

المركز الوطني لتنمية
القطاع غير الربحي
National Center for
Non-Profit Sector



سياسة الاستثمار

تمهيد

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

الأهداف

تهدف الجمعية من خلال إقرار سياسة الاستثمار وتطبيقها إلى تحقيق مجموعة من الأهداف:

- ١ - تحقيق الاستدامة المالية للجمعية
- ٢ - تنوع مصادر الإيرادات للجمعية
- ٣ - توحيد التوجهات الاستثمارية بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالجمعية

ضوابط الاستثمار

- ١ - أن يكون الاستثمار في أدوات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- ٢ - أن يكون الاستثمار في مجالات مرجحة للكسب.
- ٣ - أن يكون الاستثمار مسبقاً بدراسة جدوى اقتصادية متكاملة .
- ٤ - أن لا يكون المال المستثمر من أموال الزكاة
- ٥ - أن لا يكون المال المستثمر من الأموال المقيدة بأنشطة وبرامج الجمعية خلال مدة ٦ أشهر.
- ٦ - أن لا يكون الاستثمار خارج المملكة أو مع جهات غير مرخصة أو أنشطة محظورة شرعاً أو نظاماً.
- ٧ - أن يكون المال المستثمر يزيد عن مصروفات الجمعية لمدة لا تقل عن سنة.
- ٨ - أن يكون الاستثمار وفق المحددات التفصيل الواردة في هذه السياسة.

المحددات التفصيلية للاستثمار

■ نطاق وأدوات الاستثمار

- ١ - يتم الاستثمار المباشر في العقارات المدرة للدخل والأصول ذات العوائد الثابتة.
- ٢ - يجوز المساهمة في الصناديق ذات العوائد وعلى سبيل المثال لا الحصر صناديق الأسهم العامة والخاصة وصناديق الاستثمار العقارية وصناديق المراقبة بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
- ٣ - يجوز المساهمة في الشركات القائمة ذات السجل الجيد والمدرة للدخل باستمرار.
- ٤ - يجوز القيام بعملية التطوير العقاري المباشر من أجل إقامة مباني مدرة للدخل ومملوكة بالكامل للجمعية
- ٥ - يجب أن يكون الاستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار يفضل أن يكون في المدن الرئيسية.

■ مدة الاستثمار

- ١- 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.
- ٢- يفضل أن تكون مدة الاستثمار في العقارات المدرة للدخل طويلة الأجل وذلك بما لا يقل عن ١٠ سنوات إلى ٢٠ سنة.
- ٣- بخصوص المساهمات في الشركات والصناديق الاستثمارية المدرة للدخل فيفضل أن تكون مدة الاستثمار متوسطة الأجل وذلك في حدود ٣ سنوات إلى ٧ سنوات وبمتوسط عام ٥ سنوات قابلة للتمديد في حال وجود الجدوى لذلك .
- ٤- بخصوص الاستثمار في الصكوك والمرايحقات يفضل أن تكون مدة الاستثمار قصيرة إلى متوسطة الأجل بحيث لا تتجاوز ثالث سنوات بعد أقصى.
- ٥- يجوز الدخول في مجال التطوير العقاري من أجل إقامة مبانٍ مدرة للدخل شريطة أن لا تتجاوز مدة التطوير ٣ سنوات.
- ٦- الاستثمارات التي تتجاوز أو تقل مدتها عن الفترات المحددة أعلاه تستوجب تقديم المبررات المناسبة بشأنها إلى مجلس الإدارة عند اقتضاء الحاجة.

■ معايير الاستثمار

- يكون الاستثمار العقاري المباشر من خلال شراء وتملك عقارات الدخل المجزي والتي تأتي عوائدها من الإيجارات مثل الوحدات السكنية والمنازل والعقارات التجارية مثل مباني المكاتب والمراكز التجارية ومباني المصانع، والقطاع اللوجستي (المستودعات) وذلك وفق المعايير التالية :
 - ١- موقع متميز واستخدامات متعددة.
 - ٢- توقعات نمو عالية.
 - ٣- الاسترشاد بالسعر الذي يحدده على الأقل ثلثة مقيمي عقارات مسجلين ومعترف بهم.
- كما يمكن الاسترشاد ببعض أو كل مما يلي:
- ١- عدم شراء العقارات ذات الاستخدامات الخاصة والمقيدة
 - ٢- القابلية للتطوير.
 - ٣- تعريف المدى الزمني وتفهم تقلبات أسعار العقارات.
 - ٤- الموقع الجغرافي للعقار.
 - ٥- تقييم العقارات باتباع إحدى الطرق العلمية المتعارف عليها.
- معايير الاستثمار في الصناديق الاستثمارية:
 - ١- أن يكون الصندوق ملتزماً بالأحكام الشرعية.
 - ٢- أن يكون الصندوق معتمد من الجهات الرسمية.
 - ٣- أن تكون أهداف الصندوق متوافقة مع أهداف وسياسات الجمعية الاستثمارية.

