

أوقاف
AWQAF



دليل ارشادي استثمار الأوقاف

تعظيم عوائد استثمارات الأوقاف وإدارة المخاطر المتعلقة باستثمارها

جميع الحقوق محفوظة للهيئة العامة للأوقاف

محتويات الملخص التنفيذي

02	أولاً: مقدمة
03	ثانياً: تعريفات
04	ثالثاً: الهدف من الدليل
04	رابعاً: مستخدمو الدليل
05	خامساً: مفاهيم استثمار الأوقاف الأساسية
06	سادساً: الاستثمارات المالية
09	سابعاً: الاستثمارات العقارية
11	ثامناً: حوكمة الاستثمار

أولاً: مقدمة

يعد قطاع الأوقاف في المملكة العربية السعودية أحد أهم ركائز تنمية المجتمع وتطويره لما له من أثر إيجابي كبير في تعزيز العمل التطوعي الهادف إلى تنمية الإحساس بالانتماء والولاء للمجتمع وتقوية التكافل الاجتماعي بين فئات المجتمع المختلفة. وبالتالي المساهمة في تنمية وتعزيز جودة الحياة في المملكة العربية السعودية، وقد حظي قطاع الأوقاف في المملكة باهتمام الدولة وتوفيرها كافة سبل الدعم لتسهيل قيامها بأنشطتها.

تقدم الهيئة العامة للأوقاف هذا الدليل الإرشادي الذي يسعى إلى توعية القطاع الوقفي والمتعاملين فيه بأهمية ودور الاستثمار لتمكين نمو القطاع وتعظيم الاستفادة المجتمعية من موارده ورفع كفاءة استثمارها واستدامة عوائدها.



ثانياً: تعريفات

هي امتلاك مجموعة من الأوراق المالية أو الأصول العقارية، و منها الأسهم والصكوك و النقد والصناديق الاستثمارية	المحفظة الاستثمارية
حصة الملكية في الشركة ويخوّل المالك له الحصول على جزء من أرباح الشركة وأصولها	الأسهم
هي أوراق مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية، تعطي لحاملها ملكية حصة في مشروع منجز أو قيد الإنشاء والتطوير أو في استثمار معيّن	الصكوك
أوعية استثمارية تقوم بجمع رؤوس أموال وتديرها وفقاً لإستراتيجية وأهداف استثمارية محددة يضعها مدير الصندوق لتحقيق مزايا لا يمكن تحقيقها بشكل منفرد	صناديق الاستثمار
المعني بمتابعة تطورات السوق والاقتصاد وفهم المعطيات وتفادي المخاطر المحتملة لضمان استمرار تحقيق الأهداف بما يتوافق مع شروط الصندوق وأحكامه ومذكرة المعلومات أو مستندات الطرح الخاصة بالصندوق	مدير الصندوق
المكان الفعلي الذي يتم فيه تداول الأوراق المالية، كما تشمل الشراء والبيع الإلكتروني المنظم للأوراق المالية	السوق المالية
الربح أو الخسارة المتحققان من الاستثمار التي تشمل الأرباح الموزعة والتغير في أسعار الأصول المستثمرة	العائد
احتماليات وقوع عوامل مادية أو معنوية (متوقعة وغير متوقعة) تؤثر على تقييم وأداء الأصول وتنقسم إلى مخاطر استثمارية، تشغيلية، وإئتمانية.	المخاطر
استراتيجية استثمارية يوزع من خلالها الأموال على أسواق أو صناعات أو أوراق مالية مختلفة	توزيع الأصول
شبكة إلكترونية متكاملة تهدف إلى تنظيم قطاع الإيجار العقاري في المملكة العربية السعودية وحفظ حقوق أطراف العملية الإيجارية (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري)	منصة إيجار
مجموعة من الأسس والقواعد التي تحكم العلاقة بين الناظر من ناحية وبين الواقف والأطراف الأخرى المتعاملة معها، في إطار القيم الأخلاقية والمساءلة والمحاسبة والشفافية و الإفصاح	الحوكمة

ثالثاً: الهدف من الدليل

للأوقاف دور كبير في تقديم الخدمة الاجتماعية في جميع مناطق المملكة العربية السعودية وتعزيز التنمية الاقتصادية، لذلك حرصنا على تقديم هذا الدليل:

1. يوضح الأسس التي تساعد على فهم الاستثمار على مستوى جميع الأصول الاستثمارية.
2. معرفة العوامل الأساسية التي ينبغي مراعاتها لتعظيم العوائد المحققة وخفض المخاطر
3. تسليط الضوء على أبرز النقاط المتعلقة بحوكمة الاستثمار للحفاظ على الأوقاف وتمييزها واستدامتها.
4. مساعدة العاملين في القطاع للوصول إلى فهم واضح عن الاستثمار وتسهيل عملية اتخاذ القرار وازدقاء الشفافية والمصداقية عليها.

رابعاً: مستخدمو الدليل

أعد هذا الدليل لاستخدامه بقطاع الأوقاف في المملكة العربية السعودية ويشمل:

1. مستخدموه الموقفين
2. النظار
3. أعضاء مجلس النظارة
4. العاملين في الكيانات الوقفية
5. الإدارات التنفيذية للأوقاف
6. المسؤولين عن الاشراف على أنشطتها.

خامساً: مفاهيم استثمار الأوقاف الأساسية

يعني الاستثمار باستخدام رأس المال المتاح للدخول في أنشطه اقتصادية:

1. شراء أصول عقارية

2. شراء حصص في شركات مدرجة

3. صناديق استثمارية

4. أدوات الدين المطابقة للشريعة (الصكوك).

ويستهدف الاستثمار الناجح الحصول على أكبر قدر من العوائد مع مراعاة المخاطر المتعلقة بالاستثمار.

وقبل الشروع في الاستثمار هنالك مجموعة من المفاهيم الأساسية التي من المهم أن يعرفها المستثمر حتى يتمكن من بناء استثمارات ذات عوائد مجدية ومستدامة.

1- أهداف استثمار الوقف ومعايير نجاحه:

الهدف الرئيسي لاستثمار الوقف هو توفير موارد مالية للوقف تمكن الناظر من صرفها على مصارفها حسب شرط الواقف. بالإضافة إلى ذلك، فإن الاستثمار السليم والناجح للوقف يمكن من:

1. حماية أصل الوقف من النضوب أو الاضمحلال نتيجة المخاطر المرتفعة في الاستثمار أو التقصير في استثماره.
2. تحقيق تدفقات نقدية بصورة دورية ومستمرة تدعم استدامة الوقف على المدى البعيد.
3. زيادة قيمة الوقف وزيادة موارده المالية في المستقبل مما يعظم الأثر المحقق لمصارف الوقف.

2- تحديد عوائد الاستثمار

من المهم قبل البدء بالاستثمار أن يتم فهم الوضع المالي الحالي للوقف من خلال حصر أصوله ومعرفة حالتها ومصاريفها الحالية (إذا كان الوقف قائماً). بالإضافة لذلك من الضروري أن يتم تحليل شرط الواقف لمعرفة المصارف المستحقة وتقدير الجدول الزمني لصرفها مع الأخذ بعين الاعتبار أهمية الاستدامة المالية وذلك من خلال إعادة استثمار جزء من عوائد الاستثمار.

بناءً على ذلك يتم بناء ميزانية للوقف توضح التدفقات المطلوبة في كل عام ويتم استخدام الميزانية المقدره وقيمة أصول الوقف لتحديد مستهدفات عوائد الاستثمار

مثال إذا كانت قيمة أصول الوقف 100 ألف ريال وكان تقدير ميزانية مصاريف الوقف 5000 ريال سنويًا فهذا يعني أن استثمار الوقف يجب أن يحقق عائدًا سنويًا بمعدل 7% بحيث يتم إعادة استثمار 2% 2000 ريال.

