

قرار مجلس الإدارة رقم (٢٣/٠٦/٢٣) وتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/١٦

الموضوع / إعتماد اللوائح والسياسات بالجمعية .

بناء على ما رفعه المدير التنفيذي فيما يخص تطوير البناء المؤسسي داخل الجمعية بتطوير عدد من السياسات واللوائح والهيكل التنظيمي ،

وبعد عرض لواحة التالية:

- الهيكل التنظيمي
- مصفوفة الصالحيات.
- لائحة الاستثمار .
- اللائحة المالية.
- سلم الأجر ودرجات الوظيفية.
- لائحة المشتريات.
- سياسات عامة تحتوي على (١٥) لائحة أساسية منها: سياسة مكافحة تمويل الإرهاب
- و غسل الأموال، سياسة الحفاظ على السرية واليات الإفصاح عن المعلومات، وسياسة حفظ المستندات، وأخلاقيات العمل وغيرها.
- لائحة المنافع.
- لائحة رحلات العمل.
- لائحة الإجازات .
- نظام الرقابة الداخلي .

وعليه قرر المجلس ما يلى:

تفويض رئيس مجلس الإدارة بالمراجعة واعتماد اللوائح والسياسات والتوفيق عليها.

أعضاء مجلس الإدارة

الممثل المالي	الأستاذ / خالد محمد عجران	2	نائب الرئيس	الشيخ / أحمد سعيد المصيغ	1
عضو	الأستاذ / حاتم سعيد المصافي	4	عضو	المهندس / مجحح عاصف	3
	الشيخ / أحمد بن علي الكلي		رئيس مجلس الإدارة		5



لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية.

الإدارة المالية / الاستثمار

صلاحية السياسة: غير محدد	تاريخ الإصدار: 2023/16/15	الإصدار: الأول	الرقم المرجعي للسياسة: 23-01-01
-----------------------------	------------------------------	-------------------	------------------------------------

مقدمة:

- تهدف هذه اللائحة لتكون بمثابة خارطة طريق لإرشاد مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الاستثمار والتطوير، وذلك لخلق المرونة واقتناص الفرص الاستثمارية وتسهيل إجراءات الدخول في الاستثمارات المتاحة ومجالات الاستثمار التي يمكن للجمعية الدخول فيها والمساهمات ورفع رأس المال والدخول في شراكات مع الغير بما يحقق المصلحة التي من شأنها أنشئت هذه الجمعية والشركات التابعة لها،
- تُعتمد هذه اللائحة من قبل الجمعية العمومية ولا يجوز التعديل عليها إلا بموافقة الجمعية العمومية، ولا يجوز تفسيرها أو أساء استخدامها بغير ما أعدت من أجله،
- كما يجب أن يصدر قرار من مجلس الإدارة بالدخول في أي نوع من الاستثمارات، او انشاء شركات، او شراكات، او انشاء صناديق عقارية، او الدخول في صناديق عقارية تجيزها هذه اللائحة.
- اطلاع الجمعية العمومية في أول اجتماع بعد الدخول في أي نوع من الاستثمارات، او انشاء شركات، او شراكات، او انشاء صناديق عقارية، او الدخول في صناديق عقارية تجيزها هذه اللائحة.
- تحديث مصفوفة الصلاحيات بما يتوافق مع هذه اللائحة.

مجالات الاستثمار المتاحة للجمعية:

- استثمار الأموال السائلة في البنوك بما يحقق المصلحة للجمعية.
- المساهمات في المشاريع المتوافقة مع طبيعة عمل الجمعية وما اشتئت من أجله.
- الاستثمار في التطبيقات والتسويق الإلكتروني بما يتافق مع طبيعة عمل الجمعية.
- الاستثمارات في الأراضي بغرض البيع أو التطوير.
- انشاء الصناديق العقارية عن طريق الشركات المالية بعرض تطوير وتمويل المشاريع.
- الحصول على التمويل من البنوك والرهن وفك الرهن وانشاء الصناديق العقارية والاستثمارية التي تمكن الجمعية من تغطية وانشاء مشاريعها.
- الدخول في شراكات ضمن النطاق الذي انشئت الجمعية من أجله الجمعية كالتطوير العقاري والبناء والتشييد والمقاولات العامة والتطبيقات الإلكترونية التي تخدم مجال اختصاصها.
- شراء الأراضي والأصول لغرض التطوير والاستثمار.
- الدخول في شراكات في مشاريع عقارية واستثمارية وتجارية داخل وخارج المنطقة.
- انشاء الصناديق العقارية والحصول على تمويل للمشاريع الخاصة بالجمعية.
- المشاركة في أراضي مع مواطنين من أهل المنطقة أو مستثمرين بعرض التطوير والاستثمار.

