

صندوق سدكو كابيٲال ريت

ٲقريـر المخاطر – الٲقريـر السنوي
2024

ديسمبر 2024

تقرير تقويم المخاطر

تنطوي الأنشطة التي قام بها الصندوق على مجموعة متنوعة من عوامل المخاطر الخارجية مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر المتعلقة بالعملية التشغيلية. علاوة على ذلك، هناك مخاطر تتعلق بفتة الأصول بحد ذاتها. ويركز برنامج الإدارة الشاملة لمخاطر الصندوق على إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. وبناء على ذلك، تركز عملية تقييم المخاطر على أهم عوامل المخاطر، التي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

التقييم

الوصف

المخاطر الرئيسية

يراقب مدير الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وأسواق العقارات المحلية بما في ذلك معدل الرسملة ومعدل التضخم والضرائب والتقييمات والمنافسة من الأصول المشابهة وعوامل أخرى مختلفة. بالنظر إلى هذه العوامل، يرى مدير الصندوق أنه يمكن التخفيف من تأثير عوامل السوق الحالية من خلال تنوع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية. إضافة إلى ذلك، تدار أخطار الشواغر من خلال نهج استباقي لإدارة الأصول. وتجرى بحوث السوق لتجنب أي قيود اقتصادية قدر الإمكان. نظرًا للاتجاهات الحالية والتغيرات في أنماط الطلب في قطاع العقارات، يسلط مدير الصندوق الضوء على النقاط التالية: (1) قد يكون الاتجاه للعمل عن بعد آثار على سوق المكاتب وقد يقلل الطلب على المساحات المكتبية والخدمات ذات الصلة (مثل المطاعم وغيرها). (2) أدى ارتفاع أسعار الفائدة على مدى السنوات الماضية إلى اتساع معدلات الحد الأقصى وقد يؤثر على ديناميكيات السوق لمعاملات الشراء/البيع والتأجير. ويدرك المدير أيضاً أن الحكومة السعودية تدعم القطاع العقاري بفعالية من خلال الإصلاحات والمبادرات المختلفة التي تهدف إلى تسهيل الاستثمار. ونتيجة لذلك، شهد حجم الاستثمار والتطوير زيادات ملحوظة، مما يشير إلى نشاط قوي في السوق. لذلك، يجب أن يراقب المدير عن كثب حالة العرض/الطلب في المستقبل. ويجري النظر في عدة طرق للتخفيف من هذه المخاطر، بما في ذلك تنوع أنواع العقارات، ومشاركة أصحاب المصلحة، والاستدامة.

تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية مثل ظروف الاقتصاد الكلي والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية والعملات الأجنبية وما إلى ذلك.

مخاطر السوق

يستخدم مدير الصندوق التمويل البنكي بهدف تعزيز العوائد على المستثمرين. واستناداً إلى الاتجاه المتوقع لأسعار الفائدة، قد يلجأ مدير الصندوق إلى أدوات مالية أخرى لإدارة التحوط من هذه المخاطر. ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد يؤدي إلى خسائر غير متوقعة.

بالإضافة إلى ذلك، في حين أن زيادة معدلات الربح/العائد قد تمثل تحدياً، يمكن للاستثمارات العقارية أن تحقق أداءً جيداً في بيئة ارتفاع الأسعار بسبب عوامل مختلفة، مثل زيادة إيرادات الإيجار والطلب والأسعار.

يؤدي استخدام التمويل البنكي إلى مخاطر مثل التحديات مع فترات (ممتدة) من ارتفاع مستويات أسعار الفائدة. والرافعة المالية المتعلقة بمخاطر إعادة التمويل. مخاطر أسعار الفائدة هي احتمالية حدوث خسارة مالية ناجمة عن الزيادات في أسعار الفائدة والتي تؤثر في النهاية سلباً على شروط تمويل الصندوق.

