



لائحة الأصول والاستثمار
للجمعية الخيرية لتحفيظ
القرآن الكريم بتبوك





لائحة الأصول والاستثمار

✘ لائحة الأصول:

■ المادة (١)

يقصد بالأصول الاستثمارية تلك الأصول التي تقدم للجمعية منافع اقتصادية تتمثل في توليد تدفقات نقدية داخلية لصالح الجمعية بشكل دخل، وهذه الأصول الاستثمارية يمكن أن تكون بشكل منشآت ذات شخصية اعتبارية مستقلة عن الجمعية تملكها الجمعية بشكل كامل أو بشكل جزئي أو الاشتراك مع الغير في ملكية نشاط معين وفق ترتيبات تعاقدية يعتبر مشروعاً مشتركاً ويكون خاضعاً لسيطرة الجمعية وشركاؤه، ويمكن أن تكون بشكل استثمارات في الأوراق المالية بشكل مباشر أو عن طريق صناديق استثمارية ويدخل من ضمنها الحسابات المصرفية الاستثمارية والادخارية والتي تعتبر أدوات مالية أساسية للجمعية، ويمكن أن تكون بشكل أصول عقارية أو أصولاً غير ملموسة؛ وتكون تلك المنشآت والمشروعات المشتركة والأوراق المالية والأصول العقارية والأصول غير الملموسة تعمل في سياق نشاط اقتصادي يهدف بشكل أساس إلى تحقيق الدخل لصالح الجمعية فقط دون أغراض أخرى؛ فلا يدخل من ضمنها أي أصول لا يكون الهدف الرئيس من وجودها تحقيق الدخل ضمن العمل في سياق اقتصادي كالحصول على التبرعات والمنح والهبات بأي شكل ووسيلة أو الاستخدام الداخلي في أنشطة الجمعية المختلفة .

ويقصد بالتمويل الحصول على الأموال بأحد صيغ التمويل المعروفة كالقرض أو المشاركة المتناقصة أو المرابحة أو التورق أو غير ذلك، والتي تشكل التزاماً على الجمعية تجاه من قدمها لها سيتم استيفاؤها منها فيما بعد بشكل تدفقات نقدية صادرة لهم بدفعة واحدة أو على دفعات متعددة؛ وبحيث لا يكون هذا التمويل تبرعاً مشروطاً أو غير مشروط.

■ المادة (٢)

في حال انطباق التعريف المبين في المادة السابقة على أي أصل من أصول الجمعية النقدية أو غير النقدية فإنه يجب أن يتم قياسها محاسبياً وفق الآتي:

١. في تاريخ اقتناءها بتكلفة الحصول عليها والتي تشمل جميع التكاليف التي تجعل ذلك الأصل قابلاً لتحقيق تلك الأغراض الاستثمارية، مع مراعاة ما ورد في المادة التاسعة والعاشر من هذه اللائحة بخصوص الاستثمارات المتبرع بها لصالح الجمعية بأي شكل من أشكال التبرع.
٢. يجب على الإدارة المالية في نهاية كل سنة مالية الحصول على تقييم لتلك الأصول الاستثمارية بالقيمة العادلة لجميع تلك الأصول الاستثمارية والتي تكون لها أسعار تتحدد في سوق نشطة كسوق الأوراق المالية السعودي والسوق الموازية ونحوها، وتعتبر القيمة العادلة في تلك الحال سعر الإقفال



في نهاية يوم التداول في تاريخ انتهاء السنة المالية للجمعية المعلن في تلك السوق أو الذي تم تقييمه من قبل مدير الاستثمار في الصناديق الاستثمارية، وفي حال تعذر الحصول على السعر على النحو المذكور أنفاً فيمكن الحصول على القيمة العادلة من خلال إثباته من واقع عملية بيع مماثلة لذات الأصل الاستثماري وفي ظروف مماثلة لتاريخ التقييم في نهاية السنة المالية للجمعية .

