



تقرير تقويم
المخاطر
2024

صندوق الإنماء
ريت لقطاع التجزئة

14- تقرير تقويم المخاطر:

تعريف وتحديد المخاطر

تتم مراجعة أنشطة الصناديق الاستثمارية العقارية لتحديد المخاطر المصاحبة والمرتبطة بالصندوق لحماية مصالح الشركة والمستثمرين، ويتم مراجعة أنشطة الصندوق فيما يتعلق بمخاطر الأعمال لمدير الصندوق وبالمخاطر المالية ومخاطر السوق ومخاطر التشغيل ومخاطر الالتزام على سبيل المثال لا الحصر.

مخاطر السوق

هي المخاطر الخاصة المتعلقة بجميع الجوانب التي تؤثر الأداء المالي للصندوق والتي تتعلق بمخاطر تغير أسعار نسب الأرباح في حال وجود تمويل، بالإضافة الى آلية تقييم العقار، ومخاطر المنافسين التي من الممكن ان تؤدي الى انخفاض الإيرادات والتدفقات النقدية للصندوق.

تقييم المخاطر وآلية قياسها

يتم تقييم المخاطر الكامنة للصناديق العقارية وأهميتها النسبية المحتملة بالإضافة الى تحديد واختبار منهجية لقياسها. وتندرج المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق كما تم ذكرها في مذكرة الشروط والأحكام واحتمالية حدوثها وتأثيرها على الشركة بصورة شاملة وعلى أداء الصندوق بصورة خاصة.

مخاطر التشغيل

هي المخاطر الخاصة والمتعلقة بآلية إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق والتي تؤدي الى حدوث تأثير سلبي على أداء الصندوق.

آلية المراقبة التحكم بالمخاطر

يتم تقييم المخاطر الكامنة للصناديق العقارية وأهميتها النسبية المحتملة بالإضافة الى تحديد واختبار منهجية لقياسها. وتندرج المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق كما تم يتم تحديد مدى تقبل المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق وحدودها، واعداد تقارير خاصة تضمن آلية المراقبة ومستويات التعرض للمخاطر وآلية التحكم بها. وعلى أداء الصندوق بصورة خاصة.

مخاطر الأعمال لمدير الصندوق:

هي المخاطر الخاصة بطبيعة وأعمال الاستثمار التي يقوم بها مدير الصندوق.

مخاطر الالتزام

هي المخاطر الخاصة بالقوانين واللوائح الخاصة بالجهات المشرعة، والتي يجب الالتزام بها وتنفيذها في جميع الأحوال وفي حال حدوث تغيرات بتلك اللوائح او صدور لوائح أخرى ذات صلة.

مراجعة المخاطر وعلاجها

يتم اتباع أحد الاستراتيجيات التالية لمراجعة وعلاج المخاطر.

المخاطر المالية:

هي المخاطر المتعلقة بالإدارة المالية للصندوق والتي تتضمن التسهيلات المقدمة في حال وجودها والدفعات واستحقاقها، بالإضافة الى الرسوم الإدارية لمدير الصندوق وكفايتها، والتوزيعات لحاملي الوحدات في حال وجودها.



تجنب المخاطر

في حال عدم قدرة الصندوق على تحمل المخاطر، او يمكن ان تعد هذه المخاطر انتهاك اللوائح والقوانين الموضوعة.



تخفيف المخاطر

وهي الالية التي يتم اتباعها للمخاطر المقبولة بسبب طبيعة العمليات. للصندوق، والتي يقر الصندوق بوجودها وتعد مخاطر كامنه Inherent Risk، والتي قد تحتاج الى تطوير الية لإدارة تلك المخاطر.



تحويل المخاطر

ونقلها لأطراف أخرى، وذلك من خلال منتجات التأمين او الاستعانة بمصادر خارجية على سبيل المثال لا الحصر.