3- مخاطر الاستثمار

جميع أنواع الاستثمار تحتوي على مخاطر تتفاوت حسب نوع الاستثمار، أي أنه لا يوجد استثمار خالي من المخاطر، ولكن فهم أسباب المخاطر يمكن أن يساعد في بناء استراتيجية استثمار تسهم في خفضها، و تنوع المخاطر فبعضها اقتصادي ينتج عن الانكماش في الاقتصاد العالمي أو الانكماش الاقتصادي المتمركز في منطقة أو دولة معينة، كما أن هنالك مخاطر مرتبطة بالتباطؤ في قطاع اقتصادي معين دون غيره، بالإضافة إلى المخاطر الخاصة بالشركات أو الأصول التي يتم الاستثمار بها مثل تراجع قيمة السهم لشركة تم الاستثمار بها نتيجة تراجع أرباحها أو تحقيقها لخسائر غير متوقعة.

كما أن مخاطر الاستثمار ترتبط بشكل مباشر بعوائده، مما يعني أنه كلما زادت مخاطر استثمار معين، زادت عوائده المحتملة، فأحد مفاتيح الاستثمار الناجح هو إيجاد طريقة لموازنة المخاطر والعائد في المحفظة الاستثمارية.

4- تنوع الاستثمار

نظرًا لأن الاستثمارات المختلفة لها مستويات مختلفة من المخاطر فإن أفضل طريقة لحماية الاستثمار هي تنوع الاستثمارات عبر فئات الأصول المختلفة، مثل الأسهم والصكوك والعقارات والصناديق الاستثمارية، وقد يكون من المناسب كذلك تنوع الاستثمارات في كل فئة من فئات الأصول لتقليل المخاطر وحماية الاستثمار في حالة حدوث تراجع في السوق.

سادساً: الاستثمارات المالية

يشكل الاستثمار المالي أحد أهم أنواع الاستثمارات، حيث يمتاز بصفة عامة بسيولة عالية، كما أن هذا النوع من الاستثمارات يخضع لمستويات عالية من الرقابة والحوكمة سواءً على مستوى مقدمي خدمات الاستثمار أو المستثمرين الاستثماريين أو الشركات المدرجة التي يتم الاستثمار فيها.

كما يتيح الاستثمارات المالية الدخول لمجموعة متنوعة من الاستثمارات والتي تتفاوت عوائدها ومخاطرها مما يتيح للمستثمر اختيار أنواع الاستثمار المالي التي تناسب عوائده المستهدفة ومستوى المخاطر المقبول لديه. وقبل الدخول في الاستثمار المالي من المهم للمستثمر أن يبي صورة واضحة عن خطوات الاستثمار والعوامل التي تؤثر على عوائده وتشمل:

1- تحديد أنواع الاستثمارات

تحديد أنواع الاستثمار يعتمد على العوائد الاستثمارية المطلوبة حسب احتياج مصارف الوقف مع مراعاة تنوع الاستثمار من خلال توزيع للأصول بحيث يتم تقسيم المحفظة الاستثمارية بين أنواع مختلفة من الاستثمارات، تسمى فئات الأصول، مثل الأسهم و الصكوك و النقد، حيث تتمتع بعض فئات الأصول، مثل الأسهم، بإمكانيات أكبر للنمو ولكنها أيضًا أكثر تقلبًا، في حين أن البعض الآخر، مثل الصكوك تكون أكثر استقرارًا في السعر ولكنها غالبًا ما تنمو ببطء أكبر، بالإضافة إلى ذلك تعمل الفئات المختلفة بشكل أفضل في أوقات مختلفة، بناءً على ما يحدث في الاقتصاد الكلي.

من خلال تخطيط مقدار الأموال التي يتم استثمارها في كل فئة من فئات الأصول، يمكن الوصول إلى مستوى عوائد يوازن بين النمو والاستقرار المناسب لمحفظة الوقف، كما يمكن الاستفادة من دورات السوق المختلفة. ويعد توزيع الأصول هو المعيار الأساسي لتحديد مستوى العوائد المتوقعة والمخاطر في المحفظة، فالمحافظ التي يتركز توزيع أصولها بشكل أكبر في الصكوك والنقد تكون أكثر تحفظًا من ناحية المخاطر ولكن تحقق أقل عوائدًا مقارنة بالمحافظ التي يتركز توزيع أصولها بشكل أكبر في الأسهم.

