صندوق جدوى ريت السعودية
تقرير المخاطر

مقدم من:

أورونوفا كونسالتينج سوليوشنز برايفت ليمتد

تاريخ التقديم: 18 مارس 2022

تفاصيل الصندوق

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت السعودية
مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
سوق الإدراج	السوق المالية السعودية (تداول)، في فبراير 2018
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية
رأس المال المصرح به	1,950,000,000 ريال سعودي
القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول لكل وحدة	11.49 ريال سعودي (بتاريخ 31 ديسمبر 2021)
عدد الأصول العقارية	9
مستوى المخاطرة	أقل من المتوسط / منخفض

المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
المخاطر الاقتصادية	قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية.	يتولى مدير الصندوق مسؤولية المراقبة المنتظمة لأوضاع الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية في الأنظمة واللوائح. ويتخذ مدير الصندوق الخطوات الاستباقية اللازمة للتخفيف بأكبر قدر ممكن من آثار تلك العوامل والمخاطر.
المخاطر القانونية والتنظيمية	في حال عدم امتثال الصندوق لأيٍ من الأنظمة والقواعد واللوائح التي تضعها هيئة السوق المالية، يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق.	قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة شؤون الصندوق ومراقبة الامتثال لجميع المتطلبات التنظيمية، مثل إدارة المخاطر والالتزام. ويتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكيد على تفادي أي ممارسات مخالفة.

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	يقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة، الأمر الذي من شأنه التأثير على أرباح الصندوق.	جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق تستند إلى مقومات اقتصادية قوية وميزات مدرة للدخل بما يتيح لها تحقيق هامش سلامة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات الإشعال. وعادةً ما يشارك الصندوق في عقود إيجار طويلة الأجل تتراوح مدتها بين 3 و20 عاماً، ومدة الإخطار 12 شهراً، وهو ما يخفف كذلك من حدة مخاطر عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة.
مخاطر التطوير	تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة مخاطر تطوير عديدة، تشمل: التأخير في انتهاء أعمال الإنشاءات في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة بما يؤثر على الأرباح و/أو الجدوى المالية للمشروع.	في الوقت الحالي، جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق مطورة تطويراً إنشائياً تاماً. وبذلك، لا يكون الصندوق معرضاً لمخاطر التطوير.
المخاطر الائتمانية	يقصد بها المخاطر المرتبطة بإخفاق المستأجرين في استيفاء التزامات السداد نحو الصندوق.	يجري مدير الصندوق تحليل / تقييم الائتمان قبل الاتفاق مع مستأجرين جدد. وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتولى مدير الصندوق الرقابة المنتظمة للمستحقات المتأخرة إلى الصندوق ومتابعة سدادها.
مخاطر التمويل	تنشأ مخاطر التمويل في حال عجز الصندوق عن الحصول على التمويل من السوق لمتابعة / توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيل ائتماني قدره مليار ريال سعودي من البنك السعودي الفرنسي، من هذا المبلغ 397 مليون ريال سعودي ما تزال غير مستخدمة، وهو ما يجعل مخاطر التمويل في الحد الأدنى.
مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد	يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين لمساحة إيجارية في الاستثمارات العقارية للصندوق بمدة إيجارية تتراوح من 3 إلى 20 عاماً. وتنص عقود الإيجار التشغيلي هذه على سداد المستأجر للإيجار الأساسي، كما تتضمن أحكاماً تنص على زيادة القيمة الإيجارية.

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
	يؤثر على دخل الصندوق من مبالغ الإيجار.	
مخاطر إهمال العقار	يقصد بها أي حدث معاكس يؤدي إلى إلحاق الضرر بهيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق بما يشكل مخاطرة على إمكانية تحقيق الدخل من تلك العقارات.	جميع الاستثمارات العقارية للصندوق مؤمن عليها من الصندوق، بما يشمل التأمين ضد جميع أضرار الممتلكات. ويضمن مدير الصندوق أن تكون التغطية التأمينية كافية في بوليصة التأمين ضد المسؤولية العامة وبوليصة التأمين ضد جميع مخاطر الممتلكات.
مخاطر تركيز الطرف المقابل	تنشأ هذه المخاطر عندما يكون لطرف مقابل واحد التركيز الأكبر على الأصول العقارية المؤجرة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك الطرف صعوبات في المستقبل.	جزء رئيسي من دخل الصندوق من الإيجارات مستمد من مجموعة المهيدب. وفي حال وجه هذا المستأجر إخطاراً إلى الصندوق في الأعوام القادمة بإنهاء عقود إيجاره المبرمة مع الصندوق، فقد يجعل بذلك الصندوق معرضاً لمخاطر مرتفعة تتعلق بالتدفقات النقدية. ويتم التخفيف من حدة هذه المخاطرة من خلال توسيع نطاق المستأجرين وتنويع محفظة الاستثمارات باستثمار الصندوق في صناديق أخرى. وخلال العام 2021، حصل الصندوق على توزيع أرباح من الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، بما يمثل 11% من إجمالي إيرادات الصندوق.
مخاطر التركيز على القطاع	تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في قطاع محدد، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك القطاع صعوبات في المستقبل.	نجح الصندوق في تنويع أصوله العقارية، حيث يستثمر في العقارات المكتبية والسكنية والتجارية وعقارات الضيافة. كما يعمل الصندوق باستمرار على استكشاف الخيارات المتنوعة بغرض التنويع.

