

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

الموضوع / اعتماد 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 اللوائح التالية:

- الهيكل التنظيمي
 - مصفوفة الصلاحيات.
 - لائحة الاستثمار .
 - اللائحة المالية.
 - سلم الأجور والدرجات الوظيفية.
 - لائحة المشتريات.
 - سياسات عامه تحتوي على (١٥) لائحة أساسية منها: سياسة مكافحه تمويل الإرهاب وغسيل الأموال، سياسة الحفاظ على السرية وآليات الإفصاح عن المعلومات، وسياسة حفظ المستندات، وأخلاقيات العمل وغيرها.
 - لائحة المنافع.
 - لائحة رحلات العمل.
 - لائحة الإجازات .
 - نظام الرقابة الداخلي .
- وعليه قرر المجلس ما يلي:

تفويض رئيس مجلس الإدارة بالمراجعة واعتماد اللوائح والسياسات والتوقيع عليها.

أعضاء مجلس الإدارة

1	الشيخ / أحمد سعيد المصباح	نائب الرئيس	2	الأستاذ / خالد محمد عجران	الممثل المالي
3	المهندس / مصباح عساف	عضو	4	الأستاذ / حاتم سعيد الصافي	عضو
5	الشيخ / أحمد بن علي الكلي رئيس مجلس الإدارة				



لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية.

الإدارة المالية / الاستثمار

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

مقدمة:

- تهدف هذه اللائحة لتكون بمثابة خارطة طريق لإرشاد مجلس الإدارة والادارة التنفيذية في الاستثمار والتطوير، وذلك لخلق المرونة واقتناص الفرص الاستثمارية وتيسير إجراءات الدخول في الاستثمارات المتاحة ومجالات الاستثمار التي يمكن للجمعية الدخول فيها والمساهمات ورفع راس المال والدخول في شركات 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 الا بموافقة الجمعية العمومية، ولا يجوز تفسيرها أو أساءت استخدامها بغير ما أعدت من أجله،
- كما يجب ان يصدر قرار من مجلس الادارة بالدخول في أي نوع من الاستثمارات، أو انشاء شركات، أو شركات، أو انشاء صناديق عقارية، أو الدخول في صناديق عقارية تجيزها هذه اللائحة.
- اطلاع الجمعية العمومية في اول اجتماع بعد الدخول في أي نوع من الاستثمارات، أو انشاء شركات، أو شركات، أو انشاء صناديق عقارية، أو 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 انشئت من أجله.
- الاستثمار في التطبيقات والتسويق الإلكتروني بما يتوافق مع طبيعة عمل الجمعية.
- الاستثمارات في الأراضي بغرض البيع أو التطوير.
- انشاء الصناديق العقارية عن طريق الشركات المالية بغرض تطوير وتمويل المشاريع.
- الحصول على التمويل من البنوك والرهن وفك الرهن وانشاء الصناديق العقارية والاستثمارية التي تمكن الجمعية من تغطية وانشاء مشاريعها.
- الدخول في شركات 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 شركات في مشاريع عقارية واستثمارية وتجارية داخل وخارج المنطقة.
- انشاء الصناديق العقارية والحصول على تمويل للمشاريع الخاصة بالجمعية.
- المشاركة في أراضي مع مواطنين من اهل المنطقة أو مستثمرين بغرض التطوير والاستثمار.

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



لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية.

الإدارة المالية / الاستثمار

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

➤ أنواع المساهمات مع الجمعية:

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

في هذه الحال يُقِيم السهم في حين الرغبة في زيادة رأس المال مما يتيح للجمعية رفع قيمة السهم، ويكون الاكتتاب حسب السعر الجديد لقيمة السهم، على أن يبدأ الاكتتاب أو زيادة رأس المال بمبلغ

(1000 ألف ريال للسهم) بواقع عشرة أسهم للفرد المكتتب كحد أدنى (عشرة آلاف ريال)، وحيث أن الجمعية بدأت عملها فعلياً من خلال البناء المؤسسي وشراء الأراضي وهذه الأراضي عمل عليها دراسات وتصاميم وإنشاءات مما ساهم في زيادة ارتفاع قيمة الأصول في الجمعية، إضافة إلى ما حققته الجمعية من سمعة كبيرة ليس على مستوى المنطقة فحسب، بل على مستوى المملكة، فهنا يحق للجمعية ليس فقط رفع قيمة السهم بل أخذ علاوة إصدار على المساهمات الجديدة، سواء مساهم جديد أو من المؤسسين الراغبين في زيادة حصتهم.

➤ التنازل عن الأسهم في الجمعية أو بيعها أو الاستحواذ عليها من قبل الجمعية:

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

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



لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية.

الإدارة المالية / الاستثمار

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

➤ تأسيس الشركات والمساهمات النقدية في الجمعية ومشاريعها:

- يحق للجمعية انشاء الشركات بناء على حاجتها بقرار من مجلس الإدارة والمساهمة في الشركات المماثلة والتي تخدم نطاق عمل الجمعية
- يحق لمجلس الادارة الموافقة على دخول المستثمرين من خلال شركات او شراكات مع الجمعية، وفي حالة الحاجة يجوز للمجلس الموافقة على تحويل هذه الشركات الى مساهمة او صندوق برأس مال يحدد من قبل مجلس الادارة 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 انشاء المشروع تقدر بـ 60-70 مليون ريال على الاقل، ولإنشاء هذا المشروع والحصول على تمويل من الصندوق السياحي او انشاء صندوق استثماري من قبل احد الشركات المالية، تحتاج الجمعية لاستثمار ما نسبته 25% من قيمة المشروع، وهنا يأتي دور الشركة او الصندوق الذي تم انشائه للدخول في هذا المشروع شراكة مع الصندوق السياحي او الاستثماري في المشروع.
- الدخول في شراكات لإنشاء شركة سياحية لتشغيل الفنادق او الدخول مع شركات ذات خبرة عالمية في تشغيل الفنادق وغيرها من المرافق السياحية والترفيهية.
- الأولوية فيما سبق هي لأعضاء الجمعية.

➤ المساهمات المؤقتة او المرحلية:

- المساهمات في المشاريع التي تحت الانشاء على ان يكون كل مشروع على حدة:
- تكون في الشركات المؤقتة SPVs او الصناديق العقارية التي يتم تكوينها لتطوير مشروع من مشاريع الجمعية، على ان تحدد قيمة المساهمات من قبل مجلس الادارة بالاتفاق مع مدير الصندوق، فيصبحون شركاء في الشركة كل حسب الوحدات او الاسهم 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.

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

لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية.

الإدارة المالية / الاستثمار

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

➤ 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 وتسويق وبيع وفرز وتسليم للوحدات وغيرها من جوانب إدارة المشروع.

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

