



سعي لخدمات الحجاج والمعتمرين  
SAA FOR HAJJ & OMRA SERVICES

جمعية سعي الأهلية لخدمات الحجاج والمعتمرين  
SAA NATIONAL ASSOCIATION FOR HAJJ AND UMRAH SERVICES

# سياسة الاستثمار

جمعية سعي لخدمات الحجاج والمعتمرين



سعي لخدمات الحجاج والمعتمرين  
SAA FOR HAJJ & OMRA SERVICES

[@Saae5545](#) [@Saae.5545](#) [@Saa\\_hajj](#) [@Al\\_saae](#) [@Saa\\_saa](#) | [www.ssaa.org.sa](http://www.ssaa.org.sa)



## مقدمة

سياسة الاستثمار هي لتنمية ومراقبة وللحفاظ 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 الاستثمارية في الجمعية وتحديد أهدافها ومهامها وصلاحياتها وتوثيق المبادئ والتوجيهات في اختيار استثمارات الجمعية والحكومة المتعلقة بهذه الاستثمارات حسب غرض الاستثمار والمدة والقدرة على تحمل المخاطر.

## آليات وممارسات سياسة الاستثمار

- تكوين لجنة الموارد المالية والاستثمار.
- وضع قواعد استثمار الفائض من اموال الجمعية.
- وضع معايير للاستثمار.
- وضع مبادئ وتوجيهات للاستثمار.
- وضع الإجراءات التشغيلية لعمليات الاستثمار.

## قواعد استثمار الفائض من اموال الجمعية

١. تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة بالتصريف في أي من أصول الجمعية بالشراء أو البيع وإتمام إجراءاته.
٢. تقوم الجمعية العمومية بتفويض مجلس الإدارة في استثمار الفائض من اموال الجمعية أو إقامة المشروعات الاستثمارية.
٣. يجب ألا يزيد المخصص للاستثمار عن نصف صافي أصول الجمعية وقت بدء الاستثمار.
٤. يحق لمجلس الإدارة أن يستثمر إيرادات الجمعية في مجالات مرجحة للكسب تضمن لها الحصول على مورد ثابت أو أن يعهد توظيف الفائض في المشروعات الإنتاجية والخدمية.
٥. تتجنب الجمعية المضاربات المالية والاقتصار على الاستثمارات الآمنة ذات مخاطر منخفضة.
٦. ينبغي ألا يؤثر استثمار الفائض من الأموال على السيولة لدى الجمعية وقدرتها على تقديم خدمات وبرامج الجمعية الأساسية التي انشأت من أجلها.





## معايير الاستثمار

- **معيار الملكية:** يجب أن تظل أموال الوقف والاستثمار مملوكة مباشرة وقانونياً للجمعية أو بصفة مؤقتة ولغرض محدد فقط، ويمكن الدخول بشكل غير مباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذي أهلية شرعية سواءً 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 تعرية أموال الأوقاف والاستثمارات لدرجة عالية من المخاطر ويطلب هذا الخصوص الموازنة بين الأمان ومعدل الربحية وتأسيسها على ذلك، فلا يمكن أخذ صيغ الاستثمار التي تتسم بدرجة عالية من المخاطر مثل التعامل بالمضاربات في سوق الأوراق المالية.
- **تحقيق عائد مستقر:** يجب اختيار مجالات وصيغ الاستثمار التي تحقق عوائد مرضية تتسم بالاستقرار وغير معرضة للتقلبات والتذبذبات الشديدة.

## مبادئ وتوجيهات الاستثمار

### • 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 المراقبة بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- يجوز المساهمة في الشركات القائمة ذات السجل الجيد والمدرة للدخل باستثمار.
- يجوز القيام بعمليات التطوير العقاري المباشر من أجل إقامة مباني مدرة للدخل ومملوكة بالكامل لجمعية.
- يجب أن يكون الاستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار ويفضل أن يكون في المدن الرئيسية.