قبول المخاطر

يقوم الصندوق بتبني نهج لقبول بعض المخاطر بناء على تصنيفها، وقد يختار مدير الصندوق عدة ضوابط لتقليل المخاطر الحالية او الاحتفاظ بمستويات مخاطر مماثلة تخضع للمراقبة الدائمة.



فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق:						
1	مخاطر تركيز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية	عند تأسيس الصندوق، تتركز استثمارات الصندوق في قطاع التجزئة من خلال تملك ثلاثة أصول عقارية وعقد انتفاع واحد تتكون من مجمعات تجارية. ونتيجة لذلك، فإن إيرادات الصندوق وصافي الدخل ترتبط بالطلب على المساحات التجارية في المدن التي تقع فيها تلك الأصول. وقد يؤثر أي هبوط في مستوى الطلب للمساحات التجارية عامة في تلك المدن على أداء الصندوق وقيمة وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على قطاعات مختلفة	✓			يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية كما ان تركز أصول الصندوق في قطاع واحد من شأنه أن يصب تركيز جميع الأطراف العاملة على القطاع المحدد وأن يكون تعيين الشركات العاملة وفقاً لتخصصها في القطاع، وأهمها مدير الأملاك والتأجير والذي يعد من الشركات المتخصصة في قطاع المراكز التجارية.
2	مخاطر عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق	تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق. يمكن المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء المستقبلي للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية محل استحواذ الصندوق ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل. وبالتالي، فإن حداثة نشأة الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد الوحدات.		✓		مدير الصندوق الحالي يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق الاستثمارية كما تم النص على جميع المخاطر المترتبة على الاشتراك في الصندوق في شروط وأحكام الصندوق
3	مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب له/لها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي.		✓		إن مدير الصندوق شركة مالية متمكنة في نطاق عمل الصناديق بوجود فريق احترافي متميز يمكنه تغطية فقدان أي فرد من طاقمه الإداري بنفس الكفاءة والقدرة وبما لا يؤثر على سير أعمال الصندوق.
4	مخاطر السيولة	يقوم المستثمرون عادة في الإبقاء على استثماراتهم والاعتماد على العوائد المستحقة على رأس المال المستثمر. ولكن في حالات أخرى يرغب بعض المستثمرين في تسهيل استثماراتهم تبعاً لعوامل كثيرة، بما في ذلك إيرادات وقيمة الأصول العقارية، والأداء العام للصندوق والسوق الخاص بأدوات استثمار مماثلة. ونظراً لأن كمية السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة قد تكون أقل من نظيرتها لأسهم الشركات المتداولة، فإنه من المحتمل أن يواجه المستثمر في وحدات الصندوق صعوبة بالتخارج وتسجيل وحداته في الصندوق بالسعر الذي يعرضه ذلك المستثمر مما قد يؤدي إلى تخارج المستثمر من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.		✓		يقوم مدير الصندوق بالأخذ بعين الاعتبار لظروف السوق ودراسة الإجراءات الأنسب عند التخطيط لبيع أي أصول، علماً بأنه لا توجد أي نية لبيع الأصول في الفترة الحالية

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق:						
5	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية	قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة وعمليات البيع الكبيرة لوحدات الصندوق. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.	✓			يعتبر سوق الأسهم السعودي أحد أكبر أسواق المنطقة، وكون وحدات الصندوق مدرجة في السوق الرئيسي فإن ذلك يخفض المخاطر المشار إليها، بالإضافة إلى أن مدير الصندوق يعمل جاهداً لتقييم المخاطر المحتملة ووضع استراتيجيات فعالة للتخوط منها.
6	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق	في حال قرر مدير الصندوق مع مالكي الوحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة سواء مقابل اشتراكات عينية أو نقدية، فسيؤدي ذلك إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في الصندوق في ذلك الحين وذلك في حال زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات نقدية، كما أنه في حال زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات نقدية فيمكن أن يؤدي ذلك إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في الصندوق في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكي الوحدات في ذلك الحين حقوقهم بالاشتراك بالوحدات الجديدة، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات.	✓			يعمل مدير الصندوق على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق الحاليين والمحتملين، ويتم توضيح ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
7	مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار	لن يكون هناك أي ضمان بأن الأعمال التشغيلية لأصول الصندوق ستكون مدرة للأرباح، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، كما لن يكون للصندوق بشكل عام أي مصدر للأموال يدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العوائد من الإيجارات والعائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من أو بيع بعض أو كل أصوله. وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيقوم بتحقيق عوائد على استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق وأنه من الممكن أن يخسر المستثمرين في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق.	✓			يقوم مدير الصندوق بتحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية، كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة أصول الصندوق والمستجدات بهدف اتخاذ القرار الأمثل الذي من شأنه أن يخدم الصندوق ويحقق مستهدفاته.
8	مخاطر تعارض المصالح	قد تنشأ حالات تتعارض فيها مصالح الصندوق أو مدير الصندوق أو أعضاء مجلس إدارة الصندوق مع الأطراف ذوي العلاقة أو مع الصندوق. مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.	✓			يعمل مدير الصندوق على التأكد من عدم وجود تعارض مصالح لم يتم الإفصاح عنها، وفي حال وجود حالة تعارض مصالح سيتم تطبيق لائحة الحوكمة وسياسات تعارض المصالح لدى الصندوق، كما أن مدير الصندوق يقوم بأجراء تحقق سنوي للأعضاء المستقلين للتحقق من استقلاليتهم

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
أ- المخاطر المرتبطة بالاستثمار بالصندوق:						
9	مخاطر تعيين مدير صندوق بديل	صدر قرار من مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في تاريخ 25/02/1443 هـ الموافق 30/11/2021م بعزل مدير الصندوق السابق وتعيين شركة الإنماء للاستثمار كمدير صندوق بديل، قد يواجه مدير الصندوق البديل صعوبة في اتخاذ بعض القرارات نظرا لعدم توافر كافة المعلومات السابقة أو عدم دقة وكفاية المعلومات والبيانات والوثائق المقدمة من مدير الصندوق السابق مما قد يؤثر في قدرته على اتخاذ قرار بشأن إدارة الصندوق، كما أن مدير الصندوق البديل لا يتحمل مسؤولية القرارات أو التصرفات التي اتخذت من تاريخ تأسيس الصندوق حتى تاريخ عزل مدير الصندوق السابق وما يترتب عنها من مخاطر أو خسائر.	✓			عمل مدير الصندوق السابق خلال فترة نقل المهام على تسليم العقود والاتفاقيات المتعلقة بالصندوق لمدير الصندوق الحالي، والذي بدوره قام بتحليل البيانات المتعلقة بالصندوق وبناء استراتيجية للتعامل مع الأمور القائمة بما يحقق المستهدفات الاستثمارية للصندوق.
ب- المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق						
1	المخاطر العامة للاستثمار العقاري	يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشترري وبائعي العقارات، والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح البيئية، والقوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية ومشاكل ومخاطر التشغيل ، بالإضافة إلى الظروف القاهرة، والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهريّة تؤثر سلبًا على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.	✓			يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.
2	مخاطر التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة	تعتبر العقارات من فئة الأصول ذات السيولة المتدنية، وتتقلب درجة سيولتها تبعًا للطلب والرغبة في هذا النوع من الاستثمارات، وإن كان الصندوق بحاجة لتسييل استثماراته العقارية أو جزء منها في وقت غير مناسب، فقد يكون سعر البيع أقل من القيمة الدفترية، وبالتالي، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في أصوله قد تؤثر سلبًا وبشكل كبير على العائد الذي يحصل عليه مالكي الوحدات.	✓			يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على البحث عن طرق بديله مناسبة في حال كان هناك حاجة لتسييل استثمارات الصندوق العقارية
3	مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية	إن سلامة مكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للطعن، لذا فإن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف بدورها قدرة الصندوق على التصرف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلًا عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.	✓			فيما يتعلق بالأصول المستحوذ عليها حاليا من الصندوق فإنه قد مضت على استحواذها مدة كافية لتوقع بأن الخطر يعد منخفضا بوجود رهن أو قيود أو نزاعات أو خلافات حول ملكية الأصول. كما أن مدير الصندوق يعين مكتب قانوني متخصص يعمل على التحري حيال ملكية الأصول من قبل الجهات القانونية المتخصصة والتأكد من أنها تمثل كامل حقوق التصرف وليست عليها أي رهن أو حق أو طعن لم يتم الإفصاح عنه، كما أن عقود شراء العقار تتضمن التزام البائع بخلو العقار مما المخاطر المذكورة.

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
ب- المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:						
4	مخاطر الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة	تقع بعض الأصول العقارية المبدئية في مناطق تنسم بقوة التنافس في قطاع التجزئة بشكل عام وفي قطاع المراكز التجارية بشكل خاص. وبالإضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يتم افتتاح وإنشاء مراكز تجارية تقع بالقرب من الأصول العقارية محل استثمار الصندوق مما يؤدي إلى خلق تنافس مباشر مع الأصول العقارية. وفي ضوء ذلك، فإن عوائد الأصول العقارية وقيمتها السوقية ستعتمد على قدرة الأصول العقارية في قوة جذب المستأجرين بالمقارنة مع المنافسين الآخرين. وبالتالي، فإن نجاح المنافسين الآخرين في استقطاب والإبقاء على المستأجرين قد يؤثر على عوائد الأصول العقارية للصندوق والتي يكون لها أثر سلبي جوهري على الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓			يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.
5	مخاطر اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية	لا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادراً على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يؤثر على الأداء المالي للصندوق. كما أن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يتغير بمرور الوقت نتيجة لعوامل تتصل مباشرة بالمستأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد يتكبد الصندوق تكاليف ذات صلة بالإبقاء على المستأجرين الحاليين واجتذاب مستأجرين جدد، والتكاليف والوقت الذي يتطلبه تطبيق الحقوق المنصوص عليها في عقد الإيجار مع المستأجر المتعثر، بما في ذلك تكاليف الإخلاء وإعادة التأجير، والتي قد تكون كبيرة. وقد يكون للإخفاق في اجتذاب والإبقاء على المستأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.	✓			يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على التأكد من ملاءة المستأجرين، وتقديم أسعار في نطاق معدلات السوق مما يعزز من استدامة المستأجرين كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.
6	مخاطر خسارة المستأجرين الرئيسيين في الأصول العقارية المبدئية	في حال قرر بعض أو كل المستأجرين الرئيسيين عدم الاستمرار في أو عدم تجديد عقود التأجير الخاصة بهم، فقد يؤدي ذلك إلى شغور مساحات إيجارية قد تكون كبيرة مما قد يؤثر إيجاد مستأجر بديل لإشغال تلك المساحات بشكل سريع. وبالتالي قد يؤثر إنهاء عقود أي من المستأجرين الرئيسيين أو عدم تجديدها بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.	✓			قام مدير الصندوق بتعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة وفي حال خروج المستأجرين فسيعمل مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك بدراسة الوضع الاقتصادي والسوق وتأجير الوحدات لمستأجرين آخرين وتشغل الأصول بأفضل ظروف ممكنة.
						كما يعمل مدير الصندوق على تقديم أسعار في نطاق معدلات السوق مما يعزز من استدامة المستأجرين

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق						
7	مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات	قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم الإدارة وتكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تنخفض تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيرادات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض.	✓			يقوم مدير الصندوق بدراسة جميع الظروف وإمكانية تخفيض التكاليف قدر الإمكان وتشغيل الصندوق بأفضل ظروف ممكنة وذلك بالتعاون مع مدير الأملاك الذي يعمل جاهداً للحفاظ على معدل نفقات التشغيل الحالية من خلال الإدارة الفعالة التي يديرها
8	مخاطر عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق	تعتمد أسعار التأجير للأصول العقارية على عدة عوامل، بما في ذلك دون حصر، أوضاع العرض والطلب السائدة وجودة وتطاميم الأصول العقارية. ولا يوجد ضمان بأن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيتمكن من تأمين عقود إيجار جديدة أو تجديد تلك القائمة وفقاً لأسعار التأجير السائدة. وبالتالي فإن فشل مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في تأمين ذلك قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	✓			يحرص مدير الصندوق على تقديم أسعار إيجار تتماشى مع معدلات السوق للأصول المؤجرة، بهدف تشجيع المستأجرين على الاستمرار والالتزام بسداد الإيجارات في مواعيدها دون تأخير.
9	مخاطر اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك	ستتم إدارة الأصول العقارية بواسطة شركة عقارات التجزئة وفقاً لاتفاقية إدارة وتشغيل عقار موقعة بين كل من مدير الصندوق وشركة عقارات التجزئة. وقد يكون لتأخر أو فشل شركة عقارات التجزئة في الوفاء بالتزاماتها بما في ذلك صيانة الأصول العقارية تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	✓			يقوم مدير الصندوق دورياً بتقييم الشركات المقدمة للخدمات الجوهرية للصندوق، ويعرض هذا التقييم على مجلس إدارة الصندوق، وفي حال تبين أن تقييم مدير الأملاك لا يتناسب مع متطلبات الصندوق فسيتم العمل على تقييم الامر والخطوات التصحيحية المطلوبة.
10	مخاطر الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص اللازمة لذلك للتشغيل. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب أو أنه من اللازم الحصول عليها. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاك شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية إلى إلغائها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح القائمة قد تفرض اشتراطات غير متوقعة وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓			إن تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير من شأنه أن يخفف المخاطر المتعلقة بالمشاكل التنظيمية نظراً لخبرة مدير الأملاك في إدارة الأصول المشابهة للأصول المملوكة للصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك.

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق					
11	مخاطر إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً	قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث فقد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓		يقوم مدير الصندوق بتحليل المخاطر التي قد تنجم من الكوارث الطبيعية ويضع هذه المخاطر بالحسبان، وجرت العادة على تأمين العقارات محل الاستثمار تجنباً لمخاطر القوة القاهرة، وبذلك يتم تقليل المخاطر المحتملة جراء القوة القاهرة.
12	مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية	إنه من حق الدولة وضع اليد الإلزامي على عقار لتحقيق المنفعة العامة، من ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- بناء الطرق و المرافق العامة. وعلى الرغم من احتمالية دفع تعويض عن نزع الملكية، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.	✓		مخاطر إمكانية الطعن في ملكية العقار تعتبر منخفضة نسبياً وذلك بناءً على هيكلية الصندوق قبل إنشائه والتي أجريت عن طريق الدراسات النافية للجهالة. وفي حال كان هناك نزاع للملكية فسيتم تعويض الصندوق بقيمة الأصول المنزوعة
13	مخاطر تغير التجارة الإلكترونية المحيط التنافسي لأعمال التجزئة التقليدية	يعتمد مستأجري المحلات التجارية في الأصول العقارية المبدئية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية. وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالتزايد الملحوظ للمتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي نشأ بإقبال كبير من المستهلكين وبائعي منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتبدي المراكز التجارية والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	✓		يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق، وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية وعلى البحث عن قطاعات أخرى قد يكون لها تأثير إيجابي للصندوق
14	مخاطر التطوير العقاري	يتضمن تطوير وتسويق مشروع عقاري جديد عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في الانتهاء من الاعمال في الوقت المناسب، وتجاوز التكاليف المحددة، وضعف جودة الاعمال، وعدم القدرة على تحقيق المبيعات، والقوة القاهرة، إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضا على مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات اللازمة للتطوير، وغيرها من الموافقات والتصريحات الحكومية الأخرى المطلوبة، وبحكم أن الاستثمار في الوحدات بالصندوق هو استثمار غير مباشر في أي مشروع تطوير عقاري يقوم الصندوق بالاستثمار فيه، فإن أي تطوير لمشروع عقاري (في حال وجد) سيكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة وحدات الصندوق.	✓		أن تعيين شركة تطوير تتمتع بالخبرة الكافية في مجال التطوير العقاري من شأنه ان يقلل من مخاطر التطوير ولدى مدير الصندوق الخبرة الكافية للتعامل مع الاحداث التي قد تنشأ أثناء مرحلة التطوير العقاري مع المطور وتشمل ذلك جودة الاعمال والتأخر في الانتهاء من الاعمال

