

## سياسة الاستثمار



## المحتويات

الصفحة	المحتوى
١	المحتويات
٢	تمهيد
٣	الباب الأول: النطاق والأهداف.
٤	الباب الثاني: الالتزامات وآليات العمل
٧	الباب الثالث: المبادئ الاستثمارية وأدوار فئات الأصول
٩	الباب الرابع: إدارة المخاطر والالتزام
١١	الباب الخامس: الأحكام العامة



## تهد

تكمّن أهمية وجود سياسات وتعليمات لعمليات الاستثمار وتنمية الموارد بالجمعية لما لذلك من دور كبير في قيام وبقاء المنظمات غير الربحية وقدرتها على الاستمرار في تقديم البرامج والخدمات؛ لذا حرصت الجمعية على وضع هذه السياسة لتنظيم وحوكمة الممارسات الاستثمارية لأصول الجمعية من خلال إدارة الاستثمار والإدارة المالية بحيث يمكن للعاملين فهم آلية العمل، وتتناول هذه السياسات الموضوعات التالية:

١. الأهداف العامة للاستثمار.
٢. الأهداف الاستثمارية الخاصة.
٣. تخصيص الأصول وسياسة إعادة التوازن.
٤. قياس أداء الاستثمار وتقييمه.
٥. سياسات وإرشادات لمديري الاستثمار.



## الباب الأول: النطاق والأهداف

### المادة الأولى: النطاق

تسري أحكام هذه السياسة على كل شخص يعمل لصالح الجمعية وله ارتباط في إجراءات وعمليات تنمية الموارد والاستثمار والعمليات المالية.

### المادة الثانية: أهداف السياسة.

١. الالتزام وتطبيق الأنظمة واللوائح المتعلقة بالاستثمارات المختلفة وتنمية الموارد المالية وفق الأنظمة والسياسات من الجهات ذات العلاقة.
٢. الاستدامة المالية من خلال الحفاظ على الأصول وتنمية العائد الاستثماري للجمعية.
٣. تعزيز القدرة التشغيلية الحقيقية لمصروفات الجمعية تقديم مساهمة يمكن التنبؤ بها جيداً في ميزانية التشغيل السنوية.
٤. إدارة أصول الاستثمارات والأوقاف على أساس عائد مقبول يتماشى مع مستوى مخاطرة.
٥. الحفاظ على رأس المال على المدى الطويل.
٦. تحقيق نمو في قيمة الأصول الكافية لحفظ القوة التشغيلية للجمعية على المدى البعيد.
٧. زيادة الدخل الذي تحققه الاستثمارات والأوقاف بنسبة ١٠%.



## الباب الثاني: الالتزامات وآليات العمل

### المادة الثالثة: مسؤوليات إدارة الاستثمار والإدارة المالية

1. وضع سياسة الاستثمار وتخصيص وتنويع الأصول الاستثمارية المستهدفة.
2. اختيار وإعادة الموازنات وإقفالها والقيام بإدارة التحولات بين الأوعية الاستثمارية.
3. توظيف وفصل أو استبدال مدير الاستثمار الخارجي.
4. التعامل مع جميع التضاربات للمصالح المحتملة ومراجعتها.
5. مراجعة أداء الاستثمار الخارجي لبرنامج الاستثمار.
6. مراقبة الأداء وهياكل المخاطر للاستثمارات.
7. مراقبة ملائمة استراتيجية كل استثمار حسب السياسات واللوائح والأهداف العامة للاستثمار.
8. مراقبة أداء الاستثمار مقابل المقاييس والمؤشرات الموضوعية لذلك الاستثمار.
9. متابعة حجم وقيمة الأصول الوقفية والاستثمارية.
10. التدقيق القانوني في كل مستندات الاستثمار والعقود الداخلية والخارجية ومراجعتها.

### المادة الرابعة: تخصيص الأصول

تحرص الجمعية إجراء مواءمة بين القدرة على فهم تحمل المخاطر المالية والمبادئ الاستثمارية ودراسة السوق بشكل جيد وتفكير مستقل عند وضع سياسة توزيع الأصول، ويتم وضع سياسة توزيع الأصول لتنويع الاستثمار عبر فئات الأصول لتحقيق التوازن الذي سيعزز إجمالي العائد عند محاولة تجنب خطر (لا مبرر له) ينتج عن التركيز على فئة ما من الأصول أو نمط استثماري ما، ومن أجل إيجاد تنوع كبير بين الفئات الرئيسية للاستثمار فقد تم اعتماد المعدلات التالية لسياسة توزيع رأس المال لكل فئة من الأصول من خلال صندوق إجمالي الأصول الاستثمارية، ويتم مراجعة هذا الإطار لتوزيع الأصول سنويا من قبل إدارة الاستثمار ولكن نظرا للطبيعة الاستثمارية طويلة المدى لإجمالي الأصول؛ فمن المتوقع أن تكون هناك تغييرات على هذا الإطار بشكل متكرر، ويتم تنويع الأصول المستهدفة بالاستقطاب أو الاستحواذ بحيث تتضمن أصول ثابتة (عقارات) مع تفضيل كونها مدرة للدخل حال الاستقطاب من متبرعين أو موقفين ويجوز ان تكون غير مدرة للدخل (بوضعها الراهن) لإعادة تطويرها لاحقا وفق اليات وقنوات الاستثمار المحددة حسب النظام وأصول غير ثابتة متنوعة كأسهم وصكوك وسندات ونقد، وستقوم إدارة الاستثمار بتقييم أهداف

ومدى تخصيص الأصول للوقف ومراجعة كل منها سنويًا؛ وحيث أن هناك فئات أصول معينة تحتاج إلى وقت كبير لتعديل المستويات وخاصة الأسهم الخاصة والأصول الحقيقية، وكذلك الأوامر الرسمية الخاصة بالاستراتيجيات المتعددة؛ وبالتالي فإن تنفيذ التعديلات على الأهداف والمدى قد يحتاج عدة سنوات لتحقيقه، وتنوع الأصول على النحو التالي:

ملاحظات	النسبة المقترحة	البيان
	10%	١/النقد وما في حكمه
	15%	٢/الأصول المدرة للدخل (صناديق ريت - صناديق دخل - اسهم دخل-..)
	50%	٣/الأصول العقارية
	10%	٤/استثمارات سوق المال
	10%	٥/منعدمة ومنخفضة المخاطر (صكوك إسلامية - مرابحات بنكية إسلامية)
	5%	٦/الملكية الخاصة
غير مصرح وفق اللائحة	0%	٧/الاستثمارات الدولية
	0%	٨/الاستثمارات الجريئة (التقنية والذكاء الصناعي وما في حكمهما)

### المادة الخامسة: التوزيع الجغرافي للاستثمارات

يتم التنوع الجغرافي للأصول الثابتة بهدف توزيع المخاطر التشغيلية ومخاطر تذبذبات الأسواق وتركيز الإدارة والتشغيل ومراقبة الأداء على النحو التالي:

١. ٩٠% من الأصول الثابتة في المنطقة الشرقية و ١٠% في بقية مناطق المملكة.
٢. ١٠٠% من الأصول غير الثابتة (أسهم -صكوك.. غيره) محلية.

### المادة السادسة: شروط الاستثمار

يشترط في كافة الاستثمارات المستهدفة شرطان اساسيان:

١. الموافقة الشرعية.
٢. استهداف عائد لا يقل عن ٥% سنويًا لتغطية نسبة التضخم السنوي والوعاء الزكوي للأصول إن وجد.
٣. مستوى مخاطرة منخفضة تحددها إدارة الاستثمار والإدارة المالية.
- ٤.



### المادة السابعة: خدمات الاستشاريين

يمكن للإدارة المالية وإدارة الاستثمار الاستعانة بكافة الخبراء والمستشارين في كافة المجالات بهدف تقديم إضافة احترافية. وتتضمن هذه الاستشارات - على سبيل المثال لا الحصر - مستشاري استثمار، وقيمين، ووكلاء، ومراجعي حسابات؛ وآخرين يساعدون في عملية المراقبة وإدارة أصول الاستثمارات.