٣. يجب على الإدارة المالية أن تقوم بالمقارنة بين القيمة العادلة في تاريخ نهاية السنة المالية للجمعية لكل أصل استثماري مع قيمته الدفترية التي تم تسجيله بها في تاريخ اقتناؤه أو قيمته الدفترية في بداية العام، وعليها أن تقوم بإثبات الفروقات فيما بينها في دخل الفترة ضمن الربح أو الخسارة وأن تعدل القيمة الدفترية لذلك الأصل بالزيادة أو الانخفاض.

٤. يستثنى من القياس بالقيمة العادلة المذكور في الفقرة (٢) من هذه المادة كل مما يلي:

أ- الأصول الاستثمارية العقارية الموقوفة، فيجب أن يتم المحاسبة عنها باتباع نموذج التكلفة لتجنب التكاليف والجهود التي لا يوجد لها مبرر باعتبارها أصول غير قابلة للبيع والتداول في الظروف الطبيعية وكونها غير قابلة للرهن، وأن يتم تطبيق كل ما يرتبط بالعقارات والآلات والمعدات مما ورد في هذه اللائحة فيما عدا عرضها والإفصاح عنها ضمن الأصول الاستثمارية في القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها.

ب- الأصول غير الملموسة المستغلة استثمارياً، فيجب أن يطبق بشأنها كل ما يرتبط بالأصول غير الملموسة مما ورد في هذه اللائحة، على أن يتم عرضها ضمن الأصول الاستثمارية ضمن القوائم المالية للجمعية.

ت- المنشآت الزميلة والمنشآت التابعة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة من التي لا يكون لها أسعار معلنة منشورة، فيجب أن يتم قياسها وفق نموذج التكلفة، بحيث يتم إثبات توزيعات الأرباح التي استلمها الجمعية أو أنها استحققت له على أنها دخل خلال الفترة التي حصل فيها ذلك.

٥. يقصد بالمنشآت الزميلة تلك المنشآت التي يمتلك فيها الجمعية تأثيراً مهماً المرتبطة في المشاركة بالقرارات المتصلة بالسياسات المالية أو التشغيلية لتلك المنشأة التي يستثمر فيها الجمعية، وتكون من خلال امتلاك الجمعية لما نسبته ٢٠٪ من القوة التصويتية فأكثر لتلك المنشأة ما لم يتوفر ما يدل على عدم وجود تأثير مهم، كما يمكن أن يكون هناك تأثير مهم مع كون الجمعية يمتلك أقل من تلك النسبة وفي تلك الحال يجب أن يتوفر دليل على وجود مثل ذلك التأثير، مثل وجود واحد أو أكثر من الموظفين القياديين للجمعية أو من أعضاء مجلس إدارته ضمن مجلس إدارة تلك المنشأة



أو على المستويات القيادية في تلك المنشأة المستثمر فيها بحيث يمكن ممارسة التأثير المهم إلى جانب القوة التصويتية المتوفرة للجمعية، وهذا التأثير لا يصل إلى مرتبة السيطرة أو السيطرة المشتركة؛ ويقصد بالمشروعات المشتركة تلك المشروعات التي تخضع لسيطرة مشتركة بين الجمعية وطرف آخر أو أكثر من طرف بحيث تكون تلك السيطرة المشتركة توجد فقط عندما تكون القرارات التشغيلية أو المالية أو الاستراتيجية المتعلقة بالمشروع تتطلب الموافقة بالإجماع وليس بالأغلبية من الأطراف المتقاسمة لتلك السيطرة؛ ويقصد بالسيطرة - بخلاف السلطة المشتركة - حيث تمثل تلك السلطة إمكانية تحكم الجمعية بالسياسات المالية والتشغيلية لمنشأة ما للحصول على منافع منها؛ وتحقق السيطرة من خلال ملكية الجمعية لأكثر من 50% من القوة التصويتية لتلك المنشأة، ويمكن أن تتوفر السيطرة في حال كانت ملكية نسبة السيطرة 50% فأقل من القوة التصويتية إن كان للجمعية سلطة للتحكم في السياسات التشغيلية والمالية بموجب اتفاق أو نظام، أو السلطة على التصويت لأكثر من 50% بموجب اتفاق أو نظام، أو سلطة تعيين أو عزل أغلبية أعضاء مجلس إدارة تلك المنشأة أو الهيئة الحاكمة لأعمالها أو سلطة الإدلاء بأغلبية الأصوات في اجتماعات مجلس الإدارة أو الهيئة الحاكمة لها؛ بحيث يكون ذلك المجلس أو الهيئة الحاكمة هو المسيطر على تلك المنشأة، وحال وجود تلك السيطرة فإن المنشأة المستثمر بها تعتبر منشأة تابعة؛ وتحقق السيطرة. والتأثير المهم من خلال الجمعية بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر من خلال المنشآت التابعة له.