### • مدة الاستثمار:

- أن يكون الاستثمار في الأصول المدرة للدخل ضمن إطار زمني مناسب لفئة الأصل ونوعه يدعم تحقيق العائد الاستثماري المستهدف خلال فترة الاستثمار دون مما من شأنه أن يدر دخلاً التأثير على القدرة على التخارج وبيع الأصل عند استيفاء 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 للتمديد إذا كانت هناك جدوى.
- فيما يتعلق بالاستثمار في الصكوك والمرابحات، يفضل أن تكون فترة الاستثمار قصيرة إلى متوسطة الأجل، بحيث لا تزيد عن ثلاثة 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 وبين 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 ألا تتجاوز المصاريف نسبة ( ٢٠ % ) من صافي قيمة الأصول أو من الريع تحدد سنويا من المجلس وفقا للحاجة.

• **سياسة الاقتراض:**

- يجوز الاقتراض ضمن إطار المعاملات المالية المتواقة مع أحكام الشريعة لتغطية التزامات مالية قصيرة المدى أو لتحسين عوائد الاستثمار.
- يجب ألا تتجاوز إجمالي قيمة الالتزامات المالية على المحفظة نسبة ٥٠ % من إجمالي قيمة الأصول.
- وفي حالة التمويل العقاري يجب ألا تتجاوز قيمة الاقتراض على مستوى العقار نسبة منفردا 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.
- نظرا لأهمية الاستثمارات في الأصول العقارية الآمنة ذات المخاطر المنخفضة والمدرة 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 والمرابحات ) 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 لمجلس ويتم تقديم التوصيات المناسبة للاعتماد.





• **التوافق مع أحكام الشريعة:**

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

• **التخصيص الإستراتيجي للأصول:**

معدل التخصيص من المحفظة	فئة الأصل
25%	العقارات المدرة للدخل
15%	أصول نقدية سائلة (الصكوك والمرابحات)
30%	مساهمات في شركات قائمة ومدرة للدخل/صناديق استثمارية (أسهم عامة أو خاصة)
30%	استثمارات خاصة (استهداف الصناديق الاستثمارية ذات توزيعات نقدية مالية)

• **استثمار الفائض النقدي:**

- في حال وجود فائض نقدي يفوق حاجة الجمعية لتعطية 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 وضمن الإطار التوجيهي لهذه السياسة.

• **استراتيجية التخارج:**

يلزم رسم استراتيجية تخارج ضمن إطار زمني يتناسب مع المتغيرات وتقديم التوصيات الخاصة بها للجنس عند تحقق أي من التالي:

- الحاجة إلى إعادة توازن المحفظة.





- حدوث إخلال بمعايير الاستثمار.
- وجود مخاطر متصلة بالسمعة.
- حدوث تغيرات في إدارة الجمعية المستثمرة التي قد تؤثر على مخاطر الاستثمار.
- حدوث تغيرات 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 معًا.

### 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 المتآتية 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 استثمارات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، كشراء الأصول المالية المتميزة أو شراء الأصول العقارية ذات العائد المجزئ أو شراء هذه الأصول بهدف تطويرها واعاده بيعها. وتعيين لجنة الاستثمار لتكون مديرًا للاستثمارات أو أميناً عليها ويحدد صلاحياته وضوابط عمله واتعابه.

#### • العائد على الاستثمار:

تقر لجنة الاستثمار العائد السنوي الإجمالي المتوقع لاستثمارات الجمعية ، وكذلك العائد السنوي المتوقع لكل استثمار ، ويكون هذان العائدان من ضوابط مراقبة وتقدير أداء الوقف في مجال الاستثمار. ولضمان منافسة شروط استثمارات الجمعية 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 تتطوّر 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.

• **تنوع العمليات:**

تسعى لجنة الاستثمار عن طريق رئيس اللجنة إلى تنوع محفظة الاستثمارات العقارية والمالية ويراعي بقاء الأصول العقارية والمالية التي تمت المساهمة بها على حالها ما دامت تتوفر فيها عوامل الاستقرار والربحية المجزية . ويتم استبدال لمصلحة الجمعية خاصة إذا بدأت عوائده بالتناقص ، ويكون ذلك الأصل الموقوف بغيره وفقاً بقرار من لجنة الاستثمار بناء على اقتراح من المدير أو أي جهة بعينها.

• **حدود التعرض والمخاطر:**

استثمارات الجمعية بطبعتها استثمارات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، وعليه يتوقع أن تمتلك كل التقلبات التي تتعرض لها عائداتها من الاستثمارات . وتسعى لجنة الاستثمار لأخذ الحيطة والحذر للحافظة 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 الجمعية أو خمسة ملايين ريال سعودي أيهما أكثر.
٢. إجمالي الاستثمارات في الأصول المالية في السوق المالي السعودي أو مع البنوك التي تقدم خدمات مصرافية 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 المتواافق عوائدها مع نسب مخاطرها، واحتمالات نموها وربحتها كبيرة، مع وجود نظام يكفل إمكانية الخروج منها أو الانسحاب منها ويراعى عند اختيار الاستثمار المعايير التالية:

١. دراسة وتحليل القطاع الاقتصادي المعنى.
٢. النظم والقوانين، ومدى فاعليتها.
٣. خبرة وكفاءة إدارة الاستثمار.
٤. تحليل الاستثمار المعنى (استثمار مالي - عقاري - مساهمة).

• **معايير الاستثمار العقاري المباشر:**

يكون الاستثمار العقاري المباشر من خلال شراء ومتلك:

- عقارات الدخل المجزي والتي تأتي عوائدها من الإيجارات مثل الوحدات السكنية والمنازل.
- العقارات التجارية مثل مباني المكاتب والمراكم 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.
- لاسترداد بالسعر الذي يحده على الأقل ثلاثة مقيمي عقار مسجلين ومعترف بهم. كما يمكن الاسترداد ببعض أو كل مما يلي:

١. عدم شراء العقارات ذات الاستخدامات الخاصة والمقيدة.
٢. تعریف المدى الزمني وتقدير تقلبات أسعار العقارات
٣. الموقع الجغرافي للعقار.





٤. تقييم العقارات باتباع إحدى الطرق العلمية المتعارف عليها
٥. القابلية للتطوير.

• **معايير الاستثمار في الصناديق الاستثمارية:**

- أن يكون الصندوق ملتزم بقواعد الشريعة.
- أن يكون الصندوق معتمد من الجهات الرسمية.
- أن تكون أهداف الصندوق متوافقة مع أهداف وسياسات الجمعية الاستثمارية.
- أن يكون مالك الصندوق مساهمًا فيه بنسبة لا تقل عن (٥) من رأس المال.
- أن يساعد الاستثمار في الصندوق بتنويع 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 معتمد من أحد المكاتب الاستشارية المعترف بها.
- وجود عدد من الشركاء المتميزين الملتزمين استراتيجياً بالمشروع.
- أن يكون للجنة الاستثمار الحق في تعيين مثل في مجلس الإدارة.
- توافق خطة التمويل بين رأس المال والمديونية.

• **إدارة سيولة الأوقاف والاستثمارات:**

تتولى لجنة الاستثمار عن طريق أحد البنوك السعودية التي تقدم خدمات مالية إسلامية 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:**

يتبع مجلس إدارة الجمعية مدى تحقيق المحفظة الاستثمارية لأهدافها، علمًاً بأن تقييم المحفظة في المدى القصير قد لا يكون المقياس الحقيقي لأدائها بل يجب أن يقيم أداؤها سنويًا. ولابد من وضع نظام دقيق لإعداد التقارير الدورية (الشهرية وربع سنوية والسنوية) سنويًا لكافة حسابات مكونات محفظة الجمعية بهدف التعرف المبكر على أدائها، 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 والنسيي للقطاعات والأوراق المالية في المحفظة وذلك لتقييم مساهمة هذه المحتويات في العائد الإجمالي المتحقق.
- تحليل خطورة المحفظة (تقديرات المحفظة) الحالية والمتوقعة.

**اعتماد مجلس الإدارة**

اعتمد مجلس إدارة الجمعية هذه السياسية في اجتماعه رقم (٣) المنعقد بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٠١