## الباب الثالث: المبادئ الاستثمارية وأدوار فئات الأصول

### المادة الثامنة:

تعتبر المبادئ الاستثمارية الجوهرية الأساس لسياسة توزيع الأصول، وهي:

أ- **الأصول العقارية:** يجب أن تشكل الأصول العقارية الحجم الأكبر من بين فئات الأصول على المدى البعيد، ومع أنه يمكن تقبل تملك أصول غير مدرة للدخل من حيث المبدأ من المتبرعين والموقفين المختلفين؛ فإنه يجب التركيز على العقارات المدرة للدخل بشكل أساس وتحويل العقارات البيضاء إلى مشاريع استثمارية من خلال الشراكة مع مطورين (حسب أنظمة المشاركة المتبعة) وبعد دراسة اعلى وأفضل استخدام للموقع لتحديد أفضل استثمار مناسب له.

ب- **الأصول غير العقارية:** يُتوقع بشكل عام للاستثمارات غير العقارية أن تتضمن أوعية مختلفة في الأسهم أو الصناديق أو الصكوك المحلية التي تتناسب مع نسبة التوزيع المنصوص عليها ووفق شروط الاستثمار.

ج- **سياسة إعادة الموازنة:** تعكس سياسة توزيع الأصول نطاقات سياسة توزيع رأس المال على فئات الأصول المختلفة (المصادق عليها من الإدارة المالية) وتسمح نطاقات توزيع رأس المال بالتقلبات قصيرة الأجل الناتجة عن تقلب السوق أو التدفقات النقدية قصيرة الأجل؛ وذلك لتحقيق المرونة المطلوبة في إدارة الاستثمارات الخاصة ولوضع حدود للاستثمار؛ لذا تقوم الإدارة المالية بدفع التدفق النقدي لإعادة الموازنة بشكل عام لإدارة توزيع الأصول الفعلية ليكون داخل نطاقات التوزيع كلما أمكن، كما يمكن أن تقوم الإدارة المالية بمراجعة توزيع الأصول الفعلية طبقاً لإطار العمل الخاص بتوزيع الأصول وذلك في الاجتماع ربع السنوي.





د- التقييمات: طبقاً للمبادئ المحاسبية العامة تسجل الإدارة المالية الاستثمارات والأصول على أساس تقييم محايد من خلال تقييم الأصول عبر مقيمين معتمدين من هيئة المقيمين السعوديين المعتمدين بشكل نصف سنوي. وتقوم إدارة الاستثمار (بالتعاون مع الإدارة المالية) بمراقبة سياسة تقييم عائدات الاستثمارات حسب التقييمات الخارجية المعتمدة للأصول، وتعتبر سياسة تقييم الاستثمارات هي المرجعية الحاكمة لتقييمات عائدات الاستثمارات المختلفة حسب أوعيتها.

هـ- قياس الأداء: يتم قياس أداء الأصول الاستثمارية الإجمالية بشكل دوري طبقاً لمجموعة متنوعة من المعايير:

- ٥% من العائد الفعلي.
- حجم التدفقات النقدية المتحققة.
- قيمة الأصول السنوية.



## الباب الرابع: إدارة المخاطر والالتزام

### المادة التاسعة:

قد تنتج مخاطرة عدم تحقيق عائدات الاستثمارات طويلة المدى بشكل كافٍ لدعم الجمعية من عدة عوامل متنوعة تشمل:

١. عدم تحقيق افتراضات سوق رأس المال (بمعنى العائدات طويلة المدى المتوقعة، المخاطرة والتقلب) المتبعة عند وضع خطة توزيع الأصول.
٢. عدم إتباع خطة توزيع الأصول المصدق عليها من قبل إدارة الاستثمارات والمراجعة المالية بشكل معقول.
٣. فشل مديري الاستثمارات في تحقيق مقاييس أدائهم المستهدفة.
٤. ارتفاع نفقات برامج الاستثمارات فعلياً عن المتوقع مع تدني العائدات.
٥. تقلص الأصول العقارية بسبب تدني كفاءة الإدارة في برامج إدارة المرافق.