المادة (٣)

1. مع مراعاة ما ورد في هذه اللائحة من أحكام تتعلق بالدخول في الاستثمارات، فإن على إدارة الجمعية أن تقوم بمتابعة استثماراتها وتقييم جدواها بشكل دوري من خلال مختصين في المالية والاستثمار، ويكون قسم الوقف والاستثمار هو القسم المختص بذلك.
2. تكون متابعة استثمارات الجمعية في المنشآت الأخرى عن طريق التقارير المالية الربعية والتقارير السنوية التي ترفعها تلك المنشآت، ويجب على قسم الوقف والاستثمار والإدارة المالية أن يقوموا بدراستها وتحليلها في جوانب الربحية والسيولة والائتمان ومعدل العائد على الاستثمار والتعديلات عليه لأسباب التفاوت في الأداء الاستثماري والمقارنة بين أداء كل ربع مع الربع السابق له وكل سنة مع السنة السابقة لها بحد أدنى، وذلك وفق أساليب التحليل المالي المتعارف عليها ويتم التقرير عن نتيجة ذلك التحليل وملاحظات الإدارة المالية وقسم الوقف والاستثمار بعد مناقشته بينهما إلى المدير العام؛ ويجب على كل منهما أن يقوم بطلب تلك التقارير من تلك المنشآت في حال عدم تزويدها بها



في التاريخ المحدد، على أن يكون قسم الوقف والاستثمار هو المسؤول عن التواصل مع تلك المنشآت؛ ويكون تحديد تاريخ تسليم تلك التقارير من اختصاصات المدير العام للجمعية .

3. تتولى لجنة المراجعة الداخلية للجمعية القيام بأعمال المراجعة الداخلية على تلك المنشآت باعتبارها مصادر تمويل للجمعية، دون أن يؤدي ذلك إلى

الاعتماد على التقارير الرقابية وتقارير المراجعة الداخلية لتلك المنشآت التي تتم من خلال وحداتها الإدارية، مع أهمية الأخذ بالاعتبار تلك التقارير المختلفة كمدخلات في تخطيط وتنفيذ برنامج المراجعة الداخلية من قبل اللجنة في الجمعية.

4. يمكن لإدارة الجمعية أن تقوم بتعيين من يقوم بالإعمال المذكورة في الفقرتين السابقتين من الاستشاريين المختصين في المحاسبة والمالية والتدقيق، كما يكون الأصل في تعيين المراجع الخارجي لحسابات تلك المنشآت عباً على تلك المنشآت، إلا أنه يحق لإدارة الجمعية في حال رأت أن ذلك يمكن أن يحقق مزيداً من الضبط والاستقلال لأعمال المراجعة تلك أن تقوم بتعيين مراجع الحسابات لتلك المنشآت؛ ويكون كل ذلك وفق أحكام الشراء والتعاقد الواردة في هذه اللائحة.