المخاطر المتعلقة بالتمويل البنكي

يتم تخفيف مخاطر الائتمان عن طريق التنوع الصناعي والجغرافي والتنوع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وإجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة، يتم إجراء تقييم الائتمان وعلى أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كتب من قبل مدير الصندوق.

تنشأ مخاطر الائتمان من احتمالية تعرض المستأجرين لصعوبات مالية وعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بالإيجار.

مخاطر الائتمان

هذا النوع من المخاطر مخفف إلى حد ما وذلك استناداً إلى حقيقة أنه يحق للصندوق أن يستثمر 25 % كحد أعلى من قيمة أصوله في التطوير العقاري. ويهدف مدير الصندوق أيضاً إلى التخفيف من هذه المخاطر من خلال إدارة الإطار التعاقدى للعقارات.

مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل: التأخير في التشييد والبناء وأثرها على الأداء المالي، وتجاوز التكاليف القيم المخططة لها والتي قد تؤثر على الربحية وأو الجدوى المالية للمشروع، وعدم القدرة على الوفاء بتوقعات الإيرادات عند الانجاز. وقد يؤدي التأخير إلى مخاطر قانونية.

مخاطر التطوير

تقرير تقويم المخاطر -تابع

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
المخاطر التشغيلية	مخاطر الخسارة الناجمة عن فشل العمليات الداخلية، والإجراءات التشغيلية، والأحداث الخارجية، وفقدان الموظفين الرئيسيين، ومقدمي الخدمات، فضلاً عن مخاطر استمرارية الأعمال.	وضع مدير الصندوق إطاراً لرصد ومراقبة الأنشطة اليومية للتخفيف من المخاطر التشغيلية. ويشمل ذلك عقد اجتماعات دورية لتحديد المخاطر التشغيلية المحتملة، واستعراض المسائل التشغيلية وحلها. كما يتبع مدير الصندوق نهجاً مدروساً لمراقبة وتحديد ورصد وإدارة المخاطر التشغيلية المرتبطة بالإدارة اليومية والصيانة لمحفظة الصندوق العقارية. وتجرى عمليات المراجعة الداخلية للحسابات بصورة دورية لاستعراض الامتثال للعمليات، وتحديد وتصحيح أي ثغرات في الإجراءات. وقد وضعت خطة لاستمرارية الأعمال للتخفيف من مخاطر استمرار الأعمال الناجمة عن الانقطاع أو الخسائر الكارثية. كما يقوم مدير الصندوق بانتظام بمراقبة أداء مقدمي الخدمات. علاوة على ذلك، فإن قدرة المدير على الحفاظ على سمعة قوية وتعزيز العلاقات القوية مع مقدمي الخدمات الآخرين تضمن حصول المدير على دعم موثوق متاح عند الحاجة.