ويبين الجدول التالي أمثلة على تفاوت معدلات المخاطر حسب توزيع الأصول:

الأسهم	الصكوك	النقد	درجة المخاطر
40%	40%	20%	منخفضة
60%	30%	10%	متوسطة
80%	15%	5%	مرتفعة

ومن المهم الإشارة إلى أن طبيعة الاستثمار في الأوقاف تقتضي المحافظة على رأس المال لذلك فإن أفضل الممارسات الاستثمارية تشير إلى ضرورة التنوع في الاستثمار وتفاذي المستويات شديدة الارتفاع في المخاطر.

2- اختيار صناديق الاستثمار

بعد تحديد توزيع الأصول المناسب لمحفظة الاستثمار، تبدأ مرحلة الدخول في الاستثمار. ومن المهم الإشارة إلى أن تحديد الاستثمارات لكل فئة من الأصول قد يكون أمرًا صعبًا في بعض الأحيان لا سيما إذا كان المستثمر لا يملك خبرة استثمارية، لذلك فإن أحد البدائل المفيدة هو الاستثمار في صناديق الاستثمار، حيث يدير كل صندوق مدير محترف، يقرر الاستثمارات التي يتم الدخول فيها فمثلًا يقرر مدير الصندوق الأسهم التي يجب شراؤها ومتى يتم بيعها بناءً على خبرات فريقه الاحترافي وتحليل مفصل للأسهم. كما أن هذه الصناديق تكون مصرحة وتخضع لمتطلبات ومعايير عالية من قبل الجهات التشريعية المختصة لضمان أن عملها يتم بشكل احترافي.

في حالة الدخول في هذه الصناديق يشتري المستثمر حصة من وحدات الصندوق بسعر موحد، وإذا ارتفع أداء الصندوق، فسيؤثر ذلك على سعر الوحدة.

على سبيل المثال إذا تم استثمار 1000 ريال في صندوق استثمار بقيمة 10 ريال، فسيتم امتلاك 100 وحدة في الصندوق وعندما يرتفع أداء الصندوق بنسبة 10% يرتفع سعر الوحدة إلى 11 ريالاً، فهذا يعني أن الاستثمار حقق دخلاً مقداره 100 ريال.

وتختلف أساليب الاستثمار لكل صندوق فقد يستثمر أحد الصناديق من أجل النمو، بينما يستثمر صندوق آخر للحفاظ على رأس المال، وبعض الصناديق شديدة التخصص وتستثمر فقط في قطاع معين من الاقتصاد، مثل الطاقة أو الاتصالات، أو فقط في الأعمال التجارية ذات القيمة السوقية المحددة، مثل أصغر الشركات في سوق معين، لذلك من المهم عند اختيار الصندوق المناسب للاستثمار النظر إلى نشرة الصندوق وتقريره الدورية وتحليلها، ويشمل ذلك:

1. أهداف الصندوق واستراتيجيته وأسلوبه.
2. مستوى المخاطر المتعلقة باستثمارات الصندوق.
3. معلومات عن خبرات ومؤهلات مدير الصندوق.
4. المقارنة المعيارية بالمؤشرات التي تناسب الصندوق.
5. معلومات الأداء التاريخي للصندوق.
6. رسوم الصندوق ونسبة المصروفات.

3- متابعة أداء الاستثمار

بعد اختيار الاستثمارات المناسبة والدخول فيها من المهم متابعة أدائها والتحقق من أنها تؤدي أداءً جيدًا حسب المتوقع منها في استراتيجية الاستثمار بشكل معقول. كما أن تحليل أداء الاستثمار يمكن المستثمر من اكتشاف مكامن الخلل في خطة الاستثمار وإجراء التعديلات لحلها من أجل تحسين أداء الاستثمار مع الوقت ومنها:

1. التعامل مع التقلبات الاقتصادية، على سبيل المثال بعد الأزمة المالية العالمية في عام 2008 انخفضت معدلات الفائدة بشكل كبير مما أثر سلبيًا على عوائد السندات التي انخفضت بشكل كبير وبدون المراجعة الدورية للأداء لن يتمكن المستثمر من التعامل مع تبعات ذلك عن طريق إعادة توزيع محفظة الاستثمار للوصول إلى العائد المستهدف في ظل الوضع الاقتصادي الحالي.

