



جمعية ساكن
التنموي بجازان

الرقم	
التاريخ	
المشروعات	



جمعية ساكن
التنموي بجازان

سياسة الاستثمار

لجمعية ساكن التنموي بجازان





سياسة الإستثمار

التعريف: هي سياسة هو لتنمية ومراقبة وللمحافظة 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 الإستثمارية 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 الإستثمار:

- تكوين لجنة الموارد المالية والإستثمار.
- وضع قواعد استثمار الفائض من اموال الجمعية.
- وضع معايير للإستثمار.
- وضع مبادئ وتوجيهات للإستثمار.
- وضع الإجراءات التشغيلية لعمليات الإستثمار.

قواعد استثمار الفائض من أموال الجمعية:

1. تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة بالتصرف في أي من أصول الجمعية بالشراء أو البيع وإتمام إجراءاته.
2. تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة في استثمار الفائض من اموال الجمعية أو إقامة المشروعات الإستثمارية.
3. يجب ألا يزيد المخصص للإستثمار عن نصف صافي أصول الجمعية وقت بدء الإستثمار.
4. يحق لمجلس الإدارة أن يستثمر إيرادات الجمعية في مجالات مرجحة للكسب تضمن لها الحصول على مورد ثابت أو أن يعيد توظيف الفائض في المشروعات الإنتاجية والخدمية.
5. تتجنب الجمعية المضاربات المالية والإقتصار على الإستثمارات الأمانة ذات مخاطر منخفضة.
6. ينبغي ألا يؤثر استثمار الفائض من الأموال على السيولة لدى الجمعية وقدرتها على تقديم خدمات وبرامج الجمعية الأساسية التي انشأت من أجلها.

معايير الإستثمار:

- **معيار الملكية:** يجب أن تظل أموال الوقف والإستثمار مملوكة مباشرة وقانونياً للجمعية، أو بصك وقفي بصفة مؤقتة ولغرض محدد فقط، ويمكن الدخول بشكل غير مباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذوي أهلية شرعية سواء فردية أو مؤسسية ويلزم أن يكون ذلك ضمن الإطار القانوني الذي يمكن ملكية الأصول للجمعية ويضمن حقوقها بعد موافقة المجلس على ذلك.
- **الأمان النسبي:** يجب عدم تعريض اموال الأوقاف والاستثمارات لدرجة عالية من المخاطر ويتطلب هذا الخصوص الموازنة بين الأمان ومعدل الربحية وتأسيسها على ذلك، فلا يمكن أخذ صيغ الإستثمار التي تتسم بدرجة عالية من المخاطر مثل التعامل بالمضاربات في سوق الأوراق المالية.
- **تحقيق عائد مستقر:** يجب اختيار مجالات وصيغ الإستثمار التي تحقق عوائد مرضية تتسم بالإستقرار وغير معرضة للتقلبات والتذبذبات الشديدة.

مبادئ وتوجيهات الإستثمار:

■ نطاق الإستثمار:

- يتم الإستثمار 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 الإستثمار العقاري وصناديق المراقبة بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.





- يجوز المساهمة في الشركات القائمة ذات السجل الجيد والمدة للدخل بإستمرار.
- يجوز القيام بعمليات التطوير العقاري المباشر من أجل إقامة مباني مدرة للدخل ومملوكة بالكامل لجمعية.
- يجب أن يكون الإستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار ويفضل أن يكون في المدن الرئيسية.
- **مدة الإستثمار:**
- أن يكون الاستثمار في الأصول المدرة للدخل ضمن إطار زمني مناسب لفئة الأصل ونوعه مما من شأنه أن يدر دخلاً يدعم تحقيق العائد الاستثماري المستهدف خلال فترة الاستثمار دون التأثير على القدرة على التخرج وبيع الأصل عند إستيفاء الغرض.
- يفضل أن تكون فترة الاستثمار في العقارات المدرة للدخل طويلة الأجل، على الأقل من ١٠ إلى ٢٠ سنة.
- فيما يتعلق بالمساهمات في الشركات المدرة للدخل وصناديق الاستثمار، يفضل أن تكون فترة الاستثمار متوسطة الأجل، في حدود ٣ إلى ٧ سنوات، بمتوسط ٥ سنوات، قابلة للتמיד إذا كانت هناك جدوى.
- فيما يتعلق بالاستثمار في الصكوك والمرايح، يفضل أن تكون فترة الاستثمار قصيرة إلى متوسطة الأجل، بحيث لا تزيد عن ثلاث سنوات كحد أقصى.
- يجوز الدخول في مجال التطوير العقاري من أجل تشييد المباني المدرة للدخل، على ألا تزيد مدة التطوير عن ٣ سنوات.
- الاستثمارات التي تزيد مدتها أو تقل عن المدد المحددة أعلاه تتطلب تقديم المبررات المناسبة بشأنها من لجنة الاستثمارات إلى المجلس عند الضرورة.
- **القدرة على تحمل المخاطر:**
- المحافظة على رأس المال ويقصد بذلك حماية القدرة الشرائية كحد أدنى، أو حماية القيمة الحقيقية لرأس المال (بعد حساب التضخم).
- 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.
- **العوائد المستهدفة:** يجب أن تكون العوائد المستهدفة تحقق بحد أدنى نسبة التضخم السنوي إضافة إلى هامش ربح يعكس النمو الحركي الاقتصادي.
- **مصاريف المحفظة:** يتم تحديد مصاريف المحفظة حسب ما تراه اللجنة المعنية بذلك أو جهة الصلاحية ويجب أن لا تتجاوز المصاريف نسبة (٢٠%) من صافي قيمة الأصول أو من الربح تحدّد سنوياً من المجلس وفقاً للحاجة.
- **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 إجمالي قيمة الأصول. وفي حالة التمويل العقاري يجب أن لا تتجاوز قيمة الاقتراض على مستوى العقار منفرداً نسبة ٦٠% كحد أقصى من القيمة السوقية للعقار.
- **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 الآمنة ذات المخاطر المنخفضة والمدة للدخل من منظور الجمعية ، فإن حد التخصيص للاستثمارات العقارية في المحفظة الخيرية يسمح له بحد ٢٥% من قيمة المحفظة.
- حيث إن الاستثمار في الأصول النقدية السائلة (الصكوك والمرايح) تتسم بالسيولة، فلا مانع من وصولها لحد (٢٥) ذلك من أجل استثمار الفائض عن الحد المخصص (١٥) 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 (٣٠%) من إجمالي استثمارات الصندوق المستهدف (الفرصة المعروضة على الجمعية).
- حد التخصيص للاستثمار في الشركات هو (٣٠%) 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 احكام الشريعة:** لا يسمح بالاستثمار في الأدوات المالية أو الأصول أو الأوراق المالية وكذلك يسمح الاقتراض غير المتوافق مع أحكام الشريعة.