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة لها أبعاد كثيرة مثل عدم القدرة على الوفاء بأي التزامات سداد مقابل التخرج من العقارات وفقاً للخطة.	يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد القوائد الدورية المترتبة عن التمويل والمصروفات العامة والإدارية للصندوق. ولذلك، يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة. يستخدم مدير الصندوق نهجاً شاملاً من خلال إنشاء سيناريوهات متعددة وتقييم الفرص بعناية على مستوى الصندوق من أجل التخفيف من المخاطر. بالإضافة إلى ذلك، لدى مدير الصندوق أيضاً عملية إدارة النقد، حيث يكون لديه خيار استخدام أي فائض نقدي للودائع قصيرة الأجل. وأي انخفاض في السيولة في سوق العقارات السعودي قد يؤثر على التقييمات. أي خروج أقل من تكلفة الاستحواذ (بما في ذلك تكلفة المعاملة) يمكن أن يؤدي إلى خفض العوائد
المخاطر التنظيمية	يعمل الصندوق ضمن المبادئ التوجيهية المنصوص عليها في "تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة" والصادرة عن هيئة السوق المالية. ويمكن أن يكون هناك مزيد من المخاطر التنظيمية المتعلقة بسوق العقارات أو السياسة العامة التي تشمل الضرائب الجديدة ومتطلبات قانون البناء، معايير كفاءة الطاقة، ومتطلبات تحسين التشغيل، إلخ. يمكن أن يؤدي تغيير اللوائح إلى مخاطر كبيرة ووقت وتكلفة بالإضافة إلى قيود تشغيلية جديدة ومرهقة في كثير من الأحيان على الممتلكات الحالية.	اتباع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل المطابقة والالتزام وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الالتزام.
المخاطر القانونية	المخاطر التي تنطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات.	لدى مدير الصندوق إدارات وأقسام متخصصة في الشؤون القانونية والالتزام، وهذه الإدارات تتولى مسؤولية التوجيه والارشاد لضمان التقيد بجميع المسائل التنظيمية والمسائل المتعلقة بالمطابقة والالتزام. وفيما يتعلق بالدعاوى القانونية، قد يكون لأي حكم قضائي تأثيراً سلبياً على الصندوق.
مخاطر الجرائم المعلوماتية	تشمل الجرائم الإلكترونية مثل حوادث الأمن السيبراني ويتضمن أي حدث جوهري قد يؤثر سلباً أو يهدد سرية وسلامة و/أو توافر موارد المعلومات الخاصة بالشركة مما قد يسبب خسائر مادية.	اتخذ مدير الصندوق الإجراءات والتدابير اللازمة للرصد والحد من هذه المخاطر، ولكن فضلاً عن شمولية هذه التدابير، إلا أنها لا تضمن عدم تأثر النتائج المالية بصورة سلبية في حال حدوث أي من الانتهاكات أو الاختراقات للأنظمة والحسابات لا سمح الله.
مخاطر التقييم	التعارض بشكل ملحوظ مع أسعار السوق الفعلية.	يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معي من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويؤخذ بمتوسط قيمتي التقييمين، أما في حال وجود اختلاف كبير بين القيمتين، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيّم ثالث.

