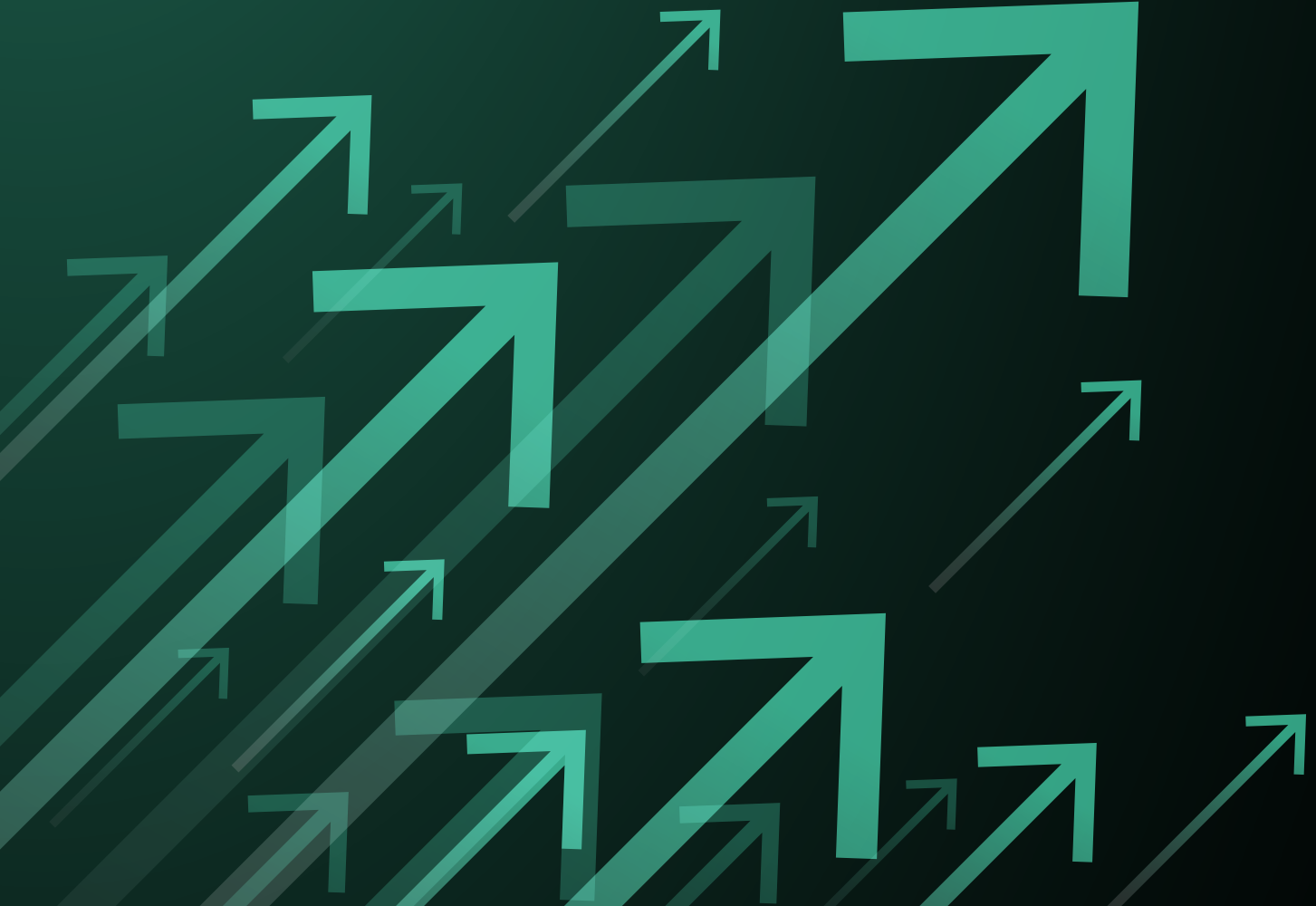




لائحة وسياسة الاستثمار جمعية رعاية الحياة 2023م



تمهيد

تحتوي هذه اللائحة الاستثمارية على الآتي:

- تحديد احتياجات وتوقعات المعنيين ودراسة السوق/قطاع الأعمال والتنافسية لتحديد الفرص والمخاطر والقيام بتحليلها وتحديد كيفية الاستجابة لها.
- تحليل بيئة المنشأة الداخلية وقدرات الشركاء المكملة والاستفادة من ذلك ومن نتائج التقييم الذاتي لتحديد جوانب القوة والضعف في القدرات المرتبطة بأنشطة المنشأة.
- تحليل العوامل المؤثرة الخارجية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والتقنية والبيئية والتشريعية وتحديد أثرها على المنشأة ومجال عملها.
- تحديد الأهداف الاستراتيجية المتوازنة والسياسات والاستراتيجيات الداعمة والبرامج والمبادرات الاستراتيجية الرئيسية طويلة وقصيرة المدى للمنشأة بما يتوافق مع تحليل البيئة الداخلية والخارجية.
- ضمان شمولية الخطة الاستراتيجية للخطط البديلة واللازمة لمواجهة المخاطر الاستراتيجية وغيرها من المخاطر المحتملة.
- تحديد المؤشرات الرئيسية للخطة الاستراتيجية وإجراءات القياس الخاصة بجميع المجالات الرئيسية التي تطبق فيها الخطة بالتوازن والمراعاة لجميع متطلبات الجهات المعنية بالمنشأة.
- توضيح آلية نشر وتعميم الخطة الاستراتيجية على كافة المستويات والجهات المعنية داخل وخارج المنشأة وتقييم مدى استيعاب المعنيين لها.
- سياسات الاستثمارات والأوقاف وأنظمتها.

مصفوفة تحليل البيئة (SOWT)

• نقاط القوة :

- وجود رغبة وإرادة لدى الجمعية لتأسيس وتعزيز الاستثمارات والأوقاف الخاصة بالجمعية لتحقيق الاستدامة المالية.
- الصورة الذهنية الممتازة للجمعية وأعضاء مجالسها ونتائج برامجها مما زاد القبول في المجتمع.
- وجود إدارات لتنمية الموارد المالية والعلاقات والشراكات في الجمعية.

• نقاط الضعف :

- عدم وجود فريق متخصص لإدارة الاستثمارات والأوقاف.
- الكيان الاعتباري للجمعية ومدى ملائمة للدخول في الاستثمارات المختلفة.

• الفرص :

- زيادة الوعي الرسمي والمجتمعي نحو تفعيل دور الاستثمارات والأوقاف في المنشآت غير الهادفة للربح.
- رغبة رجال الأعمال والداعمين في إيجاد قنوات دعم مستدامة للجمعية وبرامجها الصحية خارج الإطار الدعم التقليدي المنقطع أو المتناقص.
- النطاق الجغرافي للجمعية المتميز.

• التهديدات/المخاطر :

- رؤوس الأموال التأسيسية العالية للاستثمارات والأوقاف وما يتطلبه من جهد مضاعف للتأسيس والاستقطاب.
- تقلبات الوضع الاقتصادي العام والقرارات المرتبطة به وتأثيراتها وانعكاساتها على عوائد الاستثمارات.

المرتكزات الإستراتيجية

- كادر إداري متخصص متنوع وصاحب خبرة في المجال الاستثماري والمالي سواءً في الجمعية أو عن طريق الاسناد والتعاون مع جهة متخصصة في إدارة الإستثمار.
- مشاريع استثمارية متنوعة المجالات منخفضة ومتوسطة المخاطر، قصيرة ومتوسطة وطويلة المدى.
- التركيز والاستهداف خلال الخطة الاستراتيجية على تعظيم الأصول الاستثمارية والوقفية الحالية وبناء أصول جديدة من خلال إطلاق المبادرات الوقفية المتنوعة والاستقطاب لها.

وتم استنباط هذه المرتكزات الاستراتيجية والتي تعبر عن الروح العامة للخطة الاستراتيجية للجمعية من خلال تحليل الوضع الراهن والتطلعات المستقبلية والارتكاز بشكل أساس على نتائج ورشة العمل وقراءة استراتيجية الجمعية والتي نصت في الهدف الاستراتيجي الثالث على (تحقيق الكفاءة المالية والتوجه نحو الاستدامة) من خلال تنويع مصادر الاستثمار وتأسيس الأوقاف وتوسيع المشروعات الاستثمارية وبناء التحالفات التمويلية.

الاستراتيجية الاستثمارية

• الرؤية

رواد الاستدامة المالية في القطاع الصحي غير الربحي في المملكة.