5. يجب أن يكون لكل استثمار من استثمارات الجمعية وثيقة استثمار بحيث تبين أهدافه وتكاليفه والعوائد المتوقعة على أكثر من سيناريو والقيود الموضوعية على الاستثمار - إن وجدت - والمسؤول عن متابعته في الجمعية وأعضاء مجلس الإدارة أو الهيئة الحاكمة لأعمال ذلك الاستثمار والأحكام الخاصة بالرقابة المتعلقة به ووقفه من عدمها ومصارف الدخل المتولد عنه في حال كانت مقيدة (مخصصة) وأي معلومات أخرى تضبط عمل الاستثمار، بحيث يتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة والجمعية العمومية طبقاً لصلاحيات كل منهما.

6. يجب أن تكون جميع استثمارات الجمعية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية الحكيمة، وفي ذلك السبيل يجب على إدارة الجمعية أن تقوم بإرفاق الرأي الشرعي لأي استثمار تشرع به أو تقوم بتنفيذه مع وثيقة الاستثمار ودراسة الجدوى المرفوعة لمجلس الإدارة والجمعية العمومية، وعليها أن توثق ذلك بأخذ الاستشارة الشرعية من المختصين بفقهاء المعاملات في الشريعة الإسلامية، ويمكن لإدارة الجمعية أن تقوم بتعيين مراقب شرعي لضمان الممارسة الشرعية أثناء تنفيذ الاستثمار سواء من خلال الجمعية مباشرة أو من خلال المنشآت التي يستثمر فيها، سواء كان مراقباً أو هيئة رقابة، ويصدر قرار تعيين المراقب أو الهيئة من مجلس إدارة الجمعية بعد أن يرشح المدير العام عدداً منهم لشغل تلك المهمة .



٧. في حال استثمار الجمعية في حصص ملكية في منشآت، فإنه يجب أن يكون ضمان الجمعية للديون التي على تلك المنشآت في حدود ما تملكه فيها دون أن تنتقل أي مطالبات لتلك المنشآت على الجمعية، كالاستثمار كشريك موصي في شركات التوصية البسيطة والشركات المساهمة أو كمالك أو كشريك في الشركات ذات المسؤولية المحدودة، وعلى إدارة الجمعية أن تتبين ذلك من واقع نظام الشركات السعودي وأي تعديلات يمكن أن تطرأ عليه حيالها؛ وفي جميع الأحوال يجب أن تكون الجمعية غير ضامن للديون التي على تلك المنشآت إلا في حدود ملكيته فيها فقط، وبما لا يعارض أحكام الشريعة الإسلامية الحكيمة .

■ المادة (٤)

يجب أن تتم المحاسبة عن الأصول التي تستخدم كأصول استثمارية عقارية وأيضاً للاستخدام الداخلي للجمعية (العقارات والآلات والمعدات) في آن واحد على أنها من ضمن العقارات والآلات والمعدات وتعالج وفق أحكامها، ولكن يجب أن يتم ذكر ذلك ضمن محتويات سجل الأصول الثابتة الخاصة بذلك الأصل العقاري، مع أهمية ذكر النسبة المستغلة في الاستثمار وتلك المستخدمة في نشاط الجمعية في سجل الأصول الثابتة.

■ المادة (٥)

١. يجب عدم استبعاد أي أصل استثماري إلا من خلال بيعه، ويجب على المدير العام، وبحيث لا يتم الاستبعاد إلا بعد وجود توصية من تلك الجهة المعتمدة داخل الجمعية؛ مع مراعاة ما ورد في المادة السابعة عشر من هذه اللائحة.

٢. يجب إثبات الفرق بين الثمن المحصل من بيع تلك الأصول الاستثمارية المستبعدة وقيمتها الدفترية سواء كانت وفق القيمة العادلة أو التكلفة ضمن ربح أو خسارة السنة المالية التي تم فيها البيع.

٣. يحظر على الجمعية أن تقوم بهبة أي من أصولها الاستثمارية أو التبرع بها أو منحها لأي جهة كانت ومهما كانت الأسباب، كما يحظر عليها بيع الأصول الموقوفة إلا بإذن الحاكم الشرعي التي تقع ضمن ولايته.