تصديق	مراجعة	إعداد / مراجعة
رئيس مجلس الإدارة	الممثل المالي	المدير التنفيذي
الاسم: أحمد بن علي الكلي	الاسم: خالد محمد عجران	الاسم: علي بن محمد القرشي الزهراني
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:



لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية.

الإدارة المالية / الاستثمار

صلاحيات السياسة: غير محدد	تاريخ الإصدار: 2023/16/15	الإصدار: الأول	الرقم المرجعي للسياسة: 23-01-01
------------------------------	------------------------------	-------------------	------------------------------------

► أنواع المساهمات مع الجمعية:

- **المساهمات الدائمة تحت المليون ريال (المساهمة في الجمعية):**
- وهذا يندرج تحت رفع رأس مال الجمعية،

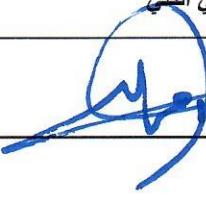
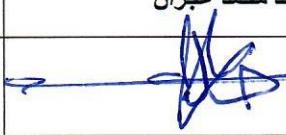
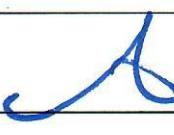
في هذه الحال يُقيم السهم في حين الرغبة في زيادة رأس المال مما يتاح للجمعية رفع قيمة السهم، ويكون الاكتتاب حسب السعر الجديد لقيمة السهم، على ان يبدأ الاكتتاب او زيادة رأس المال بمبلغ

(1000 ألف ريال للسهم) بواقع عشرة أسهم للفرد المكتتب كحد ادنى (عشرة الاف ريال)، وحيث ان الجمعية بدأت عملها فعليا من خلال البناء المؤسسي و شراء الاراضي وهذه الأرضي عمل عليها دراسات و تصاميم و انشاءات مما ساهم في زيادة ارتفاع قيمة الأصول في الجمعية، إضافة الى ما حققه الجمعية من سمعة كبيرة ليس على مستوى المنطقة فحسب، بل على مستوى المملكة، فهنا يحق للجمعية ليس فقط رفع قيمة السهم بل اخذ علاوة اصدار على المساهمات الجديدة، سواء مساهم جديد او من المؤسسين الراغبين في زيادة حصتهم.

► التنازل عن الأسهم في الجمعية او بيعها او الاستحواذ عليها من قبل الجمعية:

- يحق للمجلس قبول التنازل او البيع من أحد الأعضاء وتكون الأولوية في الشراء للأعضاء في الجمعية وبعد مرور شهر من اعلان الرغبة في البيع فان للعضو الحق البيع لطرف خارجي يقره المجلس وتنطبق عليه شروط العضوية،
- ويحق لمجلس الإدارة بالجمعية شراء الأسهم او الحصص المراد بيعها او التنازل بها لصالح الجمعية (أي تمتلك الجمعية أسهمها)

تصديق	مراجعة	إعداد / مراجعة
رئيس مجلس الإدارة	الممثل المالي	المدير التنفيذي
الاسم: أحمد بن علي الكلبي	الاسم: خالد محمد عجران	الاسم: علي بن محمد القرشي الزهراني
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:


لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية.