• الرسالة

إدارة أصول الجمعية واستثماراتها من خلال أوعية استثمارية متنوعة ومتناغمة مع رسالة الجمعية.

• القيم

- الالتزام بالقيود الشرعية.
- التنوع في الأصول والاستثمارات.
- التحفظ والتحوط في المخاطر قدر الإمكان.

• الأهداف الإستراتيجية للاستثمار

- تأسيس أصول استثمارية ووقفية جديدة تضمن تدفقات نقدية مستقبلية تسهم في تحقيق الاستدامة المالية للجمعية.
- تحقيق متوسط صافي عائد عام على اجمالي الاستثمارات الحالية والمستقبلية من 7 % إلى 10 % سنوي.
- تنويع مجالات الاستثمارات ما بين القطاعات التجارية والصناعية والعقارية والاستثمار الاجتماعي.
- تنويع محافظ الاستثمار في جميع مناطق المملكة.
- الحفاظ على الاستثمارات منخفضة ومتوسطة المخاطر.

مواد لائحة الاستثمار

مادة 1

• التعريفات

يقصد بهذا النظام تحديد الإطار العام المرجعي لعمليات الاستثمار المزمع تنفيذها وفق الخطة الاستراتيجية لجمعية عناية الصحية لعام 2023م وهو وما يتبعه من لائحة تنفيذية قابلة للتعديل أو التغيير بما يتناسب ومتطلبات السوق والمرحلة ونتائج الأعمال المتوقعة حسب مؤشرات الأداء المرصودة.

الأصل الوقفي: الأصول الصادر لها مك وقف

الأصل الاستثماري: كل الأصول المعدة للاستثمار

الريع - الدخل: العائد الناتج او المتوقع للاستثمار من الأصل الاستثماري

العائد على الاستثمار: العائد الكلي المتوقع

التدفقات النقدية: الإيرادات والمصروفات النقدية المتوقعة بشكل شهري/سنوي

تكلفة الاستثمار: التكاليف الكلية لتأسيس الاستثمار

التنوع الاستثماري: سياسة وفن إدارة المحفظة الاستثمارية

مدير الاستثمار الخارجي: جهة ذات كيان اعتباري مستقل مرخصة تقوم بعمليات الاستثمار نيابة عن المالك الاصل

المحفظة الاستثمارية: سلة من الأصول المالية الثابتة والمنقولة المخصصة للاستثمار

التسييل - السيولة: التدفق المالي النقدي المستهدف

مدة الاستثمار: الفترة الزمنية للاستثمار او المحفظة الاستثمارية

مادة 2

• مقدمة:

تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم وحوكمة الممارسات الاستثمارية لأصول جمعية عناية الصحية من خلال إدارة الاستثمار بحيث يمكن للعاملين بهذه الإدارة فهم آلية العمل، وتشمل هذه اللائحة الآتي:-

- الأهداف العامة للاستثمار.
- الأهداف الاستثمارية الخاصة.
- الأصول وسياسة إعادة التوازن.
- قياس أداء الاستثمار وتقييمه.
- سياسات وإرشادات لمديري الاستثمار.

• مسؤوليات إدارة الاستثمار

- مادة 4

• أهداف الاستثمار

وصول الدخل الذي تحققه الاستثمارات والأوقاف بنسبة من 7 % إلى 10 %.

• تخصيص الأصول

يتوجب تفعيل تشكيلة مناسبة من القدرة على فهم تحمل المخاطر المالية والمبادئ الاستثمارية ودراسة السوق بشكل جيد وتفكير مستقل عند تأسيس 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 للأصول الاستثمارية، وتتم مراجعة هذا الإطار لتوزيع الأصول سنوياً من قبل إدارة الاستثمار ولكن نظراً 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 موقوفين ويجوز أن تكون غير مدرة للدخل لإعادة تطويرها لاحقاً 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 سنوياً.