### المادة العاشرة: افتراضات سوق رأس المال

قد تصبح عائدات سوق رأس المال بعيدة الأجل لأحد الأصول أو أكثر مختلفة (عما كان متوقع لها) بسبب سوق غير متوقعة أو عوامل اقتصادية أو عوامل أخرى، وبوجود مراقبة الإدارة المالية سيتمكن موظفو الاستثمار من إدارة المخاطر المتعلقة بافتراضات سوق رأس المال من خلال مراجعة توزيع الأصول وافتراضات سوق رأس المال الأساس بالتعاون مع إدارة الاستثمار بصفة سنوية.

ويعتبر تنويع الأصول التابع لصندوق إجمالي الاستثمارات من عوامل تخفيف هذه المخاطرة.



### المادة الحادية عشر: تنفيذ وثائق السياسات

في حالة التوافق مع توقعات عائدات الأصول طويلة الأجل (أو تجاوزت التوقعات)؛ قد يعجز برنامج الاستثمارات في موافاة الهدف الاستثماري إذا لم يتم إتباع خطة توزيع الأصول بشكل جيد وكافٍ ومدروس وديناميكي، وتقوم إدارة الاستثمار بتنفيذ حافظة السياسات من خلال ترشيح ومراقبة فعلية ويتوقع منهم تحقيق توقعات العائدات المستهدفة. كما أنه من شأن التنويع (سواء على مستوى فئات الأصول أو المديرين لفئات الأصول) أن يخفف من تقلب العائدات مع تعزيز عائدات الحافظة ككل.

علاوة على مخاطر الاستثمار تقوم الإدارة المالية بالمراقبة الحريصة للمخاطر التنفيذية والمخاطر المتعلقة بالسيولة والشفافية والنسبة المئوية لكل أصل استثماري والنسبة المئوية لعموم الحافظة الاستثمارية

### المادة الثانية عشر: أداء مديري الاستثمار الخارجي

من خلال تعيين مديرين خارجيين قد يتكبد الاستثمار مخاطر الدخول، بما فيها مخاطرة عدم وصول المديرين للأداء المستهدف؛ ومن أجل التعامل مع هذه المخاطرة تتم إضافة الطابع الرسمي على عمليتي البحث والاختيار للمديرين. وتتوج هذه العملية بالخروج بتوصيات استثمارية مكتوبة والتي تشمل توثيق مثل هذه الأمور كالأشخاص والعملية وفلسفتها والأداء والرسوم. كما يجب على إدارة الاستثمار أن تكون مسعولة عن المراقبة المستمرة لأداء مديري الاستثمار الخارجي بما في ذلك أداء الموظفين والالتزام بالاستراتيجيات وقدرات البحث والأمور المؤسسية والتجارية وعوامل أخرى قد تؤثر على قدرتهم على تحقيق نتائج الاستثمار المرجوة



## الباب الخامس: الأحكام العامة

### المادة الثالثة عشر:

هذه السياسة حاکمة للجمعية ومنسوبيها حول الاستثمارات وعملياتها وتعدّ جزءاً لا يتجزأ من الوثائق التي ترتبط بالجمعية، ومالم يرد عليه نص فيتم التعامل بشأنه وفق الأنظمة والقوانين واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

### المادة الرابعة عشر: التعديل

يدرس مجلس الإدارة التعديل والاعتماد المطلوب (عند اللزوم) حسب ما يتم رفعه من قبل الإدارة التنفيذية بما يشمل بحث أسباب التعديل ومناسبة الصيغة المقترحة؛ كما تحتفظ الجمعية بالحق في تعديل بنود سياسة الاستثمار في أي وقت تراه ملائماً؛ ويتم تنفيذ التعديلات في السياسات والأحكام الخاصة ونشرها في الموقع الإلكتروني.

### المادة الخامسة عشر: الاعتماد

اعتمد مجلس إدارة الجمعية هذه السياسة في اجتماعه رقم (٢٠٢١/٠١) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٤/٠٤م، وتحل هذه السياسة محل جميع سياسات الاستثمار التي سبقتها.

