

صندوق الجزيرة موطن ريت

التقرير السنوي

2018

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

هو شركة الجزيرة للأسواق المالية وعنوانها الرئيسي : ص. ب. 20438 الرياض 11455 ، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112256000، فاكس 0112256068 مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 2-38-38 بتاريخ 2007-07-07، الموافق 1428هـ، وفقاً للترخيص رقم 37-07076 بممارسة نشاط التعامل كأصليل و وكيل، التعهد بالتفطية، الإدارة، الترتيب، تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

◀ اسم صندوق الاستثمار

صندوق الجزيرة موطن ريت

◀ اهداف وسياسات الاستثمار وممارسته:

يهدف الصندوق الى الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنسانياً، تحقق دخلاً دوريأً وتوزع نسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق، مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإيجارات. وسيتثمر الصندوق بشكل اساسي في مستودعات الخمرة بمدينة جدة وهذه المستودعات مملوكة بشكل كامل لصندوق موطن للدخل العقاري. وسيطبق الصندوق السياسات والممارسات التالية:-

- يستثمر الصندوق ما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصوله بحسب آخر قوائم مالية مدققة في شراء عقارات مؤجرة او قابلة للتأجير ومن ثم توزيع صافي الأرباح بشكل سنوي خلال مدة الصندوق مع امكانية تحقيق أرباح رأسمالية عند بيع اصول الصندوق.
- لمدير الصندوق ان يحتفظ بالعقارات المستثمر بها طيلة عمر الصندوق او ان يبيعها بعد موافقة المجلس وبما يحقق مصلحة المستثمرين على أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنسانياً تحقق دخلاً تأجيرياً دوريأً عن مانسبته 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية.
- يحق لمدير الصندوق استثمار نسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري سواء كانت لعقارات مملوكة من قبله او لم تكن، او لتجديد او إعادة تطوير تلك العقارات.
- يتم تعيين مدير تشغيل وصيانة لكل مشروع ويحق للمجلس بعد موافقة الهيئة تعديل او تغيير التعاقد عند تغير مدير التشغيل والصيانة والتسويق في تحقيق مهامه.

ولمزيد من المعلومات حول سياسات استثمار الصندوق الرجاء الرجوع لشروط واحكام الصندوق

◀ الارباح الموزعة على مالكي الوحدات:

لقد تم توزيع 5,900,000.00 ريال سعودي لمالكي الوحدات وبلغ 0.50 ريال للوحدة وما يمثل 5% من القيمة الاسمية لوحدة الصندوق وذلك ارباح النصف الثاني لعام 2017 والنصف الاول لعام 2018. وكانت أحقيبة الأرباح لمالكي الوحدات المسجلين لدى مركز إيداع الأوراق المالية (تداول) في نهاية ثانٍ يوم تداول يلي تداول يوم 2018/07/25.

◀ الأصول المستمرة:

يسثمر الصندوق بشكل اساسي في مستودعات الخمرة بمدينة جدة و القائمة على مساحة اجمالية تبلغ 65,387.71 متراً مربع. ويكون من 6 مستودعات مؤجرة بنسبة 49.00% موضحة كما في الجدول ادناه. كما ان الصندوق يبحث حالياً عن اصول ذات جودة عالية في كافة القطاعات العقارية ، وسوف يتم الاعلان مباشرة في حال الوصول لأصول مناسبة للصندوق. ولا يوجد عقارات اخرى مملوكة للصندوق حتى كتابة هذا التقرير.

مسلسل	الاسم	عدد المستودعات	المساحة الاجمالية	النسبة	الحالة	المؤجر	رقم العقد	ملاحظات
1	المجمع الأول	10	10,584	%16.18	استرا	مؤجر	1	تم تجديد العقد لمدة خمس سنوات وبقيمة إجمالية 7.4 مليون ريال
2	المجمع الثاني	12	10,000	%15.29	بترومين	مؤجر	2	تم تخفيض الايجار بإجمالي 300 الف من المدة المتبقية للعقد الاساسي وذلك من العام 2018م لا يوجد
3	المجمع الثالث	10	11,229	%17.17	تخزين	مؤجر	3	كانت نهاية العقد بتاريخ 31-12-2018
4	المجمع الرابع	10	10,671	%16.32	بن زقر	شاغر	4	كانت نهاية العقد بتاريخ 31-12-2018
5	المجمع الخامس	12	12,507	%19.12	محمود سعيد	شاغر	5	كانت نهاية العقد بتاريخ 30-11-2018
6	المجمع السادس	10	10,414	%15.92	باعشن	شاغر	6	كانت نهاية العقد بتاريخ 30-11-2018

◀ أداء الصندوق

جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

السنة	أصول الصندوق بنهاية السنة	صافي قيمة أصول الصندوق بنهاية السنة	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة بنهاية السنة	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة	أدنى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة	عدد الوحدات المصدرة بنهاية السنة	الأرباح الموزعة لكل وحدة	نسبة المصاروفات
2017	115,755,683	9.8098	10.1713	9.8098	10.1713	11,800,000	0.25	%1.68
2018	114,140,994	9.6800	10.1050	9.6800	10.1050	11,800,000	0.25	%2.54

الأداء السابق للصندوق

العائد الإجمالي

منذ التأسيس	سنة	الفترة
%0.32-	%1.33-	الصندوق

العائد الإجمالي السنوي

2018	2017	الفترة
%1.33-	%0.60	الصندوق

◀ الرسوم الفعلية لسنة 2018 "بالي ريال السعودي"

نسبة الرسم إلى متوسط صافي قيمة الأصول	قيمة الرسم	نوع الرسم
%0.04	50,694.45	الحفظ
%0.90	1,053,917.19	الادارة
%0.42	489,294.09	التشغيل والصيانة
%0.00	4,200.00	التقييم
%0.19	220,000.00	مصاريف التسجيل
%0.05	63,841.41	مصاريف الادراج
%0.03	35,000.00	المراجع الخارجي
%0.01	7,500.00	مصاريف رقابية
%0.02	22,000.00	مجلس ادارة الصندوق
%0.80	934,030.97	الإهلاك
%0.03	30,000.00	مصاريف الإيداع
%0.05	62,239.61	القيمة المضافة
%2.54	2,972,717.74	اجمالي المصروفات

◀ التغيرات الجوهرية التي حدثت خلال الفترة و أثرت في الصندوق

لم يطرأ اي تغيرات جوهرية عدا ما تم الإعلان عنه من إخلاء المستأجرين للمستودعات في نهاية الربع الاخير من 2018.

◀ تقرير مجلس ادارة الصندوق سنوي :

الاجتماع المنعقد بتاريخ 11 يوليو 2018

المواضيع التي تم مناقشتها:

- مراجعة التقييمات الخاصة بالصندوق وادعاه.
- مراجعة حالة المستأجرين ووضعهم المالي.
- مناقشة اقتراح مدير الصندوق بتوزيع 0.50 ريال لكل وحدة وذلك للنصف الثاني من عام 2017 والنصف الاول لعام 2018.

القرارات التي تم اتخاذها :

- الموافقة على توزيع 0.50 ريال لكل وحدة وذلك للنصف الثاني من عام 2017 والنصف الأول لعام 2018.

الاجتماع المنعقد بتاريخ 12 ديسمبر 2018

المواضيع التي تم مناقشتها:

- مراجعة التقييمات الخاصة بالصندوق واداءه.
- مراجعة حالة المستأجرين ووضعهم المالي وطلبهم تخفيض عقود الإيجار نظراً لحالة السوق العامة.
- مناقشة تغيير مدير التشغيل وذلك لتحسين الخدمات المقدمة وكذلك تخفيض رسوم التشغيل.
- مناقشة إصلاحات الصندوق بالنسبة لعقوده المبرمة.

القرارات التي تم اتخاذها :

- الطلب من مدير الصندوق إعادة تقييم مدير التشغيل.
- الموافقة على تخفيض أسعار الإيجارات وبحد ادنى 100 ريال لكل متر مربع مع عرض فترة سماح للمؤجرين الجدد.
- الطلب من مدير الصندوق إستشارة هيئة سوق المال بخصوص إصلاحات العقود.

- كما انه لا يوجد اي عمولات خاصة تحصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