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، ويمكن ان تتنوع الأصول على النحو التالي:

البيان	النسبة القصوى	ملاحظات
النقد وما في حكمه من مرابحات في مؤسسات مالية سعودية.	100%	
الأصول المدرة للدخل (صناديق ريت – صناديق دخل – أسهم مدرة-..)	15 %	
الأصول العقارية	35 %	
استثمارات سوق المال	10 %	
منخفضة المخاطر (صكوك إسلامية – مرابحات)	10 %	
الملكية الخاصة	5 %	
الاستثمارات الدولية	0 %	
الاستثمار الاجتماعي	15 %	
الاستثمارات الجريئة (التقنية والذكاء الاصطناعي وغيرها)	0 %	

مادة 6

• التوزيع الجغرافي للاستثمارات

- يتم التنويع الجغرافي للأصول الثابتة بهدف توزيع المخاطر التشغيلية ومخاطر تذبذبات الأسواق وتركيز الإدارة والتشغيل ومراقبة الأداء على النحو التالي:
- 85 % من الأصول الثابتة في المنطقة الوسطى و15% في بقية مناطق المملكة.
 - 100 % من الأصول غير الثابتة (أسهم -صكوك ..غيره) محلية.

مادة 7

• شروط الاستثمار

- يشترط في كافة الاستثمارات المستهدفة شرطين أساسيين:
- الموافقة مع الضوابط والأحكام الشرعية.
 - استهداف عائد لا يقل عن 7 % سنوياً.
- مستوى مخاطرة منخفضة ومتوسطة تحددها إدارة الاستثمار والإدارة المالية.

مادة 8

• خدمات الاستشاريين

يمكن لإدارة الاستثمار الاستعانة بالخبراء والمستشارين عند الحاجة.

مادة 9

• المبادئ الاستثمارية وأدوار فئات الأصول

تعتبر المبادئ الاستثمارية الجوهرية التالية الأساس لسياسة توزيع الأصول:

• الأصول العقارية

يجب أن تحتل الأصول العقارية الحجم الأكبر من بين فئات الأصول على المدى البعيد، ويمكن 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 أعلى وأفضل استخدام للموقع لتحديد أفضل استثمار مناسب له.

• الأصول غير العقارية

يتوقع 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.

• سياسة إعادة الموازنة:

تعكس سياسة توزيع الأصول نطاقات سياسة توزيع رأس المال على فئات الأصول المختلفة المصدق عليها من قبل 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. ستقوم الإدارة المالية بدفع التدفق النقدي لإعادة الموازنة بشكل عام لإدارة توزيع الأصول الفعلية ليكون داخل نطاقات التوزيع كلما أمكن ذلك. كما تقوم الإدارة المالية بمراجعة توزيع الأصول الفعلية طبقاً لإطار العمل الخاص بتوزيع الأصول وذلك في الاجتماع الربع السنوي.

• التقييمات

طبقاً للمبادئ المحاسبية العامة تسجل الإدارة المالية الاستثمارات والأصول على أساس المعايير المحاسبية ذات العلاقة في المنشآت غير الهادفة للربح من خلال تقييم الأصول عبر مقيمين معتمدين من هيئة المقيمين السعوديين المعتمدين بشكل دوري عند الحاجة. 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.

• قياس الأداء

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

- نسبة العائد الفعلي.
- حجم التدفقات النقدية المتحققة.
- قيمة الأصول السنوية.

• إدارة المخاطر والالتزام

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

1. عدم تحقيق عوائد الإستثمار المستهدفة (بمعنى العائدات طويلة المدى المتوقعة، المخاطر) المتبعة عند وضع خطة توزيع الأصول.
2. عدم إتباع خطة توزيع الأصول المصدق عليها من قبل إدارة الاستثمار والمراجعة المالية بشكل معقول.
3. فشل مديري الاستثمارات في تحقيق أدائهم المستهدفة.
4. ارتفاع نفقات برامج الاستثمارات فعلياً عن المتوقع مع تدني العائدات.
5. تقلص الأصول العقارية بسبب تدني كفاءة الإدارة.
6. قد تصبح عائدات الإستثمار بعيدة الأجل لأحد الأصول أو أكثر مختلفة عما كان متوقع لها بسبب سوق غير متوقعة أو عوامل اقتصادية أو عوامل أخرى.
7. وتقوم الإدارة المالية بمتابعة أداء مدراء وموظفو الاستثمار لمتابعة المخاطر المتعلقة بالاستثمارات ومراجعة توزيع الأصول وافترضاها بالتعاون مع إدارة الاستثمار.

• 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 وكافي ومدروس.