■ التخصيص الإستراتيجي للأصول:

فئة الأصل	معدل التخصيص من المحفظة
العقارات المدرة للدخل	25%
أصول نقدية سائلة (الصكوك والمرابحات)	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 المصارف 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 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.

- **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 الجمعية المستثمرة التي قد تؤثر على مخاطر الاستثمار.
- حدوث تغييرات في الامتثال للشريعة في الجهة 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.





الرقم

التاريخ

المشروعات

الإجراءات التشغيلية لعمليات الاستثمار:

أهداف استثمارات الأوقاف ووسائلها:

- ١- حماية أصول الجمعية من الضياع أو التعدي أو سوء الاستغلال أو تدهور قيمتها بسبب التغيرات الاقتصادية المحتملة.
- 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 الأجل، 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 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 المتمثلة 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 إلى تنويع محفظة الاستثمارات العقارية والمالية ويراعى بقاء الأصول العقارية والمالية التي تمت المساهمة بها 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 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:

١- الحد الأعلى للاستثمار في أي مشروع لا يزيد عن ١٠% من إجمالي الأصول النقدية والمالية للجمعية أو خمسة 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 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 أن تكون من الاستثمارات المتوافق عوائدها مع نسب مخاطرها، واحتمالات نموها وربحياتها 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 ومباني المصانع، والقطاع اللوجستي (المستودعات) .
- 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. كما يمكن الاسترشاد ببعض أو كل مما يلي:
- عدم شراء العقارات ذات الاستخدامات الخاصة والمقيدة.
- تعريف المدى الزمني وتفهم تقلبات أسعار العقارات.
- الموقع الجغرافي للعقار.
- تقييم العقارات باتباع إحدى الطرق العلمية المتعارف عليها.
- القابلية للتطوير.

■ 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 مالك الصندوق مساهماً فيه بنسبة لا تقل عن (٥) من رأس المال.
- أن 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، وكلفة هذا الاستثمار مقارنة مع الصناديق الأخرى التي تتشابه معه في الأهداف، وتوقعات أدائه في المستقبل.
- **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.
- **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 .ولابد من وضع نظام دقيق لإعداد التقارير الدورية (الشهرية وربع سنوية والسنوية) لكافة حسابات مكونات محفظة الجمعية بهدف التعرف المبكر على أدائها،

■





جمعية ساكن
التنموي بجازان



الرقم

التاريخ

المشروعات

- 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.

الاعتماد

اعتمدت هذه السياسة بقرار مجلس الإدارة رقم (٢) وتاريخ (٢٦/٠٥/٢٠٢٤)، وتعتبر نافذة من تاريخ اعتمادها

اعتماد مجلس الإدارة

توقيع أعضاء المجلس بالموافقة على هذه اللائحة			
م	اسم العضو	صفته	التوقيع
١	ضيف الله محمد عيسى أبو حية	رئيس الجمعية	
٢	عبدالرحمن محمد الحكمي	نائب الرئيس	
٣	البدر الأمين حيدر النعمي	عضو مجلس الإدارة	
٤	محمد حسن أبو طالب	عضو مجلس الإدارة	
٥	إسماعيل محسن شويش	عضو مجلس الإدارة	



+966 53 919 3385

WWW.SAKIEN.COM

SAKIEN1100@GMAIL.COM

/sakiiensa

68205254505000
SA7805000068205254505000