٤. في حال ملاحظة الإدارة المالية وقسم الوقف والاستثمار أن يرفعا بتوصياتهما حيال انخفاض أداء الاستثمار الذي يؤدي إلى انخفاض القيمة السوقية للاستثمار والتي من الممكن أن تخفض من عوائد ذلك الاستثمار أو قيمة الأصل الاستثماري.

■ المادة (٦)

يحظر على الجمعية الحصول على أي تمويل لأي من أنشطة الجمعية التشغيلية والرأسمالية مما يشكل التزاماً على الجمعية، فيما عدا تلك التمويلات المرتبطة بإنشاء أصول استثمارية بعد موافقة مجلس الإدارة والجمعية



العمومية، مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٦) من المادة السابعة والخمسون من هذه اللائحة؛ ويجب على إدارة الجمعية تسوية تلك الالتزامات الناشئة عنها على سبيل الاستعجال بما لا يؤدي إلى عرقلة أنشطة الجمعية أو زيادة الأعباء التمويلية.

■ المادة (٧)

يجب على الإدارة المالية أن تقوم بمسك سجلاً للأصول الاستثمارية والتمويلات المرتبطة بها، بحيث يحتوي على ما يلي بحد أدنى:

(مجموعة الأصل/ نوع الأصل واسمه/ وصف الأصل/ رمز الأصل/ المسؤول عنه/ كيفية حفظ حقوقه وقيمه/ تاريخ اقتناء الأصل/ طريقة الاقتناء - شراء أم تبرع أم تطوير داخلي- / أداة إثبات الملكية - عقد أم فاتورة أم ... / - رقم أداة إثبات الملكية/ اسم المستلم بتاريخ الاقتناء/ قيمته في تاريخ الاقتناء/ طريقة المحاسبة عن الأصل - التكلفة أم القيمة العادية/ - التحديثات على القيمة الدفترية بسبب التعديل بالقيمة العادية أو وجود خسائر هبوط للأصول المقاسة بالتكلفة مع تواريخ كل منها/ البيانات التفصيلية للتمويلات المتصلة بأي أصل و حالة كل منها/ القيمة الدفترية المحدثة لكل أصل مضافاً إليها تكاليف التمويلات المرتبطة بها إن وجدت/ متوسط العوائد الاستثمارية لكل أصل/ نسبة العائد على الاستثمار على أساس القيمة في تاريخ الاقتناء والقيمة الدفترية/ تاريخ استبعاد الأصل في حال الاستبعاد وبيان حالته كأصل مستبعد)، وعلى الإدارة المالية أن تقوم بالتحديث الدوري له وإرفاق جميع ما يؤيد محتوياته .

■ لائحة الاستثمار:

■ المادة (١)

تسري أحكام هذه اللائحة على كافة إجراءات العمليات المالية المرتبطة بالاستثمار بالجمعية.

■ المادة (٢)

يجب ألا تستثمر أموال الجمعية في مضاربات مالية.

■ المادة (٣)

يقوم مجلس الإدارة بعمل خطة لاستثمار أموال الجمعية واقتراح مجالاتها وإقرارها من الجمعية العمومية.

■ المادة (٤)

تختص الجمعية العمومية العادية بالتصرف في أي من أصول الجمعية بالشراء أو البيع وتفويض مجلس الإدارة بإتمام ذلك.

■ المادة (٥)



تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة في استثمار الفائض من أموال الجمعية أو إقامة المشروعات الاستثمارية.

المادة (٦)

يتحدد ما تستثمره الجمعية من أموال بالآتي:

١- ألا يتجاوز المخطط في الموازنة التقديرية. ٢- أن يكون من فوائض الأموال الخاصة بالجمعية.

٣- ألا يكون من الأموال المقيدة بأنشطة ومشاريع وبرامج الجمعية.

المادة (٧)

تستثمر الجمعية إيراداتها في مجالات مرجحة للكسب تضمن لها الحصول على مورد ثابت أو أن تعيد توظيف الفائض في المشروعات الإنتاجية والخدمية.