الإدارة المالية / الاستثمار

الرقم المرجعي للسياسة:
23-01-01صلاحيّة السياسة:
غير محدّدتاريخ الإصدار:
2023/16/15الإصدار:
الأول

▷ تأسيس الشركات والمساهمات النقدية في الجمعية ومشاريعها:

- يحق للجمعية إنشاء الشركات بناء على حاجتها بقرار من مجلس الإدارة والمساهمة في الشركات المماثلة والتي تخدم نطاق عمل الجمعية
- يحق لمجلس الإدارة الموافقة على دخول المستثمرين من خلال شركات أو شراكات مع الجمعية، وفي حالة الحاجة يجوز للمجلس الموافقة على تحويل هذه الشركات إلى مساهمة أو صندوق برأس مال يحدد من قبل مجلس الإدارة والشركاء وذلك حسب ما تتطلبه استثمارات الجمعية (الشركة) لذلك المشروع.
- تدخل هذه الشركة شراكة في مشاريع الجمعية، على سبيل المثال: مشروع عالية الباحة المتوقع قيمة إنشاء المشروع تقدر بـ 60-70 مليون ريال على الأقل، وإنشاء هذا المشروع والحصول على تمويل من الصندوق السياحي أو إنشاء صندوق استثماري من قبل أحد الشركات المالية، تحتاج الجمعية لاستثمار ما نسبته 25% من قيمة المشروع، وهنا يأتي دور الشركة أو الصندوق الذي تم إنشائه للدخول في هذا المشروع شراكة مع الصندوق السياحي أو الاستثماري في المشروع.
- الدخول في شراكات لإنشاء شركة سياحية لتشغيل الفنادق أو الدخول مع شركات ذات خبرة عالمية في تشغيل الفنادق وغيرها من المرافق السياحية والترفيهية.
- الأولوية فيما سبق هي لأعضاء الجمعية.

▷ المساهمات المؤقتة أو المرحلية:

- المساهمات في المشاريع التي تحت الانشاء على أن يكون كل مشروع على حدة:
- تكون في الشركات المؤقتة SPVs أو الصناديق العقارية التي يتم تكوينها لتطوير مشروع من مشاريع الجمعية، على أن تحدد قيمة المساهمات من قبل مجلس الإدارة بالاتفاق مع مدير الصندوق، فيصبحون شركاء في الشركة كل حسب الوحدات أو الأسهم المملوكة له.
- مثال: يمكن لاي شخص ان يشترك في الشركة او الصندوق الذي سيكون لتطوير مشروع من مشاريع الجمعية، حيث سيتم تحديد الحد الاعلى للمشاركات الخارجية سواء من أعضاء الجمعية او من خارجها من قبل المجلس، علما ان الاولوية دائما لأعضاء الجمعية.

تصديق	مراجعة	إعداد / مراجعة
رئيس مجلس الإدارة	الممثل المالي	المدير التنفيذي
الاسم: أحمد بن علي الكلي	الاسم: خالد محمد عجران	الاسم: علي بن محمد القرشي الزهراني
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:

(Signature)

(Signature)

(Signature)

(Circular Blue Seal)

الجمعية التعاونية لسكنى الباحة
الرقم ٢٣-٠١-٠١
تم تجديدها في ٢٠٢٣

لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية

الإدارة المالية / الاستثمار

صلاحية السياسة: غير محدد	تاريخ الإصدار: 2023/16/15	الإصدار: الأول	الرقم المرجعي للسياسة: 23-01-01
-----------------------------	------------------------------	-------------------	------------------------------------

► المساهمات او الدخول مع مواطنين او مستثمرين بالأراضي

- ان تكون احد المؤسسات او الشركات او الافراد لديهم قطعة ارض ويرغبون في تطويرها كمشروع سكني /ترفيهي /تجاري، عندها تقوم الجمعية بدراسة الموقع وعمل التصورات الاولية لأفضل استخدام للأرض، والقيام بعمل دراسة جدوى أولية، وفي حال كان هناك جدوى من الدخول في هذه الشراكة يتم توقيع عقد بين الطرفين، على ان تحصل الجمعية على جميع تكاليفها وحصتها من الأرباح حسب قيمة المشروع ودراسة الجدوى المعتمدة، وذلك مقابل تخصص وتأهيل وخبرات الجمعية في مجال التطوير العقاري وما تقوم به من إدارة للمشروع وتسويقه وبيع وفرز وتسلیم للوحدات وغيرها من جوانب إدارة المشروع.

تصديق	مراجعة	إعداد / مراجعة
رئيس مجلس الادارة	الممثل المالي	المدير التنفيذي
الاسم: أحمد بن علي الكلي	الاسم: خالد محمد عجران	الاسم: علي بن محمد القرشي الزهراني
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:





