

تقرير تقويم المخاطر لصندوق الجزيرة موطن ريت - 2018-2019

اسم الصندوق	صندوق الجزيرة موطن ريت
مدة الصندوق	10 سنوات من تاريخ إنشاء الصندوق (يناير 2017) ويمكن تمديده لفترة 5 سنوات إضافية
الموقع الجغرافي	المملكة العربية السعودية
مستوى المخاطر	متوسط إلى مرتفع

التعديلات	الوصف	المخاطر الرئيسية
لا يوجد لدى الصندوق حالياً أي خطط للاستثمار في مشاريع تطوير عقاري.	حيث أنه يحق للصندوق استثمار ما يصل إلى 25% من قيمة أصوله في تطوير العقارات، وقد يواجه الصندوق خطر حدوث تأخير في تطوير أي من الأصول.	مخاطر التنفيذ
قام الصندوق بتعيين مدير اداري ذو كفاءة لإدارة العقارات وإدارة ممتلكات الصندوق. أيضاً، قام الصندوق بشراء تحوطات وتأمين كافي للتخفيف من حدوث أي تجاوزات كبيرة في التكاليف.	من المحتمل أن يزداد إجمالي تكلفة الصيانة والمباني والممتلكات الحالية وتجديدها بسبب نفقات غير متوقعة أو بسبب الكوارث الطبيعية أو لأي أسباب أخرى.	مخاطر زيادة تكاليف ادارة الممتلكات الحالية
يؤكد مدير الصندوق على العمل لإعادة تأجير أي بعد إخلائها وذلك خلال فترة قصيرة أيضاً يود فترة الثلاثة أشهر للإشعار بالإخلاء.	يمكن أن تنخفض معدلات إشغال العقارات عن المتوقع مما يؤثر على ربحية الصندوق.	مخاطر الإشغال
يتم متابعة ودراسة السوق بصفة مستمرة للتحقق من مستوى المنافسة وأخذ الإجراءات اللازمة من قبل مدير الصندوق.	يقصد بها المخاطر التي تتمثل في المنافسة سواء كانت من الشركات القائمة أو الجديدة في السوق.	مخاطر المنافسة
يقوم مدير العقارات باستخدام نظام "إيجار" للتأكد من متابعة تسديد مبالغ التأجير في الوقت المحدد ولتفادي التأخير.	هي مخاطر عدم دفع المستأجرين قيمة الإيجار في الوقت المحدد.	مخاطر التحصيل
يقوم مدير العقارات بإعادة التحقق مع مدير الصندوق من المستوى الائتماني قبل التأجير للمستأجرين. أيضاً تم اعتماد إجراءات محددة في اختيار العملاء بحيث لا يتم التأجير للعملاء الصغار أو متوسطي الحجم.	خطر التخلف عن السداد من قبل المستأجرين الحاليين أو الجدد بسبب انخفاض جودة الائتمان للمستأجرين.	مخاطر الائتمان
تقييم العقارات على أساس نصف سنوي لمعرفة بيئة السوق واتخاذ القرارات وفقاً لذلك.	هي العوامل التي تؤثر على الطلب أو القدرة على جذب العملاء المستهدفين لعقارات الصندوق. إضافة إلى ذلك، فإن مخاطر العائد على الأصول قد تنخفض على المدى المتوسط إلى الطويل مما يؤثر على ربحية الصندوق.	مخاطر السوق

<p>قد تكون المخاطر عديمة لعدم وجود خطة استثمارية في عقود المراجعة أو الحصول على تمويل للصندوق.</p>	<p>مخاطر تقلب أسعار الفائدة التي تؤثر على الصندوق في حال استثمر الصندوق في عقود المراجعة أو حصل على تمويل على أصول الصندوق.</p>	<p>مخاطر معدلات الفائدة</p>
<p>جميع العقود لديها فترة إشعار مدتها ثلاثة أشهر تعطي مدير الممتلكات فترة لتجديد أو لإيجاد بديل ومراجعة العقود من قبل الإدارة</p>	<p>مخاطر اتفاقيات التأجير/الإيجار التي لا يتم تجديدها كما هو منصوص عليه من قبل الإدارة.</p>	<p>مخاطر تجديد عقود المستأجرين</p>
<p>يقوم مدير الصندوق بتقييم سنوي لمدير التشغيل</p>	<p>قد يؤثر الإنهاء المبكر لإتفاقية مشغل الأصول على ربحية وسيولة الصندوق.</p>	<p>مخاطر مشغل الأصول</p>
<p>لا توجد مشاكل سيولة حالية حيث لا توجد خطط لبيع أي أصل في المستقبل القريب. أيضاً تم تمديد فترة تمويل الصندوق إلى 99 سنة؛ في حال حدوث أي تغيير، أي خروج من الصندوق سيكون من خلال وكيل تسويق</p>	<p>قد يؤثر الإنخفاض في السيولة بالسوق العقاري على تقييم أصول الصندوق أو صعوبة التخارج من بعض أصول الصندوق بنفس العوائد المطلوبة وفي الوقت المحدد.</p>	<p>مخاطر السيولة</p>
<p>لا توجد خطط لبيع الأصول في الوقت الحالي، إضافة لذلك يقوم مدير الصندوق بدراسة الاستثمار في أصول جديدة لتقليل مخاطر الانخفاض بقيمة الأصول</p>	<p>قد يكون هناك انخفاض في قيمة الأصول في المستقبل نتيجة لظروف السوق.</p>	<p>مخاطر قيمة الأصول</p>
<p>لا توجد خطط للحصول على تمويل للصندوق.</p>	<p>يمكن للصندوق الحصول على تمويل يصل إلى 50% من قيمة أصول الصندوق إذا كان الصندوق يخطط للتوسع والحصول على التمويل؛ هناك خطر أن لا يحصل على التمويل بسعر منافس أو بشروط ميسرة.</p>	<p>مخاطر عدم التأكد من الحصول على التمويل</p>
<p>مراجعة الأداء السنوي والاستراتيجية من قبل مجلس إدارة الصندوق لتنفيذ أي خطة عمل.</p>	<p>عدم تحديد الاستراتيجية الصحيحة للصندوق قد يؤثر سلباً على الربحية متوسطة وطويلة الأجل للصندوق.</p>	<p>المخاطر الاستراتيجية</p>
<p>تم الأخذ بعين الاعتبار التنوع في الأصول .</p>	<p>تركيز كبير على نوع النشاط العقاري أو الموقع الجغرافي.</p>	<p>مخاطر التركيز</p>
<p>يتبع الصندوق جميع اللوائح الحكومية والتنظيمية ويقوم بمراجعة المتطلبات و التحقق من تلبيةها قسم الحوكمة بالشركة .</p>	<p>مخاطر عدم القدرة على تلبية المتطلبات التنظيمية ذات العلاقة.</p>	<p>المخاطر التنظيمية</p>

يتم إجراء دراسة السوق لتحديد وتخفيف بشكل استباقي أي معوقات اقتصادية قدر الإمكان.

يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال، معدلات التضخم والأحداث والاتجاهات السياسية وقوانين الضرائب وغيرها من العوامل على رؤية الصندوق.

مخاطر التغيرات في البيئة
الاقتصادية