

تقرير تقييم المخاطر

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر تحصيل الإيجارات	عدم قدرة المستأجرين على دفع الإيجارات المستحقة للصندوق حسب العقود المبرمة معهم سواء كان ذلك بسبب تعثر المستأجر أو عدم توفر سيولة في وقت الاستحقاق، وبالتالي عدم قدرة الصندوق على تحقيق التزامات التوزيعات الدورية أو المستهدفة في المستقبل على مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، أو فشله في ذلك.	- وقع مدير الصندوق على عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين، وهو يعمل باستمرار على التأكد من أن الصندوق يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين من القطاع الحكومي والخاص والتي تعتبر أفضل استراتيجية للحد من مخاطر تخلف المستأجرين عن السداد. - تنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة فيما يتعلق بالمحافظة على زيادة نسبة إشغال عقارات الصندوق، وذلك من قبل مديري العقارات والمشغلين ذوي الصلة. - يبلغ متوسط فترة الإيجار التعاقدية للعقارات المملوكة للصندوق عشر سنوات تقريباً. - كضمان لسداد القيم الإيجارية للأصول، فقد تم توقيع 259 سنداً لأمر بقيمة 1,644 مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية. - يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كثب أداء أصول الصندوق. كما يجتمع مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات من أجل مراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ الإجراءات الفورية لضمان تحقيق الصندوق لأهدافه المنشودة. - اعتمد مجلس إدارة الصندوق سياسة تحصيل للإيجارات وسياسة تصعيد في حال تعثر أي من المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة.
	عدم قدرة مدير الصندوق على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لاستراتيجية الصندوق. وهذا الخطر يزداد أهمية عند اقتراب موعده انتهاء مدته المقررة.	مدة الصندوق طويلة جداً (99 عاماً قابلة للتصديق) وتبقى خلالها وحدات الصندوق متداولة في السوق، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على التخارج وقتما يشاؤون بناءً على أسعار السوق السائدة.
	مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في معدلات العائد والتي تتأثر بأسعار الفائدة.	- للحد من مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة، قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية: 1. فيما يخص مبلغ التمويل المسحوب الأول من مصرف الراجحي والذي يساوي 340 مليون ريال سعودي، قام مدير الصندوق في 19 نوفمبر 2019م بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع البنك السعودي الفرنسي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية الموقعة. 2. وفيما يخص مبلغ التمويل المسحوب الثاني من مصرف الراجحي والذي يساوي 397.5 مليون ريال سعودي، قام مدير الصندوق في 27 يوليو 2021م بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي؛ وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية الموقعة.
	مخاطر التركيز الجغرافي والعقاري	- يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، مما يقلل من حدة أثر الركود الاقتصادي الذي قد يؤثر على منطقة جغرافية معينة أو على قطاع عقاري محدد على أصول الصندوق. - تتوزع أصول الصندوق في كلٍّ من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي في كلٍّ من مدينة جدة والرياض وتبوك. ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة.
المخاطر التنظيمية والجيوسياسية في بلد الاستثمار	مخاطر احتمال أن يكون للوائح التنظيمية والسياسات والضرائب الحكومية الجديدة أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، تأثير سلبي على أداء الصندوق و/أو سيولته.	- يستثمر الصندوق في الوقت الحالي كل أصوله في المملكة العربية السعودية، ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الخارج عن 25% من حجم الصندوق، وذلك حسب التعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة. - يدير الصندوق مختلف المخاطر الكامنة المتعلقة بالبلد الذي يستثمر فيه، بما في ذلك التغيرات في اللوائح التنظيمية والسياسات والضرائب، من خلال المراقبة الدقيقة للأوضاع التنظيمية / السياسية / الضرائب في المملكة العربية السعودية، والتنبؤ بأي تغيير محتمل والاستعداد له.
المخاطر الاقتصادية	مخاطر تأثير تدهور وضع الاقتصاد الكلي سلباً على أداء الأصول الأساسية وقيمتها وبالتالي على الصندوق.	يواصل مدير الصندوق مراقبته الدقيقة لوضع الاقتصاد الكلي بوجه عام، وأي تطور محدد في القطاع العقاري من أجل ضمان اتخاذ القرارات المناسبة بناءً على ذلك.
المخاطر التشغيلية	تتمثل مخاطر التشغيل في مخاطر تكبد خسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة لمصاريف تشغيلية أو رأس مالية غير متوقعة لعمل تحسينات وصيانة للعقارات سواء كان ذلك بسبب لدى مزود الخدمات للصندوق، أو لعوامل خارجية أخرى خلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملة والسوق، كذلك التي تنشأ عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.	- يدار الصندوق من قبل شركة "الخبير المالية" والتي تتمتع بسجل مميز وخبرة واسعة في إدارة الأصول. - لضمان تطبيق أفضل الممارسات المتعارف عليها، تم إفساد بعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة متخصصة إلى مزودي خدمات من ذوي الخبرة والسمعة المرموقة وسجل الأداء المتميز. - بوجه عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن في الحد من الخسائر المالية والأضرار التي قد تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق العوائد لمالكي الوحدات. - يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كثب أداء الأصول الأساسية عن طريق الزيارات الدورية، كما أنه يعقد بانتظام اجتماعات مع مديري الأملاك للوقوف على أية أمور / أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.
		يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق بالوائح والأنظمة وشروطه وأحكامه، وسوف يتخذ جميع الإجراءات اللازمة لتلبية هذه المتطلبات واستيفائها.
مخاطر الالتزام النظامي	فشل الصندوق في الالتزام بالقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها في البلدان التي يستهدف الاستثمار فيها.	