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق					
15	مخاطر التمويل	من الممكن أن يحصل الصندوق على تمويل مصرفي لتمويل تطوير أصوله، واللجوء إلى التمويل يتيح فرصة لزيادة الدخل، ولكنه في الوقت نفسه ينطوي على درجة عالية من المخاطر، وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل (قد تزداد تكلفة التمويل التي يحصل عليها الصندوق في حال ارتفاع أسعار الأرباح التمويلية مما يؤثر سلباً على أدائه)، علاوة على ذلك فإنه قد يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهات المانحة للتمويل وقد يتم التوقيع بين مدير الصندوق والمصرف الممول على عقود التمويل وغيرها، وقد يطالب المصرف الممول بالأصول عند حدوث أي تخلف عن السداد من الصندوق والذي يعتمد كذلك على شروط ذلك التمويل.	✓		يعمل مدير الصندوق على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق، ويتم توضيح ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
16	مخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد	هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد المخصصة من قبل هيئة السوق المالية والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدين لصندوق النقد في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع الطرف المتفق معه مما قد يتسبب في خسارة الصندوق لجميع المبلغ المستثمر في هذه التعاملات أو جزء منه، والذي بدوره قد يؤثر سلبياً على أداء الصندوق وبالتالي ستتخفف قيمة الوحدة لن يكون هناك أي ضمان بأن تطوير أصول الصندوق وتشغيلها وبيعها سيكون مدراً للأرباح المستهدفة من مدير الصندوق، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، أو أن النقد الناتج عن عملياته سيكون متاحاً للتوزيع على مالكي الوحدات بخلاف العائدات الإيجابية والرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من تأجير وبيع أصول الصندوق، بالإضافة إلى ذلك فإن إجراء مدير الصندوق أي توزيعات على مالكي الوحدات قد يكون مقيداً بشروط يفرضها البنك الممول.		✓	يعمل مدير الصندوق على استثمار الفوائض النقدية في منتجات منخفضة المخاطر، على أن يتم مراجعة عوائد تلك الصناديق والمخاطر المرتبطة بها، علماً بأن المبالغ المستثمرة في صناديق أسواق النقد تعد غير جوهريّة مقارنة بحجم أصول الصندوق. كما يتم تضمين عوائد الاستثمار في صناديق أسواق النقد في التقارير الدورية لمالكي الوحدات والقوائم المالية للصندوق.
17	مخاطر الخسائر غير المؤمنة	سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية وتأمين على الملكية وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة مع مراعاة بعض العقود من بينها قيود وثائق التأمين. لذا فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة فضلاً عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية لمالكي الوحدات.		✓	يعمل مدير الصندوق على تأمين العقارات محل الاستثمار تجنباً لمخاطر القوة القاهرة وللخسائر، وبذلك يتم تقليل المخاطر المحتملة جراء جميع الخسائر ويضمن مدير الصندوق بأن تكون التغطية التأمينية كافية لجميع المخاطر التي قد تنشأ على الأصول.