المادة (٨)

تعمل الجمعية ما أمكن على تخصيص ثلث إيرادات الاستثمارات الحالية لاستثمارات جديدة من أجل تنمية رأس المال وتحقيق الاستدامة المالية بشرط ألا يؤثر ذلك على برامج وأنشطة الجمعية.

المادة (٩)

يجب أن يسبق أي عمل استثماري دراسة جدوى اقتصادية شاملة لكافة النواحي الاقتصادية والفنية والمالية والشرعية والقانونية.

المادة (١٠)

عوائد استثمارات الجمعية أياً كان مصدر أموالها تستخدم في تغطية نفقات البرامج والأنشطة كما تستخدم في تغطية الأعباء والمصروفات التشغيلية.

المادة (١١)

لمجلس الإدارة صلاحية التعديل والالغاء في بنود هذه اللائحة واعتماد أي تعديل يقع ضمن اختصاصه. وفي حال وجود بنود تكون ضمن اختصاصات الجمعية العمومية فتعتمد منها.

المادة (١٢)

يسري العمل بهذه اللائحة اعتباراً من تاريخ اعتمادها.

☒ لائحة قواعد الاستثمار:

● مادة (١):

تهدف هذه القواعد إلى تزويد إدارة الجمعية وما يرتبط بها من لجان ومجلس الإدارة والجمعية العمومية

وكل المعنيين بدراسة وتنفيذ القرارات الاستثمارية والرقابة عليها وتقييمها وتحديد الصلاحيات ووضع



الضوابط والمعايير لقبول أو رفض الاستثمارات وتقييم العائد والمخاطر لتحقيق أفضل عائد استثماري بأقل التكاليف.

● مادة (٢):

● تلتزم إدارة الاستثمار والاشخاص المعنيين باتخاذ ودراسة وتنفيذ ورقابة القرارات الاستثمارية بكل الانظمة والقوانين الشرعية والقانونية والاخلاقية ذات العلاقة وعدم تجاوزها عند اتخاذ او تنفيذ أي قرار استثماري.

● يجب ان يكون القرار الاستثماري معني بمصلحة الجمعية الاستثمارية فقط وبعيداً عن أي مصلحة لطرف اخر.

● يقوم مجلس الادارة بتعيين مدير ادارة الاستثمار بعد ترشيحه من قبل المدير التنفيذي وتحديد مهامه واتخاذ القرارات حسب الصلاحيات الممنوحة في لائحة الصلاحيات ومتابعة تنفيذها وتقييم اداء تلك الاستثمارات.

● يجب ان تتوفر في المرشح مديراً لإدارة الاستثمار الخبرة العملية والاهلية والمؤهلات ذات التخصص في الجوانب الاستثمارية والمالية والنزاهة والشفافية والمهارات الفنية والقدرة على التحليل المالي ودراسة جدوى المشروعات وتقييمها ومعالجة المخاطر.

● تتم مراجعة هذه القواعد كل ثلاث سنوات.

● على الاشخاص المخولين باتخاذ القرار الاستثماري دراسة وتقييم أي استثمار تقييماً علمياً وموضوعياً وبذل الجهود اللازمة بهدف تحقيق المصلحة العامة للجمعية. وتقييم المخاطر لما يصدر من قرارات.

● يلتزم الاشخاص المخولين باتخاذ القرار الاستثماري الاستثمار بالقنوات الاستثمارية المنصوص عليها بهذه السياسة (فقرة (٣)).

● في حال وجد متخذ القرار فرصة استثمارية في مجال غير مذكور بقنوات الاستثمار، فيجب ان يحصل على موافقة خطية من صاحب الصلاحية حسب جدول الصلاحيات.

● يتم توزيع صلاحيات الاستثمار لكل مستوى حسب ما نصت عليه جدول الصلاحيات الخاص بالجمعية.