2. التعامل مع التغيرات الجوهرية في أحد الاستثمارات، على سبيل المثال انخفاض عوائد أحد الصناديق الاستثمارية التي تم الاستثمار بها بدون سبب مقبول وبدون المراجعة الدورية للأداء لن يتمكن المستثمر من التعامل مع تبعات ذلك عن طريق استبدال الاستثمار في الصندوق بصندوق آخر لديه سجل أداء أفضل يحافظ على عوائد الوقف.

ولتحليل أداء الاستثمار يمكن أن يستعين المستثمر بعدد من الطرق لذلك ومن أبرزها:

1. حساب إجمالي الإيرادات

عند تقييم أداء محفظة الاستثمار، فإن الخطوة الأولى هي معرفة إجمالي إيراداته، وهذا الرقم يأخذ في الاعتبار أي مكسب أو خسارة في القيمة، بالإضافة إلى أي أرباح تم الحصول عليها، وفي حال كان هنالك مجموعة متنوعة من الاستثمارات في المحفظة، فمن المهم قياس أداء المحفظة ككل بالإضافة إلى أداء كل استثمار على حده عن طريق حساب النسبة المئوية. ويمكن حسابها بقسمة إجمالي الإيرادات على التكلفة الأولية للاستثمار.

على سبيل المثال إذا استثمرت 3700 ريال في سهم بإجمالي عائد 740 ريال، فإن النسبة المئوية للعائد ستكون 20%. وإذا استثمرت 70 ألف ريال في سهم بإجمالي عائد 8400 ريال، فإن نسبة عائدك ستكون 12% فقط لذلك في هذه الحالة، سيكون للاستثمار الأصغر قد حقق عائدًا أعلى

2. المقارنة مع المؤشرات المعيارية

بالإضافة إلى حساب العوائد لتقييم الاستثمار، من المهم مقارنة أداء الاستثمار مع السوق ككل باستخدام معيار قياس، عادة ما يكون المعيار هو مؤشر يتتبع أداء مجموعة مختارة من الأسهم داخل سوق أو قطاع من أجل قياس أداء السوق أو القطاع ككل، يمكن أن يمنح هذا المؤشر فكرة عن أداء المحفظة.

على سبيل المثال إذا خسرت الأسهم في المحفظة 5% العام الماضي بينما ارتفعت الأسهم المدرجة في المؤشر بنسبة 15%، فهذا يشير إلى ضرورة إعادة تقييم الاستثمارات في المحفظة لفهم سبب انخفاض العوائد مقارنة بالمؤشر، لكن من المهم أن يكون المؤشر المستخدم يتتبع الاستثمارات التي تشبه تلك الموجودة في محفظة الاستثمار.

سابعاً: الاستثمارات العقارية

يشكل الاستثمار العقاري أحد أهم أنواع الاستثمارات، حيث يوجد طرق عديدة للاستثمار بمستويات مخاطر متنوعة حسب نوع الاستثمار، كما أن بعض أنواع الاستثمار كـشراء عقار لغرض التأجير يقدم تدفقات مالية بشكل دوري مما يساهم في رفع العوائد للوقف وضمان استدامته، كما أن القطاع العقاري يشهد نموًا مطردًا بفضل ما تقدمه الدولة من نهضة عمرانية في مختلف مناطق المملكة، تشمل مشاريع الإسكان والبنية التحتية بالإضافة للمشاريع النوعية التي تسهم في زيادة النشاطات الاقتصادية والتي لها أثر كبير على نمو القطاع.

قبل الدخول في الاستثمار العقاري من المهم للمستثمر أن يبني صورة واضحة عن المتطلبات اللازمة للاستثمار والعوامل التي تؤثر على عوائد الاستثمار وتشمل:

1- تحديد العقار وشرائه:

غالبًا ما يحدد موقع العقار مقدار العوائد التي يمكن تحقيقها، لهذا السبب، من المهم قبل اختيار العقار أن يتم القيام بدراسة وافية للمواقع ومعدلات العوائد الممكنة التحصيل عليها في كل موقع، وتشمل دراسة مواقع العقار وعوائده التالي:

1. التحليل الاقتصادي والديموغرافي للمدينة:

أ. تحليل النمو الاقتصادي المتوقع للمدينة بما في ذلك المشاريع المخططة في المدينة والنشاطات الاقتصادية القائمة و المخططة فيها.