تقوم إدارة الاستثمار بتكليف موظفي شؤون الاستثمارات 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 ستقوم الإدارة المالية بالمراقبة للمخاطر التنفيذية وللمخاطر المتعلقة بالسيولة والشفافية والنسبة المئوية لكل أصل استثماري والنسبة المئوية لعموم المحافظ الاستثمارية.

• 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؛ يتم إضافة الطابع الرسمي على عمليتي البحث والاختيار للمديرين.

تتوج هذه العملية بالخروج بتوصيات استثمارية مكتوبة والتي تشمل توثيق مثل هذه الأمور كالأشخاص والعملية وفلسفتها والأداء والرسوم.

كما يجب على إدارة الاستثمار أن تكون مسئولة 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.

مادة 11

• مراجعة لأئحة الاستثمار:

لضمان الاتساق والمنطقية المستمرة للمبادئ التوجيهية والأهداف والوضع المالي وتوقعات رأس المال السوقي كما هو محدد في هذا البيان المتعلق بلأئحة الاستثمار تعمل إدارة الاستثمار على مراجعة لأئحة الاستثمار سنوياً بموافقة من الأمين العام وباعتماد من مجلس الإدارة.

مادة 12

• سياسة تضارب المصالح

أي موقف يتعلق بمسألة احتمال تضارب المصالح أو تعارضها يجب أن يفصح عنه كتابياً ويطرح على الإدارة المالية، وينبغي أن يكون الأعضاء ذو نزاهة وشفافية.

مادة 13

• التعديلات

تقوم إدارة الاستثمار بمراجعة دورية لهذه اللائحة وتقديم مقترح تعديلها ورفعها للموافقة من الأمين العام ثم للاعتماد من مجلس الإدارة في أي وقت تراه مناسباً ويحقق المصلحة.

مادة 14

• الاستثمار بإدارة النقد

- يتم تحديد النقد المتاح للاستثمار قصير الاجل من قبل الادارة المالية.
- يراعي ان يكون الاستثمار بإدارة النقد من خلال مرابحات متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية.

مادة 15

• المفوضين باتخاذ قرار الاستثمار قصير الاجل

لمجلس الإدارة تفويض من يراه من الادرة التنفيذية بشأن إدارة ومتابعة الاستثمارات النقدية بالمرابحات. يراعى عند اتخاذ قرار الاستثمار ان يتم الالتزام بالاحتياجات النقدية المخططة وفق الموازنة التقديرية وخطة الجمعية المالية.

مادة 16

• انشاء وادارة الحسابات الاستثمارية:

يتم انشاء الحسابات الاستثمارية مع جهات أخرى بقرار من مجلس الادارة، على ان تكون ادارتها واعتمادها بنفس الصلاحيات المعتمدة للأشخاص المفوضين بالتعاملات البنكية .

مادة 17

يكون الاستثمار في الاصول المدرة للدخل ضمن إطار زمني مناسب لفئة الاصل ونوعه والذي من شأنه توليد دخل يدعم تحقيق التوزيعات السنوية المطلوبة وتحقيق العائد الاستثماري المستهدف على مدى فترة الاستثمار دون التأثير على قابلية التخرج وبيع الاصل حين استيفاء .

مادة 18

• القدرة على تحمل المخاطر :

المحافظة على رأس المال ويقصد بذلك حماية رأس المال المستثمر بعد حساب التضخم ويجب أن تكون الاستثمارات ذات مخاطر مقبولة عند الدخول في الإستثمار.

وان يكون الاستثمار في الصناديق التي لديها سجل أداء طويل ومتميز يبين المقدرة على توليد الدخل المناسب والمستقر مع محدودية القلب والمخاطر مع تجنب الاستثمار في فرص ترتبط عوائدها بمخاطر التشغيل وعدم الاستقرار.

مادة 19

• العوائد المستهدفة :

يجب ان تكون العوائد المستهدفة تحقق بحد ادنى نسبة التضخم السنوي اضافة الى هامش ربح يعكس النمو الحركي الاقتصادي ويتجاوز مؤشرات متوسط نسب الأداء في الإستثمارات المشابهة.

مادة 20

• التوافق مع الاحكام الشرعية: :

تكون جميع الاستثمارات و إدارة النقد الاستثماري بمنتجات استثمارية متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية.



  ENAYAH.5056

  ENAYAH_5056

920021228

enayah.sa