تقرير تقويم المخاطر -تابع

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
مخاطر توظيف الأموال وإعادة الاستثمار	مخاطر التأخر في توظيف الأموال في الأصول الجيدة.	هناك تخفيف ملحوظ للمخاطر حالياً نظراً لأن مدير الصندوق قد قام بتوظيف رأس ماله إلى حد كبير. ومع ذلك، قد تؤدي أي إجراءات لإعادة توازن المحفظة مستقبلاً إلى مخاطر التوظيف و/أو إعادة الاستثمار.
المخاطر العامة المتعلقة بفئة الصناديق العقارية المتداولة (ريت)	تتضمن المخاطر العامة لفئة الأصول، وتشمل على سبيل المثال تقلب سعر الوحدة، والتفاوت المحتمل بين صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة في السوق، والانخفاض المحتمل في سعر الوحدة ومخاطر السيولة.	قد يتأثر سعر السوق للوحدات بالتغيرات في ظروف السوق العامة والتقلبات في أسواق الأوراق المالية والعديد من العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق.
المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة، ولا سيما المخاطر المناخية	وتشير المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة إلى العوامل الثلاثة في قياس استدامة الاستثمار وأثره المجتمعي. ويمكن لمعايير (ESG) أن تساعد على تحديد الأداء المالي للشركات في المستقبل (العائد والمخاطر). وأي مسائل بيئية تتعلق بالممتلكات، مثل استخدام المواد الخطرة، يمكن أن تؤثر سلباً على قيمتها. وكجزء من مخاطر المبادئ البيئية، قد تؤدي المخاطر المناخية إلى زيادة التعرض للخسارة عندما تصبح الأصول أقل سيولة، أو تدر دخلاً أقل، أو قد تخضع للتنظيم البيئي. إضافة إلى ذلك، فإن تغير المناخ قد يجعل التأمين مكلفاً للغاية. قد تؤدي اللوائح الجديدة لتخفيف انبعاثات الكربون إلى متطلبات نفقات رأسمالية مستقبلية و/أو انخفاض قيم سوق العقارات.	يقيم مدير الصندوق بتقييم المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة في تحليل فرص الاستثمار ورصدها وفقاً لسياساتها الاستثمارية المسؤولة. ومن واقع خبرة المدير، يمكن أن يكمل تقييم الهيئة التحليل المالي التقليدي والعناية الواجبة. وقد نفذ مدير الصندوق عمليات وإجراءات وضوابط للمساعدة في التخفيف من حدة هذه المخاطر. غير أن هذه التدابير، فضلاً عن زيادة وعيها بمخاطر المبادئ البيئية والمالية، لا تضمن ألا تتأثر نتائجها المالية سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.
المخاطر المتصلة بالأحداث الجيوسياسية والكوارث الطبيعية والإرهاب والأوبئة الصحية	قد تؤثر الأحداث الجيوسياسية وعدم الاستقرار والإرهاب والكوارث الطبيعية والأوبئة الصحية سلباً على الأصول من ناحية التقييم وكذلك الدخل.	قد ينعكس تصاعد النزاعات الجيوسياسية، على الأصول ذات المخاطر العالمية، وبالتالي قد يؤثر على أداء الصندوق. ونظراً لأن هذه الأحداث غير مؤكدة ولا يمكن التنبؤ بها، فإن الصندوق ومدير الصندوق قد يتأثران سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.
مخاطر إدارة العقارات	مخاطر انخفاض الدخل (أي العائد على الاستثمار) بسبب إدارة الممتلكات بطريقة غير ملائمة أو غير فعالة، مما قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشغور ونفقات التشغيل وانخفاض الإيرادات من الإيجار، وما إلى ذلك.	يدرك مدير الصندوق أن الإدارة ضرورية للنجاح في الاستثمار العقاري، وبالتالي للتخفيف من هذه المخاطر، يجب الاستعانة بمديري عقارات مؤهلين وذوي خبرة. وبهذا الصدد، يجب تحديد الأدوار والمسؤوليات بوضوح والاتفاق عليها من خلال الوثائق القانونية، مثل الاتفاقيات والعقود وما إلى ذلك. أيضاً، نفذ مدير الصندوق العمليات اللازمة للتخفيف من أوجه القصور المتعلقة بإدارة الممتلكات. على وجه الخصوص، قد تؤدي زيادة تكاليف الطاقة إلى زيادة التركيز على كفاءة استخدام الطاقة في المباني، بسبب التأثير على فواتير المستأجرين.