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
ج. المخاطر الأخرى						
1	مخاطر السياسية	قد يتأثر أداء الصندوق من الآثار السلبية الناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة ضمن النطاق المحلي أو الإقليمي لمكان استثمارات الصندوق. حيث أن مثل هذه الأحداث السياسية وعدم الاستقرار غالباً ما تؤثر سلباً بشكل مباشر أو غير مباشر على القطاعات الاقتصادية والتجارية ومنها القطاع العقاري محل استثمار الصندوق.	✓			في حال حدوث آثار سلبية ناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السليبي على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.
2	مخاطر اعتماد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية	سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعه المالي بحالة الاقتصاد في المملكة والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة. على الرغم من نموه في القطاعات الأخرى، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد على سعر النفط والغاز في الأسواق العالمية، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط والغاز قد يبطئ أو يعطل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج على السيولة يمكن أن يؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، فإن أي تغيير سلب في واحد أو أكثر من عوامل الاقتصاد الكلي، مثل سعر الصرف، وأسعار العمولات، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير سلب في وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	✓			في حال حدوث آثار سلبية ناجمة عن أحداث اقتصادية غير متوقعة قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السليبي على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.
3	مخاطر استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	خضع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية في المملكة للتطورات المستمرة. قد يكون للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السلبية في المملكة والدول المجاورة أو غيرها في المنطقة تأثير سلب في وجوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓			في حال حدوث آثار سلبية ناجمة عن التغيرات المستمرة والتي قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السليبي على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.
4	مخاطر التقاضي مع الغير (الأطراف الثالثة)	إن أنشطة أصول الصندوق يحتمل تعرضها لأخطار الدخول في نزاعات قضائية مع الغير، وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يؤثر على أصول الصندوق، ويخفض من التوزيعات المحتملة.	✓			احتمالية الحدوث منخفضة حيث لا يوجد على الصندوق أي قضايا قانونية ولا تعارض حيال الصندوق حالياً. كما أن الصندوق يعتمد في آلية تنفيذه للأعمال بطريقة قانونية وذلك لتفادي أي قضايا ممكن أن تعرض الصندوق لأخطار التقاضي مع الغير. وبناءً عليه سيوف يقوم مدير الصندوق بمشاركة مجلس الإدارة في حال انخراطه بأي نوع من النزاعات القضائية.
5	مخاطر البيانات المستقبلية او الافادات المستقبلية	قد تحتوي شروط و أحكام هذا الصندوق على إفادات ذات طابع مستقبلي وبيانات مستقبلية فيما يتعلق بوفائات مستقبلية أو أداء الصندوق في المستقبل وفي بعض الحالات يمكن تحديد الإفادات ذات الطابع المستقبلي من خلال مصطلحات مثل "يتوقع" أو "يستمر" أو "يوامل" أو "يقدر" أو "يعتزم" أو "قد" أو "يحقق" أو "ينبغي" أو "سوف" أو "ينوي" أو "ربما" أو صيغة النفي لتلك المصطلحات أو أية عبارات أخرى مشابهة ولا يعتمد بتلك الإفادات لكونها توقعات وقد تكون الوفائات أو النتائج الفعلية مختلفة اختلافاً جوهرياً ولدى تقويم تلك الإفادات يجب على المستثمرين تحديداً النظر في مختلف العوامل بما في ذلك المخاطر الموضحة في هذه الشروط والأحكام وقد تتسبب تلك العوامل في أن تأتي الوفائات أو النتائج الفعلية مختلفة.	✓			في حال حدوث آثار سلبية جوهريّة مختلفة عن الافادات ذات الطابع المستقبلي والتي قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السلب في على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.

شكراً

للمزيد من المعلومات عن الصندوق وأعمال المشروع،
يرجى الاتصال بنا عبر إحدى القنوات التالية:
للاتصال من داخل المملكة: 8004413333
للاتصال من الجوال أو من خارج المملكة: 920000343
للمراسلة إلكترونياً: info@alinmacapital.com