ب. دراسة الوضع الحالي لسوق العمل بما في ذلك توفر وظائف جاذبة للسكان من خارج المدينة ومتوسط دخل الأسرة والقدرة الشرائية في المدينة.

2. تحليل مستوى الخدمات في المواقع:

أ. القرب من مناطق الأعمال مثل المنشآت الحكومية والشركات والمراكز التجارية.

ب. مستوى تواجد الخدمات في المنطقة المحيطة بالموقع مثل المستشفيات والمدارس والمساجد والمحلات التجارية.

ت. سهولة التنقل من وإلى الموقع والقرب من الشوارع الرئيسية وخدمات النقل العام.

3. التحليل الفني والاستثماري للعقار:

أ. تحليل الوضع الفني للعقار وتحديد التكلفة اللازمة لصيانته وترميمه وتجهيزه للإيجار.

ب. تقدير قيمة الإيجار للعقار من خلال المقارنة مع العقارات المشابهة في نفس المنطقة والاستعانة بخبراء في المجال العقاري للتحقق من واقعية التقدير للإيجار.

ت. مقارنة السعر المطلوب للعقار من خلال المقارنة مع العقارات المشابهة في نفس المنطقة والاستعانة بخبراء في المجال العقاري للتحقق من أن السعر المطلوب هو سعر عادل للعقار.

ث. حساب العائد المتوقع للاستثمار أخذًا في عين الاعتبار تكاليف شراء العقار وصيانته وترميمه ومقارنتها بالعوائد المتوقعة للإيجار.

من خلال القيام بالتحليل أعلاه ستتوفر صورة واضحة لاختيار العقار المناسب، كما تشير أفضل الممارسات إلى أن الاستعانة بخبراء في الاستثمار العقاري لاختيار الاستثمار المناسب مهمة في حال كان المستثمر يفتقر إلى الخبرة الفنية والاستثمارية في مجال الاستثمار العقاري.

2- إدارة العقار:

بعد تحديد العقار وشرائه تبدأ عملية إدارة العقار وتشغيله و التي تستهدف استقطاب المستأجرين المناسبين و القادرين على دفع أعلى أجار ممكن التحصيل عليه للعقار بأسرع وقت ممكن لتفادي بقاء العقار شاغراً بالإضافة لذلك تعنى عملية إدارة العقار بالمحافظة على العقار من خلال صيانتته لإبقائه بحالة مناسبة تعظم الإيجارات التي يمكن الحصول عليها منه و تشمل هذه العملية:

1. تجهيز العقار للاستثمار:

القيام بأعمال الصيانة والترميم في حال كان العقار الذي تم شرائه بحاجة لها ومن المهم في هذه المرحلة التحقق من أن أعمال الصيانة يتم القيام بها من خلال مقاولين ذوي كفاءه لضمان جودة الإصلاحات بالإضافة إلى الالتزام بميزانية محددة لتفادي ارتفاع تكاليف الصيانة بشكل يؤثر سلبًا على معدلات العوائد الاستثمارية للعقار.

2. التسويق:

بعد اكتمال جاهزية العقار للاستثمار يجب البدء بتسويقه من خلال قنوات تسويق متنوعة ومنها مكاتب التسويق العقاري والقنوات الرقمية مثل المواقع الالكترونية والتطبيقات مع مراعاة مناسبة القنوات التي يتم استخدامها لتسويق العقار مثل الاستعانة بمكتب تسويق عقاري على معرفة بالعقار في نفس المنطقة التي يتواجد فيها العقار كما أنه من المهم تفادي تحمل تكاليف مرتفعة للتسويق قد تؤثر سلبًا على معدلات العوائد الاستثمارية للعقار.

3. اختيار المستأجرين:

عند تقدم مستأجرين لاستئجار العقار من المهم التحقق من مناسبتهم ولاسيما فيما يتعلق بقدرتهم على دفع الإيجار في الوقت المحدد والتحقق من أنهم لن يسيئوا استخدام العقار بطريقة قد تسبب أعطال في العقار ترفع تكلفة صيانتته في المستقبل.