تقرير تقويم المخاطر لصناديق الجزيرة موطن ريت - 2018-2019

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

التعديلات	الوصف	المخاطر الرئيسية
لا يوجد لدى الصندوق حالياً أي خطط للاستثمار في مشاريع تطوير عقاري إنشائية، ويركز على العقارات المدرة القائمة.	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
عين الصندوق مدير عقارات ذو كفاءة لإدارة عقارات ومتلكات الصندوق، بالإضافة إلى شراء تغطية تأمينية شاملة للتخفيف من اثر حدوث أي تجاوزات كبيرة في التكاليف.	من المحتمل أن يزداد إجمالي تكلفة الصيانة والمباني والمتلكات الحالية وتجيدها بسبب نفقات غير متوقعة أو بسبب الكوارث الطبيعية أو لأي أسباب أخرى.	مخاطر زيادة تكاليف إدارة الممتلكات الحالية
يعمل مدير الصندوق على تسويق أي عقار متوقع أخلاقياً وذلك خلال فترة الإشعار المذكورة في العقود التأجيرية بالثلاثة أشهر.	يمكن أن تنخفض معدلات إشغال العقارات عن المتوقع مما يؤثر على ربحية الصندوق.	مخاطر الإشغال
يتم متابعة دراسة السوق بصفة مستمرة للتحقق من مستوى المنافسة وأخذ الإجراءات الازمة من قبل مدير الصندوق.	يقصد بها المخاطر التي تتمثل في المنافسة سواء كانت من الشركات القائمة أو الجديدة في السوق.	مخاطر المنافسة
يسخدم مدير العقارات نظام "إيجار" لضمان متابعة تسديد مبالغ التأجير في الوقت المحدد ولتفادي التأخير.	هي مخاطر عدم دفع المستأجرين قيمة الإيجار في الوقت المحدد.	مخاطر التحصيل
يتتحقق مدير العقارات مع مدير الصندوق من المستوى الائتماني للمستأجر قبل التأجير. بالإضافة إلى وجود إجراءات اختيار العملاء ولا يتم التأجير للعملاء الصغار أو متوسطي الحجم.	خطر التخلف عن السداد من قبل المستأجرين الحالين أو الجدد بسبب انخفاض جودة الائتمان للمستأجرين.	مخاطر الائتمان
تقييم العقارات على أساس نصف سنوي لمعرفة وضع السوق واتخاذ القرارات وفقاً لذلك.	هي العوامل التي تؤثر على الطلب أو القدرة على جذب عملاء مستهدفين 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>المخاطر من تغير اسعار الفائدة ضئيلة وذلك محدودية الاستثمار في عقود المراقبة ولا يوجد حاليا خطة لدى مدير الصندوق في الحصول على تمويل.</p>	<p>مخاطر تقلب أسعار الفائدة التي تؤثر على الصندوق في حال استثمر الصندوق في عقود المراقبة أو حصل على تمويل على أصول الصندوق.</p>	<p>مخاطر معدلات الفائدة</p>
<p>تنقص العقود التأجيرية على مدة إشعار ثلاثة أشهر بالرغبة بعدم التجديد والتي تعطي مدير العقار فرصة لإيجاد بديل</p>	<p>مخاطر اتفاقيات التأجير التي لا يتم تجديدها كما هو منصوص عليه من قبل الإداره.</p>	<p>تجديد عقود المستأجرين</p>
<p>يقيم مدير الصندوق سنوياً مدير العقار و مدى قدرته على الالتزام بالعقد المبرم معه.</p>	<p>قد يؤثر الانهاء المبكر لاتفاقية مدير العقار على ربحية وسيلة الصندوق.</p>	<p>مخاطر مشغل الأصول</p>
<p>لا توجد حاليا خطط لبيع أي أصل من اصول الصندوق. بالإضافة الى تهديد عمر الصندوق إلى 99 سنة، وفي حال حدوث تخارج من بعض اصول الصندوق سيتم من خلال وكيل تسويق للإيجاد افضل تقدير للعقار.</p>	<p>قد يؤثر الانخفاض في السيولة في السوق العقاري على تقدير اصول الصندوق أو صعوبة التخارج من بعض اصول الصندوق بنفس العوائد المطلوبة وفي الوقت المحدد.</p>	<p>مخاطر السيولة</p>
<p>لا توجد خطط لبيع عقارات الصندوق في الوقت الحالي، إضافة لذلك يدرس مدير الصندوق الاستثمار في أصول جيدة لتقليل مخاطر الانخفاض في قيمة 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 أصوله إذا كانت هناك خطط للتوزيع والحصول على التمويل، حيث يمكن أن لا يحصل على التمويل بسعر منافس أو بشروط ميسرة.</p>	<p>عدم التأكيد من الحصول على التمويل</p>
<p>الأداء السنوي وإستراتيجية الصندوق تراجع من قبل مجلس إدارة الصندوق لتقييم و انجاز أي خطط عمل موضوعة.</p>	<p>عدم تحديد الاستراتيجية الصحيحة للصندوق قد يؤثر سلبا على الربحية المتوسطة و طويلة الأجل للصندوق.</p>	<p>المخاطر الاستراتيجية</p>
<p>تم الأخذ بعين الاعتبار التنوع في الأصول و يتم حاليا البحث عن فرص استثمارية لتنويع مداخل الصندوق</p>	<p>تركيز كبير على نوع النشاط العقاري أو الموقع الجغرافي.</p>	<p>مخاطر التركيز</p>
<p>يطبق الصندوق الحكومة و التعليمات التنظيمية الصادرة من الجهات ذات العلاقة وتراجع ادارة الإنزام في الشركة مدى الالتزام بالمتطلبات التنظيمية .</p>	<p>مخاطر عدم القدرة على تلبية المتطلبات التنظيمية ذات العلاقة.</p>	<p>المخاطر التنظيمية</p>

التغيرات في البيئة الاقتصادية

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

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