

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





## الفهرس

- ٦ \_\_\_\_\_ التعريفات
- ٧ \_\_\_\_\_ التمهد
- ١٠ \_\_\_\_\_ الجزء الأول : سياسات الاستثمار
- ١٧ \_\_\_\_\_ الجزء الثاني : معايرر الاستثمار
- ٢٣ \_\_\_\_\_ الجزء الثالث : الإجراءات التشغيلية







## لائحة الاستثمار

للأوقاف على أعمال جمعية مراكز الأحياء  
بمنطقة مكة المكرمة

## التعريفات

- للألفاظ التالية الواردة في هذه الوثيقة المعاني المذكورة مالم يقتضِ السياق معنىً آخر:
- وقف جمعية مراكز الأحياء بجدة: هيئة مستقلة مالياً وإدارياً نشأت بموجب صك وقفية لدعم صادر من المحكمة العامة بمحافظة جدة بمنطقة مكة المكرمة
  - مجلس النظارة: مجلس نظارة وقف مراكز الأحياء
  - رئيس المجلس: رئيس مجلس النظارة.
  - لجنة الاستثمار: لجنة يشكلها مجلس النظارة وهي تقوم باستثمار أصول الوقف العينية والنقدية.
  - الشركة: الشركة التي يؤسسها الوقف لتكون الذراع الاستثماري لإدارة أموال الأوقاف.
  - الاستثمار: استثمار أموال وأوقاف جمعية مراكز الأحياء.
  - أصول الوقف: الأموال التي يملكها الوقف سواء كانت عقارية أو مالية أو نقدية.
  - الأصول النقدية: الأموال السائلة التي يحتفظ بها الوقف في حساباته.
  - الأصول المالية: الأموال في شكل أسهم وسندات ووحدات استثمارية.
  - الأصول العينية: الأراضي والمباني والأصول المعمرة والعدد والآلات والأجهزة وغيرها.
  - الوحدة المحاسبية: تقيّم استثمارات الوقف بالريال السعودي.
  - السنة المالية: من بداية شهر يناير إلى آخر يوم من شهر ديسمبر من كل عام ميلادي.

## التمهيد

### 1. الأهداف

- 1.1 تهدف هذه الوثيقة إلى توفير مستند مرجعي « لائحة الاستثمار » تتضمن السياسات والمعايير والإجراءات التشغيلية للاستثمار وكذلك تعزيز الضوابط الخاصة بها.
- 2.1 توثيق السياسات والمعايير والإجراءات الخاصة بالاستثمار في الجمعية وأوقافها وتحديد الصلاحيات والمسؤوليات المرتبطة بها.

### 2. استخدام اللائحة

- 1.2 تستخدم هذه اللائحة كمرجع لعمل لجنة الاستثمار وموظفي إدارة الاستثمار بالجمعية وشركات الأوقاف التابعة لها والتي تقوم بإدارة الاستثمار، بحيث يتم الرجوع إلى الجزء ذي العلاقة من هذا الدليل للاسترشاد به.
- 2.2 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.

### 3. نطاق اللائحة

تقسم هذه اللائحة إلى ثلاثة أقسام رئيسية : «سياسات ومعايير وإجراءات» عمل الاستثمار لضمان فاعلية السياسات المتبعة في الجمعية وأوقافها.

### 4. مراقب اللائحة

يتم تعيين مراقب للائحة يقوم بتفعيلها فور اعتمادها من قبل مجلس النظارة وذلك قبل وضعها قيد التنفيذ.

### 5. حق الاطلاع على اللائحة

- 1.5. 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.

## 6. الموافقة على اللائحة

- 1.6 يجب أن تتم الموافقة على محتويات لائحة سياسات ومعايير وإجراءات الاستثمار وفقاً لهيكل تفويض الصلاحيات وذلك قبل وضعه قيد التنفيذ.
- 2.6 يتم تفعيل هذه اللائحة والمستجدات الخاصة بها بدءاً من التاريخ الذي تم تحديده والموافقة عليه من قبل مجلس النظارة.