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
	تشمل هذه المخاطر: المخاطر القانونية والتنظيمية والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.	
مخاطر التقييم	مخاطر أن تصبح القيمة السوقية للصندوق أقل بكثير من صافي قيمة أصوله. وهو ما قد ينشأ نتيجة للمبالغة في تقدير قيمة الأصول الأساسية بأكثر من قيمتها السوقية الحقيقية.	- يتعامل مدير الصندوق مع هذه المخاطر من خلال: - قبل الاستحواذ: إجراء دراسة العناية الواجبة والتقييم. - بعد الاستحواذ: التركيز على تحقيق المنفعة وزيادة القيمة على المدى الطويل بالنسبة لمالكي الوحدات، وعلى قدرته على تحقيق دخل إيجاري دوري دائم وإمكانية النمو على المدى الطويل. - كما تخضع مخاطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول لمعنويات السوق العام والآراء السائدة حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري ككل والعقارات بشكل عام. وعند القياس مقابل التقييم العالمي، فإن صناديق الاستثمار العقاري (ريت) تتداول في معظم البلدان بسعر أقل من صافي قيمة الأصول.
مخاطر السيولة	تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية للإيفاء بالتزاماته بالكامل في موعد استحقاقها، أو لا يستطيع ذلك إلا بشروط غير مواتية وقاسية بدرجة كبيرة.	يراقب مدير الصندوق احتياجات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأية التزامات عند نشوئها، إما من خلال تخصيص احتياطي نقدي، أو التصرف بعقارات استثمارية، أو من خلال الحصول على قروض قصيرة الأجل.
مخاطر مدير الصندوق	قد لا تتاح لمالكي الوحدات الفرصة للمشاركة في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق أو التحكم فيها، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.	- أعد مدير الصندوق أنظمة وضوابط لضمان بقاء الصندوق ملتزماً باللوائح التنظيمية في جميع الأوقات وإدارة مخاطر الصندوق وفقاً لذلك. - يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذي الخبرة العالية في العمل بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وتحقيق تطلعات الصندوق من حيث النمو على المدى الطويل. - في حال إسناد بعض الوظائف / الأنشطة لجهات خارجية، يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة العناية الواجبة المناسبة على مزودي الخدمات هؤلاء وقبولهم بشروط عمل مدير الصندوق وتقيدهم بها.
مخاطر التطوير	تتعلق بأصول الصندوق تحت التطوير والتي تتضمن تأخير إتمام تنفيذ الأعمال عن الخطة الزمنية المعتمدة، تجاوز التكاليف المقدرة للتطوير، عدم القدرة على توقيع عقود تأجير تتناسب مع الإيرادات المتوقعة، تعثر أي من المقاولين، بالإضافة إلى العوامل الخارجة عن إرادة مدير الصندوق المتعلقة بقطاع الإنشاءات (تتضمن سوء الأحوال الجوية والتغيرات البيئية وشح المواد الأولية للبناء في السوق)، والتي تؤدي إلى تعطل إتمام أعمال التطوير مما يؤثر على عدم القدرة على الحصول على الإيرادات المتوقعة عند إتمام التطوير.	- يستثمر الصندوق معظم أصوله في عقارات مطورة ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الأصول تحت التطوير عن 25% من حجم الصندوق، وذلك حسب القوانين والأنظمة. - يقوم مدير الصندوق بإسناد أعمال التطوير لمزودي خدمات ممن لديهم الخبرات والإمكانات لإتمام الأعمال.
المخاطر القانونية	تتعلق بالقضايا المحتملة الناتجة عن نزاعات تتعلق بالعقود الموقعة من قبل الصندوق مع الأطراف النظيرة.	- يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقود قبل توقيعها من قبل المستشار القانوني المعين للصندوق لضمان حقوق الصندوق. - في حال حصول نزاع - لا سمح الله - يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني مؤهل لمتابعة القضية.
مخاطر جائحة (كوفيد-19)	تفشي جائحة (كوفيد-19) أو أية جائحة صحية أخرى قد يؤدي إلى عدم تمكن العقارات التابعة للصندوق من العمل أو من تحقيق الدخل المتوقع، بسبب حظر التجول في المناطق التي تقع فيها عقارات الصندوق أو غيره من تبعات الجائحة. سينتج عن ذلك فترة من التباطؤ الاقتصادي مما قد ينتج عنه تأثير سلبي جوهري على المبالغ المتاحة للتوزيع لمالكي الوحدات.	- يتبع مدير الصندوق عدداً من استراتيجيات للحد من تأثير مثل هذه الأحداث، على سبيل المثال: - توقيع عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين، - العمل باستمرار على التأكد من أن الصندوق يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين من القطاع الحكومي والخاص. - فئة الأصول والتنوع الجغرافي. - يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، والحرص على أن يكون توزيع أصول الصندوق في قطاعات عقارية متنوعة. وحالياً تتوزع أصول الصندوق في كلٍ من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي في كلٍ من مدينة جدة والرياض وتبوك. ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة. - إدارة ومراقبة مستمرة للتنفق النقدي للصندوق والتواصل الفعال مع جميع المستأجرين في أصول الصندوق العقارية خلال فترة الأزمة وإيجاد الحلول المناسبة (إن ينطبق) بما يحقق أقصى منفعة للصندوق. - التقيد الصارم بالتدابير الوقائية والقواعد الحكومية الأخرى.