● يجب عرض جميع العقود والاتفاقيات الاستثمارية على المراجع القانوني قبل اعتمادها من صاحب الصلاحية حسب جدول الصلاحيات.

● تقوم إدارة الاستثمار بتقديم دراسة للعقارات في حال بلغ العائد السنوي أقل من (٧%) ما عدا عقارات مكة المكرمة إن وجدت (٤%) أو زاد عمر العقار عن (٢٥) سنة أو أراضي لم تؤجر لمدة تزيد عن (٥) سنوات، ثم ترفع الدراسة لصاحب الصلاحية لاتخاذ القرار المناسب حسب جدول الصلاحيات.



• يعتبر مدير إدارة الاستثمار هو الشخص المناط به مسؤولية إعداد قواعد الاستثمار لأصول الجمعية ورسم الإطار العام للقواعد ومراجعتها وتطويرها وتفسيرها وتعديلها من حين لآخر وإصدار التوصيات اللازمة وعرضها على لجنة الاستثمار ومجلس الإدارة واعتماد أي تعديل من الجمعية العمومية.

• مادة (٣):

تلتزم إدارة الاستثمار بقنوات الاستثمار المسموح بها في هذه اللائحة وهي:

أ- الاستثمار العقاري:

ويشمل الاستثمار شراء وبيع وقبول الهبات والأوقاف للعقارات السكنية والتجارية وتأجيرها. وشراء الأراضي السكنية والتجارية وإعادة بيعها أو بنائها وتشغيلها أو تأجيرها للغير.

ب- الاستثمار بالصناديق العقارية:

ويشمل الاستثمار بالصناديق العقارية المعتمدة من هيئة سوق المال ولها عوائد تتناسب مع حجم المخاطر.

ت- الاستثمار بالصكوك:

ويشمل الاستثمار بالصكوك المعتمدة من هيئة سوق المال وذات مخاطر منخفضة ومتوافقة مع احكام وتعليمات الشريعة الاسلامية.

ث- الاستثمار بالملكية الخاصة:

ويشمل الاستثمار في الشركات الناشئة والمتوقع نموها في المستقبل، وشركات الطرح الاولي، والاندماج

الاستحوادات.

• مادة (٤):

يمكن اسناد المهام التي يقوم بها الاشخاص المخولين باتخاذ القرار الاستثماري الى طرف خارجي مع مراعاة

الشروط التالية:

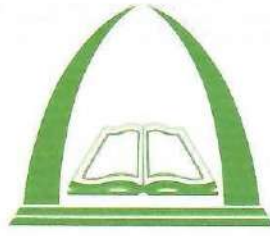
أ- حصول الطرف الخارجي على جميع التراخيص والمتطلبات والشروط المفروضة من الجهات

الحكومية والجهات والهيئات التابعة لها

ب- يجب ان يتمتع ملاك ومدراء الطرف الخارجي بخبرة عملية تؤهلهم لإدارة الاعمال المناطة بهم.

ت- تنحصر مهام الطرف الخارجي بأعمال ادارة الاستثمار الخاصة بها والاعمال القانونية والخدمات

العقارية من تسويق العقارات وادارتها وتحصيل الايجارات ومهام التقييم العقاري.



ث- يجوز لإدارة الاستثمار التعاقد مع محصل خارجي إذا كانت عمولته (٢٥%) فأقل من قيمة الإيجارات وفي حال كانت العمولة أكثر (٢٥%) من قيمة الإيجارات فلا بد من أخذ الموافقة حسب الصلاحيات.

ج- يجب توقيع اتفاقيات قانونية مفصلة وشاملة مع أي طرف خارجي توضح الحقوق والالتزامات على الطرف الخارجي، ويجب ان تحمي هذه الاتفاقيات حق الجمعية في الرجوع على الطرف الخارجي بالتعويض في حال الإهمال أو التقصير أو التحايل، ويجب ان يتم مراجعة هذه الاتفاقيات من مستشارين قانونيين متخصصين ومعتدين ويجب توثيقها من الجهات المختصة.
ح- يجب أخذ تكاليف الاطراف الخارجية بعين الاعتبار عند حساب العوائد المتوقعة.