## 7 تنفيذ اللائحة

- 1.7 يتولى مراقب اللائحة مسؤولية التأكد من تطبيق سياسات ومعايير وإجراءات عمليات الاستثمار الواردة في اللائحة.
- 2.7 يمكن لمراقب اللائحة تفويض مسؤولية تطبيق سياسات ومعايير وإجراءات الاستثمار – للجهة المخولة بالالتزام حسب ما يراه مناسباً.

## 8. تحديث اللائحة

- 1.8 تهدف هذه اللائحة إلى أن تكون بمثابة وثيقة حية تضاف إليها سياسات ومعايير وإجراءات جديدة في حال الضرورة.
- 2.8 في حالة مواجهة المدير التنفيذي للأوقاف لقضية لم يتم تناولها في هذه اللائحة يجب أن يتعامل مع القضية بحسب العرف السائد. كما يجب تحديث الدليل بإضافة السياسة أو الإجراء المطلوب.
- 3.8 يجب أن تتم كافة التعديلات والتحديثات على هذه اللائحة وفقاً لإجراءات التحديث مروراً بلجنة الاستثمار والاعتماد من مجلس النظارة.

## 9. الانحراف عن السياسات والإجراءات

- 1.9 يجب على جميع الموظفين في الاستثمار التأكد من الامتثال التام لنص وروح هذا الدليل والعمل على مساعدة المدير التنفيذي للأوقاف على تطبيقه بالشكل الصحيح.
- 2.9 عند مواجهة صعوبة ما في فهم مضمون الدليل أو بعض النقاط الواردة فيه، يجب استشارة رئيس لجنة الاستثمار والحصول على التوضيح اللازم مكتوباً.
- 3.9 عند ضرورة الانحراف مؤقتاً عن أي من السياسات والإجراءات الواردة في هذا الدليل، يجب إخطار لجنة الاستثمار وأخذ التعليمات اللازمة بهذا الشأن.



## 10. نطاق اللائحة

1.9 يتضمن نطاق اللائحة الأقسام التالية:

- سياسات الاستثمار
- معايير الاستثمار
- الإجراءات التشغيلية

## 10. صيانة اللائحة وتكرار معدل المراجعة

1.10 يجب أن تتم مراجعة واعتماد اللائحة على فترات منتظمة لتعكس التغييرات في أنشطة أعمال الجمعية وأوقافها.

2.10.1 يتناول الجدول التالي معدل تكرار المراجعة ومسؤولية أداء المراجعة ومسؤولية الاعتماد النهائي.

مسؤولية الموافقة	مسؤولية المراجعة والتوصية	مسؤولية المراجعة	معدل تكرار المراجعة	الوثيقة
مجلس النظارة	لجنة الاستثمار	المدير التنفيذي للوقف	كل 12 شهراً	السياسات والمعايير والإجراءات



**القسم الأول**  
**سياسات الاستثمار**

## القسم الأول : سياسات الاستثمار

### 1. 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 المؤسسة ضمن إطار محدد يكون بدوره المرجع والدليل في تكوين اللجان الاستثمارية في المؤسسة وتحديد أهدافها ومهامها وصلحياتها. تهدف هذه السياسة أيضا لتوثيق المبادئ والتوجيهات في اختيار استثمارات المؤسسة والحوكمة المتعلقة بهذه الاستثمارات حسب غرض الاستثمار والمدة والقدرة على تحمل المخاطر.

### 2. اللجان الخاصة بإدارة الاستثمار ومهامها:

#### 2.1. لجنة الاستثمار

- يتم تكوين لجنة الاستثمار لإدارة استثمارات أوقاف الجمعية وتكون مهامها على النحو التالي:
- رسم السياسة الاستثمارية للمؤسسة لاعتمادها من مجلس الإدارة.
  - تحديد وتقييم فرص الاستثمار الجديدة والواعدة ضمن إطار الأسس والمعايير المنصوص عليها في هذه السياسة وبما يتوافق مع أغراض المؤسسة.
  - الحفاظ على رأس مال المحفظة الاستثمارية والإشراف عليها والسعي لتنميتها.
  - تقييم ورصد دورة حياة الاستثمارات ورسم استراتيجيات التخارج ورفع المرنّيات والتوصيات الخاصة بذلك.
  - إنشاء وحدة لإدارة المحفظة الاستثمارية ومراقبة أدائها فيما يخص جميع أنواع المساهمات والاستثمارات والعقارات وتحصيل العوائد الاستثمارية.
  - رفع التقارير اللازمة للهيئات والسلطات المختصة لمجلس الإدارة.