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر نسب الفائدة	تنشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق.	يقوم مدير الصندوق بشكل منتظم بعمل تحليل لمخاطر نسب الفائدة من خلال رصد اتجاهات معدلات الفائدة، ويرى أن هذه التغييرات ليس لها تأثير كبير على الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فلدى الصندوق خط ائتمان متجدد بمعدلات أرباح تعدَّل كل 6 شهور بمعدل فائدة بين البنوك السعودية (سايبور) يبلغ +2%.
مخاطر السيولة النقدية	يقصد بها عدم قدرة الصندوق على توفير متطلباته المالية قصيرة الأجل من النقد أو عجزه عن استيفاء أي التزامات سداد عن عقار قائم.	تشكل التدفقات النقدية الناتجة من تشغيل مجموعة الأصول العقارية المصدر الرئيسي للسيولة والتي تستخدم لخدمة فائدة الدين وتمويل المصروفات العامة والإدارية. ولذا، يتحقق مدير الصندوق من وجود أموال تكفي لسداد الالتزامات في حينه وعلى نحو فعال من حيث التكلفة. ولدى الصندوق تسهيل ائتماني بنكي غير مستخدم يبلغ 397 مليون ريال سعودي، وهو ما يخفف جزئياً من مخاطر السيولة النقدية.
مخاطر تقويم الأصول	يؤدي التثمين الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجارية.	يضمن مدير الصندوق إن يتم إبلاغ المثمنين المهنيين المستقلين بصورة واضحة بأحدث المعلومات التي يطلبونها من أجل إجراء تثمين للعقارات بغرض الحد من مخاطر التثمين الخاطئ. بالإضافة إلى ذلك، تتم التثمينات على يد اثنين من المثمنين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم). يستخدم مدير الصندوق متوسط تثمينين لأغراض إعداد التقارير واتخاذ القرارات.
المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة	يقصد بهذه المخاطر العوامل الثلاثة التي تؤخذ بعين الاعتبار عند قياس أثر الاستدامة والأثر المجتمعي للاستثمار.	كجزء من التحليل المالي التقليدي وإجراءات العناية الواجبة، توضع في الحسبان المخاطر الناشئة بسبب المشكلات البيئية للعقارات واللوائح البيئية من أجل عمليات التثمين التي يجريها المثمنون المستقلون.

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
		كما أن زيادة وعي مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة لا تضمن ألا تتأثر نتائجه المالية تأثراً سلبياً بوقوع أي من تلك الأحداث.

الخاتمة

صندوق جدوى ريت السعودية معرَّض لمخاطر متنوعة بحسب المبين أعلاه، ما قد يؤثر على أداء الصندوق. ولقد نجح مدير الصندوق في التخفيف من حدة تلك المخاطر إلى حدٍ ما بفضل الإجراءات التي اتخذها. بالإضافة إلى ذلك، فإن الصندوق مستمر في البحث عن فرص الاستثمار والتنويع لتأمين دخل ثابت ومستمر للمستثمرين.
والصندوق معرض لمخاطر تركيز الطرف المقابل نظراً لأن جزءاً رئيسياً من دخل الصندوق من الإيجارات مستمد من مجموعة المهيدب. ورغم ذلك، فإن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري قد أدى إلى تنويع الدخل. والصندوق حريص على التنويع في أصوله، والتي تضم الأصول التجارية والصناعية والسكنية، ما يقلل من مخاطر التركيز على القطاع بالنسبة للصندوق. وفي العام 2021، نجح الصندوق في شراء عقار آخر عن طريق زيادة رأسمال الصندوق. كما أن وجود تسهيل ائتماني غير مستخدم يبلغ 397 مليون ريال سعودي من شأنه أن يساعد الصندوق على الاحتفاظ بميزانية مرنة تتيح له شراء أصول جديدة على نحو سريع وفعال.
ولقد شهد أداء الصندوق تحسناً في العام 2021 مقارنةً بالعام 2020. كما تحسن مستوى مخاطر الصندوق بشكل عام، من "متوسط / معتدل" إلى **"أقل من المتوسط / منخفض"**.

نهاية التقرير

تم إعداد هذه الوثيقة على وجه الخصوص كجزء من اتفاق تعاقدي بين «أورونوفا» والعميل استناداً إلى نطاق الاتفاق المبرم بينهما. ويقرأ محتوى هذه الوثيقة جنباً إلى جنب مع نطاق الاتفاق المذكور.
كما أن محتوى هذه الوثيقة سري ولا يجوز عمل نسخة منه دون موافقة صريحة من «أورونوفا» أو العميل.
حق الطبع والنشر © 2021 لشركة أورونوفا كونسالتينج سوليوشنز برايفت ليمتد