٤- التعرف على درجة خطورة الاستثمار في الصندوق، وكلفة هذا الاستثمار مقارنة مع الصناديق الأخرى التي تتشابه مع في الأهداف، وتوقعات أدائه في المستقبل.

الصلاحيات الإدارية والمالية لعملية الاستثمار

■ الجمعية العمومية

- تختص الجمعية العمومية بإقرار خطة استثمار أموال الجمعية واقتراح مجالاته .
- تختص الجمعية العمومية العادية بالتصرف في أي من أصول الجمعية بالشراء أو البيع وتفويض مجلس الإدارة في إتمام ذلك.
- تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة في استثمار الفائض من أموال الجمعية أو إقامة المشروع الاستثمارية أو الحصول على تمويلات وقروض ورهن الأصول .

■ مجلس الإدارة

- إعداد قواعد استثمار الفائض من أموال الجمعية وتفعيلها بعد اعتمادها من الجمعية العمومية .
- بيع العقارات وشراءها وتأجيرها واستئجارها وقبول الهبات وإجراء الرهن والقيام بالاقتراض واخذ التمويل والتسهيلات المالية وإجراء أي تصرفات أخرى مما يكون فيه للجمعية الغبطة والمصلحة بعد تفويض الجمعية العمومية .
- الإشراف على الجدوى الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية المقترحة .
- البحث عن السبل الكفيلة بتوظيف أموال الجمعية واستثمارها والاستغلال الأمثل لها .
- وضع القواعد والإجراءات والمعايير للمشاريع الاستثمارية.
- الحفاظ على ممتلكات الجمعية من التعديات ومتابعة تسديد المبالغ المستحقة للجمعية نظير استخدام أراضيها وعقاراتها.
- متابعة كافة الإيرادات الناتجة عن الاستثمارات وتسجيلها في السجلات الخاصة بها وفرض الرقابة عليها
- وضع الحد المالي للأعلى للاستثمار.

■ الإدارة التنفيذية

- اقتراح قواعد استثمار الفائض من أموال الجمعية و مجالات تفعيلها ورفعها لمجلس الإدارة للاعتماد .
- اقتراح تعديل الضوابط والمعايير الخاصة بالاستثمار ورفع ذلك لمجلس الإدارة للاعتماد .
- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة المتعلقة بالاستثمار ومتابعة تطبيقها ورفع التقارير الدورية له وإبلاغه بأي تأخر في سداد مستحقات الجمعية لاتخاذ اللازم .

الإجراءات المالية لعملية الاستثمار

- يجوز للجمعية أن تؤمن ما تحتاج إليه من موارد إضافية عن طريق التسهيلات الائتمانية الشرعية أو القروض الحسنة أو الدخول في الاستثمارات التجارية والصناعية بعد موافقة الجمعية العمومية

- تعمل الجمعية على تخصيص ١٠ % من إيراداتها الاستثمارية الحالية لاستثمارات جديدة من أجل تنمية رأس المال وتحقيق الاستدامة المالية بشرط أن لا يؤثر ذلك على برامج الجمعية وأنشطتها.
- تصرف عوائد استثمارات الجمعية أيا كان مصدرها في تغطية الأعباء والمصروفات التشغيلية وتغطية مصروفات البرامج والأنشطة
- يمكن للجمعية الاتفاق مع أحد الجهات العقارية المرخصة لإدارة الممتلكات العقارية وتحصيل إيراداتها ومتابعة صيانتها

أحكام عامة

- تعتمد هذه السياسة من مجلس الإدارة ويعمل بها من تاريخ اعتمادها ويكون تفسير موادها أو التعديل عليها بالحذف والإضافة من صلاحيات مجلس الإدارة .
- تسري أحكام هذه اللائحة على كافة اجراءات العمليات المالية المرتبطة بالاستثمار بالجمعية.