### 3. المبادئ التوجيهية للاستثمار

#### 3.1. 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 مبانٍ مدرة للدخل ومملوكة بالكامل للوقف.
- يجب أن يكون الاستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار، يفضل أن يكون في المدن الرئيسية.

### 3.2 مدة 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 10 سنوات إلى 20 سنة.
- بخصوص المساهمات في الشركات والصناديق الاستثمارية المدرة للدخل فيفضل أن تكون مدة الاستثمار متوسطة الأجل وذلك في حدود 3 سنوات إلى 7 سنوات وبمتوسط عام 5 سنوات قابلة للتמיד في حال وجود الجدوى لذلك.
- بخصوص الاستثمار في الصكوك والمرابحات يفضل أن تكون مدة الاستثمار قصيرة إلى متوسطة الأجل بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات بحد أقصى.
- يجوز الدخول في مجال التطوير العقاري من أجل إقامة مبانٍ مدرة للدخل شريطة أن لا تتجاوز مدة التطوير 3 سنوات.
- الاستثمارات التي تتجاوز أو تقل مدتها عن الفترات المحددة أعلاه تستوجب تقديم المبررات المناسبة بشأنها من لجنة الاستثمارات إلى المجلس عند اقتضاء الحاجة.

### 3.2 القدرة على تحمل المخاطر

- المحافظة على رأس المال. ويُقصد 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.

### 3.3. التوزيعات النقدية

- تستهدف المحفظة توزيعات نقدية سنوية بنسبة (%) من القيمة الإجمالية للأصول (تحدد سنويا وفق الحاجة والموارد المتاحة ) أو مبلغ مستقطع وقدره (...) يستقطع من الربح أو من القيمة الإجمالية للأصول بعد تجنب التالي:
  - مصاريف إدارة وصيانة وإصلاح وترميم الأوقاف والمحددة من قبل المجلس في نظام الوقف.
  - ب- المصاريف العمومية الإدارية والمحددة من قبل المجلس في نظام الوقف.
  - ت- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحددة من قبل المجلس في نظام الوقف.
  - ث- مالا يزيد عن 20% من الربح من أجل الحفاظ على المحفظة الاستثمارية وتنمية أصولها.

### 3.4. العوائد المستهدفة

- يجب أن تكون العوائد المستهدفة تحقق بحد أدنى نسبة التضخم السنوي إضافة إلى هامش ربح يعكس النمو الحركي الاقتصادي.

### 3.5. مصاريف المحفظة

- يتم تحديد مصاريف المحفظة حسب ما تراه اللجنة المعنية بذلك أو جهة الصلاحية ويجب أن لا تتجاوز المصاريف نسبة (%) من صافي قيمة الأصول أو من الربح تحدد سنويا من المجلس وفقا للحاجة.

### 3.6. 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 50% من إجمالي قيمة الأصول. (\*) وفي حالة التمويل العقاري يجب أن لا تتجاوز قيمة الاقتراض على مستوى العقار منفرداً نسبة 60% كحد أقصى من القيمة السوقية للعقار.
- (\*) تنويه: يرجع في ذلك أن نسبة تخصيص الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل

هي من 50% الى 75% من إجمالي قيمة المحفظة وحيث أن هذه الفئة من الأصول تتسم بقلة التذبذب بخلاف الاستثمارات المالية. وبناءً على ذلك تم تحديد هذه السياسة وتم تحديد سقف الاقتراض بنسبة 50% من إجمالي قيمة أصول المحفظة.