4. التأجير والتحصيل:

بمجرد الموافقة على أحد المستأجرين من المهم توثيق عقد الإيجار لدى منصة إيجار بشكل مباشر لحفظ حقوق المستثمر وتفادي أي تحديات متعلقة بالتحصيل أو أي اشكالات أخرى خلال أو بعد انتهاء عقد الإيجار.

بالإضافة إلى ما تقدم من المهم اقتطاع جزء من عوائد العقار بشكل سنوي كاحتياطي يستخدم في أعمال الصيانة والترميم للوقف في المستقبل. كما تشير أفضل الممارسات إلى أن الاستعانة بخبراء في إدارة الأملاك للقيام بإدارة العقار مهمة في حال كان المستثمر يفتقر إلى الخبرة الفنية والتشغيلية.

ثامناً: حوكمة الاستثمار

تعد الحوكمة من الموضوعات المهمة لجميع أنواع الاستثمار، إذ أن الأزمات المالية التي عانى بسببها الاقتصاد العالمي وضعت مفهوماً للحوكمة ضمن الأولويات، إذ تركز أنظمة وقوانين الحوكمة في العالم على الحد من استخدام السلطة الإدارية في غير مصالح المستثمرين، كما أن الحوكمة تساعد على تمكين المستثمرين من رسم اتجاه واضح للاستثمار حيث أنها تضع القواعد والضوابط والسياسات والقرارات لغرض ضبط الاستثمار، فالحوكمة، لذلك تم حصر مجموعة من أفضل الممارسات التي تساعد على حوكمة استثمار الأوقاف:

1- الناظر الفرد:

تشير الدراسات إلى أن معظم المستثمرين الأفراد يحققون عوائد أقل مقارنة بالجهات الاستثمارية المتخصصة، لذلك فإن أفضل الممارسات لرفع مستوى حوكمة الاستثمار وحماية الوقف للناظر الفرد تشمل:

1. الاستعانة بذوي الخبرة في مجال الاستثمار مثل المستشارين الماليين لبناء خطة لاستثمار الوقف.
2. اسناد إدارة الاستثمار إلى جهات استثمارية مرخصة مالية أو عقارية، لاسيما إذا كان الناظر لا يملك الخبرة الاستثمارية الكافية.
3. مراجعة أداء استثمارات الوقف بشكل دوري واتخاذ القرارات الاستثمارية اللازمة لرفع أداء الاستثمار بالاستعانة بذوي الخبرة في مجال الاستثمار.
4. توثيق التعاملات الاستثمارية للوقف بما في ذلك الاستثمارات والعوائد المحققة.
5. تفادي خلط أموال الوقف بأموال الناظر من خلال حفظها في حسابات بنكية منفصلة.

2- مجلس النظارة:

تشير أفضل الممارسات إلى أهمية وجود لجنة استثمار لدعم مجلس النظارة في القرارات المتعلقة باستراتيجيات الاستثمار وحوكمتها والإشراف على تنفيذه ومتابعة أدائه، كما تقوم أيضاً بمساعدة المجلس في جميع الأنشطة والقرارات ذات الصلة بإدارة الاستثمار بما في ذلك:

1. إعداد التوصيات لمجلس النظارة فيما يتعلق بسياسات واستراتيجيات الاستثمار مع مراعاة أهمية تنويع المحفظة الاستثمارية للوقف (قدر الإمكان).
2. وضع الأهداف ومعايير التقييم للاستثمارات حسب نوع الاستثمار تبعاً لاستراتيجية الاستثمار.
3. الإشراف ومراقبة الاستثمارات ومتابعة أدائها بما في ذلك متابعة أداء كل نوع من أنواع الأصول.
4. رفع تقارير أداء المحفظة الاستثمارية وتقديم التوصيات اللازمة لرفع مستوى أدائها إلى مجلس النظارة.
5. المراجعة الدورية لحوكمة الاستثمار بما في ذلك تفويض الصلاحيات والسياسات والإجراءات ورفع التوصيات المتعلقة بها إلى مجلس النظارة.



جميع الحقوق محفوظة للهيئة العامة للأوقاف