الاستثمار إلى مجال آخر فيمكن إنجاز ذلك بدون خسارة.

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 للمحفظة دون وجود فائض معطل وغير منتفع به.

١,٦. صفة الاستثمار المالي والعقاري:

- الاستثماري 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 مبان على أراضي الجمعية بنظام المشاركة أو المشاركة المنتهية بالتمليك أو الحكر أو أي من صيغ الاستثمار.

- الاستثمار في الأوراق المالية: وذلك بهدف الحصول على العوائد المستقرة نسبياً, ويندرج تحت ذلك الصكوك الإسلامية الصادرة عن المؤسسات المالية الإسلامية وسندات المشاركة في الربح والخسارة ذات طبيعة آمنة ومستقرة وصكوك صناديق الاستثمار الإسلامية وسندات المقارضة التي تصدرها المؤسسات المالية الإسلامية.

٢. صيغة 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. صيغ الاستثمار الزراعي.

- وتشمل المزارعة والمساقاة والمغارسة.

٢,٤. 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 نموا ثابتاً ومستقراً يوازي أو يفوق نمو المؤشر العام ونمو مثيلاتها 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 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 بقلة المخاطر وقلة التذبذب وتكون أرباحها غير مرتبطة بشكل مباشر بأسعار السلع العالمية ولكن ترتكز 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 والمرابحات:

- الاعتبار بهامش الربح السنوي والتصنيف الائتماني للمؤسسات المصدرة للصكوك ومداها الزمني.
- فيما يخص المرابحات فيتم الاعتبار بهامش السنوي والملاءمة المالية للمؤسسات التي تضع وديعة المرابحة 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.

وصف المعيار	النسبة الكلية	المعيار الجزئي	الدرجة
أ. تتم المفاضلة بين العقارات حسب نسب الدخل وذلك باحتساب صافي الدخل على القيمة السوقية للعقار.	٤٠٪	إذا كانت نسبة الدخل من ٤٪ الى ٦٪ من القيمة السوقية.	١٥٪
ب. يتم الاعتبار بموقع العقار ومزاياه ومعدل النمو السكاني ومعدل نطاق النمو العمراني في المنطقة ومدى انعكاس ذلك على القيمة السوقية للعقار وإمكانية رفع	١٠٪	- إذا كان موقع العقار مميز وضمن منطقة رئيسية يتوقع أن تحافظ على أهميتها ومستواها للمدى الطويل. - إذا كان موقع العقار قابل للزيادة في السعر بسبب النمو السكاني واتساع النطاق العمراني	٦٪ ٢٪

القيمة التأجيرية على المدى القريب والمتوسط والطويل.		- إذا كانت مزايا العقار تسمح برفع القيمة التأجيرية مستقبلاً	
ج. يتم الاعتبار بعقود الايجار السارية ومدتها وشروطها الجزائية وسجل المستأجرين وقدرتها على الالتزام بالسداد من ناحية توفر سيولة تشغيلية ملائمة نسبياً لقيمة الايجار السنوي وصافي حقوق ملكية يضمن سداد القيمة الايجارية للعقد ويتم أيضاً تقييم نشاط المستأجر ومدى استدامته وقابلية مقاومته للمتغيرات السوقية المتوقعة وكيفية انعكاس ذلك على قدرته في سداد القيمة الايجارية.	٢٠٪	- إذا كانت المدة المتبقية في عقد الايجار من سنتين الى خمس سنوات - إذا كانت المدة المتبقية في عقد الايجار من ست الى عشر سنوات. - إذا كانت المدة المتبقية ف العقد تفوق العشر سنوات. - إذا كان العقد ملزم بشرط جزائي يضمن جزء من القيمة الايجارية للعقد.	٢٪ ٤٪ ٨٪ ٢٪

وصف المعيار	النسبة الكلية	المعيار الجزئي	الدرجة
تابع	٢٠٪	- إذا كان المستأجر جهة حكومية أو شركة يفوق صافي حقوق الملكية فيها ٢٠٠ مليون ريال سعودي - إذا كان نشاد المستأجر نشاط خاص أساسي ذو طابع استهلاكي غير متقلب يضمن قدرته على سداد الايجار. - اذا 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.	٤٪ ٢٪ ٢٪
د. يتم الاعتبار بعمر المباني وحالتها وقابلية استدامتها لتوليد الدخل المطلوب وقابلية التخارج وبيعها مستقبلاً بالسعر الذي يضمن تحقيق العوائد الاستثمارية المستهدفة ضمن الإطار الزمني المحدد للاستثمار.	١٠٪	- إذا كان عمر المباني أقل من ٧سنوات - إذا كانت المباني بحالة ممتازة وقابلة لتوليد الدخل على مدى المدة الزمنية الاستثمارية ويمكن التخارج منها دون صرف تكاليف تحسينية.	٥٪ ٥٪

٥. يتم الاعتبار بتصاميم المباني والنشاطات التي أعدت لها وحجم الطلب السوقي عليها وذلك لتقليص مخاطر الإشغال.	١٠٪	- إذا كانت تصميم المباني مميزة مما يساعد على تحفيز الطلب عليها أو تتمتع بقابلية عالية في تغيير غرض ونشاط الاستخدام. - إذا كان غرض الانتقاع بالعقار ذو حجم طلب عالي.	٦٪ ٧٪
و. يتم اعتبار ما إذا كانت هناك مخاطر تشغيلية للعقار	١٠٪	- في عدم وجود مخاطر تشغيلية تؤثر على الدخل.	١٠٪

القسم الثالث / الإجراءات التشغيلية لعمليات الاستثمار:

اولاً: أهداف استثمارات الجمعية ووسائلها:

- حماية أصول الجمعية من الضياع أو التعدي أو سوء الاستغلال أو تدهور قيمتها بسبب التغيرات الاقتصادية المحتملة.
- تنمية القيمة الحقيقية لأصول الجمعية.
- تعظيم العوائد المتأتية من استثمار أصول الجمعية.
- أن تساهم استثمارات الجمعية في نمو العائد للإنفاق على الأوجه التي يحددها مجلس الإدارة.
- يتم ذلك عن طريق الاستثمارات قصيرة ومتوسطة وطويلة الآجال، كشراء 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 لاستثمارات الجمعية أو أميناً عليها، ويحدد صلاحياته وضابط عمله وأتعابه.

ثانياً: العائد على الاستثمار:

- 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 المتماثلة المتاحة في السوق، يحدد العائد لكل عملية استثمارية او تمويل بالاسترشاد بالمؤشرات المتعارف عليها مضافاً إليها هامش ربح يحدد حسب مدة الاستثمار أو التمويل وما تنطوي عليه العملية من مخاطر وما هو متاح من ضمانات للتقليل من تلك المخاطر.

ثالثاً: مدة الاستثمار:

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

رابعاً: تنويع العمليات:

- تسعى لجنة الاستثمار عن طريق رئيس اللجنة إلى تنويع محفظة الاستثمارات العقارية والمالية ويراعي بقاء الأصول العقارية والمالية التي تمت المساهمة بها في الجمعية 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 بناءً على اقتراح من المدير أو أي جهة بعينها.

خامساً: حدود التعرض والمخاطر:

استثمارات الجمعية بطبيعتها استثمارات قصيرة ومتوسطة الأجل، وعليه يتوقع أن تمتص كل التقلبات التي تتعرض لها عائدتها 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:

١- الحد الأعلى للاستثمار في أي مشروع لا يزيد عن ١٠٪ من إجمالي الأصول النقدية والمالية للجمعية أو خمس 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 الوقف إعطاء مرونة لحدود التعرض المذكورة، هذا مع تفضيل الاستثمار عن طريق التمويل المشترك أو الاستثمارات المشتركة مع مؤسسات مالية واستثمارية.

سادساً: المعايير العامة لاختيار الاستثمارات:

يراعي 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 ويراعي عند اختيار الاستثمار المعايير التالية:

- دراسة وتحليل القطاع الاقتصادي المعني.
- اهم مميزات القطاع.
- النظم والقوانين، ومدى فاعليتها.
- المنافسة داخل القطاع
- نشاط وأهداف الاستثمار
- خبرة وكفاءة إدارة الاستثمار
- تحليل الاستثمار المعني (استثمار مالي – عقاري – مساهمة)

سابعاً: معايير الاستثمار العقاري المباشر:

يكون الاستثمار العقاري المباشر من خلال شراء وتملك:

١. عقارات الدخل المجزي والتي تأتي عوائدها من الإيجارات مثل الوحدات السكنية والمنازل والعقارات التجارية مثل مباني المكاتب والمراكز التجارية ومباني المصانع، والقطاع اللوجستي (المستودعات)

٢. 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 عقارات مسجلين ومعترف بهم كما يمكن الاسترشاد ببعض أو كل مما يلي:
- شراء العقارات ذات الاستخدامات الخاصة والمقيدة.
- القابلية للتطوير
- تعريف المدى الزمني وتفهم تقلبات أسعار العقارات.
- الموقع الجغرافي للعقار.
- تقييم العقارات باتباع إحدى الطرق العملية المتعارف عليها.

ثامناً: 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 الوقف الاستثمارية.
- أن يكون مالك الصندوق مساهماً فيه بنسبة لا تقل عن (٥٪) من رأس المال.
- أن يساعد الاستثمار في الصندوق بتنويع موجودات محفظة الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بروضة سدير (روضة).
- 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.

تاسعاً: 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.

عاشراً: إدارة سيولة الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بروضة سدير (روضة).

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

حادي عشر: تقييم الأداء:

- تتابع الجمعية العمومية ومجلس إدارة الجمعية مدى تحقيق محفظة الوقف الاستثمارية لأهدافها، علماً بأن تقييم المحفظة في المدى القصير قد لا يكون المقياس الحقيقي لأدائها بل يجب أن يقيم أداؤها سنوياً، ولابد من وضع نظام دقيق لإعداد التقارير الدورية (الشهرية وربع سنوية والسنوية) لكافة حسابات مكونات محفظة الجمعية بهدف التعرف المبكر على أدائها، وعلى نتائج قرارات الوقف الاستثمارية، 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 ومتوقعة.

الثاني عشر: أحكام ختامية (النشر والنفاذ والتعديل):

يعمل بما جاء في هذه اللائحة ويتم الالتزام بها من قبل الجمعية اعتبارا من تاريخ اعتمادها من قبل المجلس، على أن يعرض أي تعديل مقترح على المجلس في أقرب اجتماع له لاعتمادها.

اعتماد مجلس الإدارة

تم اعتماد سياسة لائحة نظام الاستثمار بالجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بروضة سدير في اجتماع مجلس الإدارة المنعقدة بتاريخ ٢٤/ ٠٣/ ١٤٤٤هـ الموافق ٢٧/ ١٠/ ٢٠٢٢م رقم (٢٢/٤) .