### 3.7. 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 والمدرة للدخل من منظور المؤسسة، فإن حد التخصيص للاستثمارات العقارية في المحفظة الخيرية يسمح له بحد 75% من قيمة المحفظة.
- حيث إن الاستثمار في الأصول النقدية السائلة (الصكوك والمرابحات) 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 (10%) من إجمالي حجم استثمارات الصندوق المستهدف (الفرصة المعروضة على المؤسسة).
- حد التخصيص للاستثمار في الشركات هو (5%) 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.

### 3.8. التوافق مع احكام الشريعة

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

### 3.9. التخصيص الاستراتيجي للأصول

معدل التخصيص من المحفظة	فئة الأصل
75 %	العقارات المدرة للدخل
15 %	أصول نقدية سائلة (الصكوك والمرابحات)
10 %	مساهمات في شركات قائمة ومدرة للدخل / صناديق استثمارية (أسهم عامة أو خاصة***)

\*\*\* استهداف الصناديق الاستثمارية ذات توزيعات نقدية مالية.

### 3.10. استثمار الفائض النقدي

- في حال وجود فائض نقدي يفوق حاجة المؤسسة لتغطية المصارف المعتمدة والمصاريف التشغيلية فإنه يتم استثمار الفائض النقدي في صناديق مرابحات أو صكوك أو ودائع مالية قصيرة الأجل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- في حال وجود فائض نقدي غير كافٍ 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 المؤسسة إلى حين توفر فرص استثمارية واضحة ضمن سعة النقد المتوفر وضمن الإطار التوجيهي لهذه السياسة.

### 3.11. 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 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.

- 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.







القسم الثاني  
معايير الاستثمار

## 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.

### 1. إطار معايير الاستثمار

#### 1.1. معيار الملكية

- يجب أن تظل أموال الوقف مملوكة مباشرة وقانونيا للشركة. أو بصك وقفي بصفة مؤقتة ولغرض محدد فقط، يمكن الدخول غير المباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذوي أهلية شرعية سواء فردية أو مؤسساتية كانت. ويلزم أن يكون ذلك ضمن الإطار القانوني الذي يضمن ملكية الأصول للمؤسسة ويضمن حقوقها بعد موافقة المجلس على ذلك.

#### 1.2. الأمان النسبي

- يجب عدم تعريض أموال الأوقاف 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.

#### 1.3. تحقيق عائد مستقر

- يجب اختيار مجالات وصيغ الاستثمار التي تحقق عوائد مرضية وتتسم بالاستقرار وغير محفوفة بالتقلبات والتذبذبات الشديدة.

#### 1.4. 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 آخر، وأيضاً إذا تغير سلم الأولويات الإسلامية وظهرت هناك ضرورة معتبرة شرعاً لتوجيه الاستثمار إلى مجال آخر فيمكن إنجاز ذلك بدون خسارة.

## 1.5. 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.

## 1.6. 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 مباني على أراضي الوقف بنظام الاستصناع أو المشاركة أو المشاركة المنتهية بالتمليك أو الحكر أو أي صيغة 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.

## 2. صيغ الاستثمار

### 2.1. المشاركة

- صيغ المشاركة يجب أن تكون صيغ إسلامية ويشمل ذلك المشاركة الثابتة المستمرة والمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك.

### 2.2. صيغ الإجارة والحكر

- وتشمل الإجارة التشغيلية لأجل والإجارة المنتهية بالتمليك والحكر والإرصاد.

### 2.3. صيغ الاستثمار الزراعي.

- وتشمل المزارعة والمساقاة والمغارة.

### 2.4. المساهمات في رؤوس أموال الشركات التجارية

- وتشمل المساهمة في رؤوس أموال بعض الشركات التجارية من أجل تحقيق عائد مستقر ومستدام دون تذبذب أو مخاطرة.

### 3. معايير المفاضلة بين الفرص الاستثمارية

#### 3.1. 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 ثابتا ومستقرا 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 5% 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 بقلّة المخاطر وقلّة التذبذب وتكون أرباحها غير مرتبطة بشكل مباشر بأسعار السلع العالمية ولكن تركز 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.

#### 3.2. الصكوك والمرابحات

- يتم الاعتبار بهامش الربح السنوي والتصنيف الائتماني للمؤسسات المصدرة للصكوك ومداهما الزمني.

- فيما يخص المرابحات فيتم الاعتبار بهامش الربح السنوي والملاءمة المالية للمؤسسة التي

تضع وديعة المرابحة لديها تحت الطلب.

### 3.3. الأصول العقارية

تتم المفاضلة بين الفرص الاستثمارية العقارية حسب الدرجة الممنوحة لكل عقار وفقاً للمعايير ودرجاتها الموضحة في الجدول أدناه:

الدرجة	المعيار الجزئي	النسبة الكلية	وصف المعيار
15%	إذا كانت نسبة الدخل من 4% إلى 6% من القيمة السوقية.	40 %	أ. تتم المفاضلة بين العقارات حسب نسبة الدخل وذلك باحتساب صافي الدخل على القيمة السوقية للعقار.
6 %	إذا كان موقع العقار مميز وضمن منطقة رئيسية يتوقع أن تحافظ على أهميتها ومستواها للمدى الطويل.	10 %	ب. يتم الاعتبار بموقع العقار ومزاياه ومعدل النمو السكاني ومعدل ونطاق النمو العمراني في المنطقة ومدى انعكاس ذلك على القيمة السوقية للعقار وإمكانية رفع القيمة التأجيرية على المدى القريب والمتوسط والطويل.
2 %	إذا كان موقع العقار قابل للزيادة في السعر بسبب النمو السكاني واتساع النطاق العمراني.		
2 %	إذا كانت مزايا العقار تسمح برفع القيمة التأجيرية مستقبلاً.		
2 %	إذا كانت المدة المتبقية في عقد الإيجار من سنتين إلى خمس سنوات.	20%	ج. يتم الاعتبار بعقود الإيجار السارية ومدتها وشروطها الجزائية وسجل المستأجر أو المستأجرين وقدرتهم على الالتزام بالسداد من ناحية توفر سيولة تشغيلية ملائمة نسبياً لقيمة الإيجار السنوي وصافي حقوق ملكية يضمن سداد القيمة الإيجارية للعقد ويتم أيضاً تقييم نشاط المستأجر ومدى استدامته وقابلية مقاومته للمتغيرات السوقية المتوقعة وكيفية انعكاس ذلك على قدرته في سداد القيمة الإيجارية.
4 %	إذا كانت المدة المتبقية في عقد الإيجار من ست إلى عشر سنوات.		
8 %	إذا كانت المدة المتبقية في العقد تفوق العشر سنوات.		
2 %	إذا كان العقد ملزم بشرط جزائي يضمن جزء من القيمة الإيجارية للعقد.		
4 %	إذا كان العقد ملزم بشرط يضمن كامل القيمة الإيجارية للعقد.		

الدرجة	المعيار الجزئي	النسبة الكلية	وصف المعيار
4 %	إذا كان المستأجر جهة حكومية أو شركة يفوق صافي حقوق الملكية فيها 200 مليون ريال سعودي.	20%	تابع
2 %	إذا كان نشاط المستأجر نشاط خاص أساسي ذو طابع استهلاكي غير متقلب يضمن قدرته على سداد القيم الإيجارية		
2 %	إذا كانت القيمة التأجيرية السنوية تمثل 15% أو أقل من متوسط إيرادات المستأجر لآخر 3 سنوات مالية أو 30% أو أقل من متوسط صافي الدخل لآخر 3 سنوات مالية.		
5 %	إذا كان عمر المباني أقل من 7 سنوات.	10 %	د. يتم الاعتبار بعمر المباني وحالتها وقابلية استدامتها لتوليد الدخل المطلوب وقابلية التخرج وبيعها مستقبلاً بالسعر الذي يضمن تحقيق العوائد الاستثمارية المستهدفة ضمن الإطار الزمني المحدد للاستثمار.
5 %	إذا كانت المباني بحالة ممتازة وقابلة لتوليد الدخل على مدى المدة الزمنية الاستثمارية ويمكن التخرج منها دون صرف تكاليف تحسينية.		
6 %	إذا كانت تصاميم المباني مميزة مما يساعد على تحفيز الطلب عليها أو تتمتع بقابلية عالية في تغيير غرض ونشاط الاستخدام.	10 %	هـ. يتم الاعتبار بتصاميم المباني والنشاطات التي أعدت لها وحجم الطلب السوقي عليها وذلك لتقليص مخاطر الإشغال.
7 %	إذا كان غرض الانتفاع بالعقار ذو حجم طلب عالي.		
10 %	في حال عدم وجود مخاطر تشغيلية تؤثر على الدخل.	10 %	و. يتم اعتبار ما إذا كانت هناك مخاطر تشغيلية للعقار.