خ- تلتزم إدارة الاستثمار بوضع آلية واضحة وملزمة للتقارير الدورية الشهرية عن الاداء من قبل الطرف الخارجي والذي يجب ان يلتزم بإرسال تقرير دوري شهري عن الاداء لمدير الاستثمار مع ضرورة أن تشمل الاتفاقية الجدول الزمني لأرسال التقرير.

د- يكون مدير إدارة الاستثمار مفضلاً بتوقيع الاتفاقيات مع الاطراف الخارجية بعد الحصول على الموافقة الخطية من المدير التنفيذي والمراجع القانوني على صيغة هذه الاتفاقيات وحسب جدول الصلاحيات.

ذ- يجب ان يتمتع الطرف الخارجي بسمعة ونزاهة في السوق الذي يعمل به.

● مادة (٥):

يلتزم مدير الاستثمار بإعداد تقارير ربع سنوية عن الاداء يتضمن جميع أعمال إدارة الاستثمار وما تحقق من أرباح حسب قنوات الاستثمار المعتمدة وما يطرأ عليها من تعديل أو نمو أو مخاطر أو فرص استثمارية جديدة ورفعها للمدير التنفيذي.

● مادة (٦): سياسة توزيع العوائد النقدية وإعادة استثمارها:

أ- يقترح مدير إدارة الاستثمار سنوياً سياسة التوزيعات ونسب توزيعها وتوافقه عليها لجنة الاستثمار الاستشارية.

ب- يجب موافقة المدير التنفيذي على التوزيعات ونسب توزيعها.

ت- يعتمد رئيس الجمعية هذه السياسة.



● مادة (٧): جدول الصلاحيات:

م	الصلاحية	مدير الإدارة	لجنة الاستثمار	المدير التنفيذي	رئيس الجمعية	مجلس الإدارة
١	اعتماد المخططات للمشاريع	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
٢	التعديل في لائحة عمل إدارة الاستثمار	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
٣	اعتماد مشروع ترميم عقار قديم بأكثر من مائة ألف ريال	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
٤	اعتماد مشروع ترميم عقار قديم بمائة ألف ريال وقل	يدرس	يوصي	يوافق	يعتمد	-
٥	إعداد خطة الإدارة السنوية	يدرس	-	يعتمد	-	-
٦	الدخول في الاستثمار بأنواعه	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
٧	بيع أو شراء عقار	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
٨	اسقاط ديون المستأجرين في حال التعثر أو الوفاة	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
٩	التوقيع على عقود المقاولين على المشاريع تحت التنفيذ	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
١٠	تخصيص مبلغ سنوي للاستثمار	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
١١	تخفيض ايجار عقار محدد حسب السوق بنسبة أقل من ٢٠%	يدرس	يوصي	يوافق	يعتمد	-
١٢	تخفيض ايجار عقار محدد حسب السوق بنسبة أكثر من ٢٠%	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
١٣	توقيع عقد ايجار أكثر من سنة	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
١٤	توقيع عقد ايجار من سنة وقل	يدرس	-	يعتمد	-	-
١٥	صيانة العقارات العادية بأكثر من ٥% من إيراداتها السنوية	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد
١٦	صيانة العقارات العادية ب ٥% وأقل من إيراداتها السنوية	يدرس	يوصي	يوافق	يعتمد	-
١٧	قبول عقار وقف أو هبة	يدرس	يوصي	يوافق	يعتمد	-
١٨	قبول منفعة عقار	يدرس	-	يعتمد	-	-
١٩	منح فترة سماح إيجاريه ثلاثة أشهر وأقل	يدرس	يوصي	يوافق	يعتمد	-
٢٠	منح فترة سماح إيجاريه بأكثر من ثلاثة أشهر	يدرس	يوصي	يرفع	يوافق	يعتمد