تقرير تقويم المخاطر -تابع

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
المخاطر المتعلقة بالتضخم وقضايا سلسلة التوريد	من المرجح أن تؤدي الاضطرابات في سلسلة الإنتاج والتوريد إلى مستوى غير متوقع من التضخم.	بينما يعتبر التضخم عامل خطر، إلا أن هناك بعض التدابير التي تحد من التضخم من خلال زيادة أسعار الإيجارات في عقود الإيجار. بناءً على البيانات التاريخية، توفر صناديق الاستثمار العقارية حماية معقولة ضد التضخم لأن الإيجارات ليست ثابتة مثل المعدلات الأخرى. قد يؤدي التخفيف من القيود الوبائية إلى تخفيف بعض الاضطرابات في سلسلة التوريد التي كانت سبباً للتضخم.
مخاطر التركيز	يحدث هذا النوع من المخاطر عندما يتم استثمار رأس مال كبير في نوع واحد من العقارات أو في موقع جغرافي واحد.	يدرك مدير الصندوق أن تنوع المحفظة لإدارة مخاطر التركيز تنطوي على توزيع رأس المال الاستثماري عبر عقارات ومواقع جغرافية مختلفة. ويعد تنوع المستأجرين عاملاً مهماً لمدير الصندوق. يمكن أن تقلل هذه الممارسة من مخاطر التركيز وتقليل التعرض لتقلبات السوق أو انخفاض قيمة الأصول.
مخاطر الركود العالمي	خطر حدوث ركود إقليمي أو عالمي وسلسلة من الأزمات المالية في الأسواق الناشئة والاقتصادات النامية من شأنها أن تلحق بهم ضرراً دائماً.	في حين أن هذه العوامل خارجة عن سيطرة المدير، يجب وضع خطة عمل استباقية لأي تباطؤ محتمل للأعمال.
مخاطر زيادة إنتاجية الذكاء الاصطناعي	مخاطر تعطيل الممارسات العقارية التقليدية من خلال تبسيط العمليات وخفض التكاليف وزيادة الكفاءة. قد يؤدي هذا الاضطراب أيضاً إلى تقليل الوظائف وتوحيد السوق، مما يؤثر على العاملين في مجال العقارات والشركات الصغيرة. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي اعتماد الذكاء الاصطناعي في العقارات إلى توسيع الفوارق الاقتصادية من خلال تفصيل الشركات والمستثمرين الأكبر حجماً الذين لديهم إمكانية الوصول إلى تقنيات الذكاء الاصطناعي المتقدمة وقدرات تحليل البيانات.	ويدرك مدير الصندوق أنه كلما زاد الاستثمار والسرعة في التقنيات الجديدة، زاد التأثير المحتمل على الإنتاجية. ومع ذلك، فقد لوحظت تغييرات في الإنتاجية قبل بضع سنوات. ولذلك فإن أي تطور في هذا المجال يجب أن تتم مراقبته عن كثب من قبل مدير الصندوق.

إشعارات هامة

لا يمثل هذا المستند عرض بيع أو مشاركة أو توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الصندوق بأي طريقة، كما يجب ألا يشكل كله (أو أي جزء منه) أساس إبرام أي عقد أياً كان. أو أن يعتمد عليه فيما يتعلق بذلك أو أن يكون حافز لإبرام أي اتفاقية ناشئة من ذلك. ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة والأخذ باستشارة مستشار استثماري مؤهل بمدى تناسب هذا الصندوق كفرصة استثمارية قبل اتخاذ أي قرار استثماري. حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. ومن ثم يجب على المستثمرين المحتملين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق. تم إعداد هذه الوثيقة باستخدام بيانات ومعلومات من مصادر موثوقة. إن مدير الصندوق يخلي مسؤوليته عن أي تبعات قانونية أو قرارات استثمارية أو خسائر تنتج عن استخدام هذا التقرير أو أي من محتوياته أو تتعلق بأي من ذلك. ولهذا يرجى الاطلاع على الشروط والأحكام بما في ذلك ودون تحديد المخاطر الرئيسية. المنطوية على الاستثمار في الصندوق حيث إن من المحتمل ألا يتحقق أي من توقعات مالية مستقبلية. ولا يعتبر الأداء السابق ضماناً للنتائج المستقبلية. فقد تنخفض قيمة الوحدات، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملاتها، كما يمكن أن ترتفع أيضاً، وقد تؤثر التغيرات التي تطرأ على أسعار العملات بالسلب على قيمة الأوراق المالية أو أسعارها أو دخلها. وفيما يتعلق بالأوراق المالية غير السائلة، فقد يكون من الصعب بالنسبة للمستثمر بيع الورقة المالية أو تحقيق أرباح منها والحصول على معلومات موثوقة حول قيمتها أو مدى المخاطر التي تتعرض لها، وقد يتم تطبيق رسوم / مصاريف إضافية. وقد يتذبذب دخل توزيعات الأرباح كما قد يستخدم جزء من رأس المال المستثمر لدفع دخل توزيعات الأرباح. يعد الاستثمار في الصندوق إقرار من المستثمر باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

لمزيد من المعلومات

www.sedcocalpital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



info@sedcocalpital.com



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599