القسم الثالث  
الإجراءات التشغيلية  
لعمليات الاستثمار



## القسم الثالث : الإجراءات التشغيلية لعمليات الاستثمار

### أولاً: أهداف استثمارات الوقف ووسائلها:

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

### ثانياً: العائد على الاستثمار:

تقر لجنة الاستثمار العائد السنوي الإجمالي المتوقع لاستثمارات الوقف، وكذلك العائد السنوي المتوقع لكل استثمار، ويكون هذان العائدان من ضوابط مراقبة وتقييم أداء الوقف في مجال الاستثمار.

ولضمان منافسة شروط استثمارات الوقف 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.

### ثالثاً: مدة الاستثمار:

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

### رابعاً: تنوع العمليات:

تسعى لجنة الاستثمار عن طريق رئيس اللجنة إلى تنوع محفظة الاستثمارات العقارية والمالية ويراعى بقاء الأصول العقارية والمالية التي تمت المساهمة بها في الوقف على حالها ما دامت تتوفر فيها عوامل الاستقرار والربحية المجزية. ويتم استبدال الأصل الموقوف بغيره



وفقاً لمصلحة الوقف خاصة إذا بدأت عوائده بالتناقص، ويكون ذلك بقرار من لجنة الاستثمار بناء على اقتراح من المدير أو أي جهة بعينها.

خامساً: حدود التعرض والمخاطر:

استثمارات الوقف 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 الوقف في دراسة الاستثمارات المطروحة عليها، وفيما يلي بعض حدود التعرض في استثمارات الوقف:

1- الحد الأعلى للاستثمار في أي مشروع لا يزيد عن 10% من إجمالي الأصول النقدية والمالية للوقف 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. ولجنة 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:

يراعى 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 ويراعى عند اختيار الاستثمار المعايير التالية:

- دراسة وتحليل القطاع الاقتصادي المعني.
- أهم 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:  
عقارات الدخل المجزي والتي تأتي عوائدها من الإيجارات مثل الوحدات السكنية والمنازل  
والعقارات 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 عقارات مسجلين ومعترف بهم.
- كما يمكن الاسترشاد ببعض أو كل مما يلي:
- عدم شراء العقارات ذات الاستخدامات الخاصة والمقيدة.
- القابلية للتطوير.
- تعريف المدى الزمني وتفهم تقلبات أسعار العقارات.
- الموقع الجغرافي للعقار.
- تقييم العقارات باتباع إحدى الطرق العلمية 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 (5%) من رأس المال.
- أن يساعد الاستثمار في الصندوق بتنوع موجودات محفظة وقف جمعية مراكز الأحياء.
- 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 وقف جمعية مراكز الأحياء:

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 النظارة في توفير الحد الأدنى من السيولة الذي يمكّن الوقف من الاستجابة الفورية لمتطلبات الصرف على العمليات والمشاريع المعتمدة.

### حادي عشر: تقييم الأداء:

يتابع مجلس النظارة 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. ولا بد من وضع نظام دقيق لإعداد التقارير الدورية (الشهرية وربع سنوية والسنوية) لكافة حسابات مكونات محفظة الوقف 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 والمتوقعة

### الثاني عشر: أحكام ختامية (النشر و النفاذ و التعديل) :

يُعمل بما جاء في هذه اللائحة ويتم الالتزام بها من قبل الوقف اعتباراً من تاريخ اعتمادها من قبل المجلس، على أن يُعرض أي تعديل مقترح على المجلس في أقرب اجتماع له لاعتمادها

وبالله التوفيق

