

صندوق سدكو كابيتال ريت

تقرير المخاطر – التقرير السنوي
2025

ديسمبر 2025



تقرير تقييم المخاطر

تطوي 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

يقوم المدير بمتابعة منتظمة للوضع الاقتصادي العام، والأسواق العقارية المحلية بما في ذلك معدلات الرسملة، والتضخم، وأسعار الفائدة، والضرائب، والتقييمات، والمنافسة من أصول بديلة متنوعة وعوامل أخرى. ونظراً لهذه المعطيات، يرى المدير أن أثر العوامل السوقية الحالية يتم التخفيف منه من خلال تنوع الأصول بما يعزز استقرار المحفظة ويحد من قابليتها للتأثر بالتقلبات الاقتصادية. كما تتم إدارة مخاطر خطر بقاء العقار شاغراً من خلال نهج استباقي في إدارة الأصول. ويتم إجراء بحوث سوقية لتفادي أي قيود اقتصادية قدر الإمكان. ونظراً للاتجاهات الحالية والتغيرات في أنماط الطلب في قطاع العقارات، يبرز مدير الصندوق النقاط التالية: (1) تزايد قبول العمل عن بُعد قد يكون له آثار على سوق المكاتب، وقد يؤدي إلى انخفاض الطلب على المساحات المكتبية والخدمات المرتبطة بها. (2) ارتفاع أسعار الفائدة خلال السنوات الماضية أدى إلى توسيع معدلات الرسملة وقد يؤثر على ديناميكيات السوق المختلفة والتأثيرات المتأخرة. كما يشير مدير الصندوق إلى أن الحكومة السعودية تدعم بشكل فعال قطاع العقارات من خلال إصلاحات ومبادرات تهدف إلى تسهيل الاستثمار. ونتيجة لذلك، شهد حجم الاستثمار والتطوير زيادات ملحوظة، مما يعكس نشاطاً سوقياً قوياً وعليه ستتم متابعة أوضاع العرض والطلب عن كذب من قبل المدير. ومن بين الأساليب المتبعة للتخفيف من هذه المخاطر: تنوع نوعي للأصول، وإشراك أصحاب المصلحة، وتعزيز الاستدامة والقدرة على التكيف. كما يجري المدير بحثاً سوقية دورية لفهم الاتجاهات الديموغرافية ومعدلات التوظيف والمؤشرات الاقتصادية، بما يساهم في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن أنواع العقارات التي ينبغي تطويرها والتركيز عليها.

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 الريح/الفائدة 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 بالدين إلى مخاطر مثل تحديد تمديد آجال القروض وفترات ارتفاع أسعار الفائدة ومخاطر الرافعة المالية المرتبطة بتكاليف التمويل وقد تنشأ مخاطر الريح/الخسارة من زيادات الربحية/أسعار الفائدة، مما قد يؤثر سلباً في نهاية المطاف على شروط تمويل الصندوق.

المخاطر المتعلقة بالتمويل البنكي

يتم التخفيف من مخاطر الائتمان من خلال التنوع الصناعي والجغرافي، والتنوع في مزيج المستأجرين والأصول، وإجراء تقييمات ائتمانية للمستأجرين. وتُجرى تقييمات جديدة بانتظام وعلى أساس مستمر، كما يتم مراقبة الجدارة الائتمانية للمستأجرين والمتأخرات عن السداد بشكل دقيق من قبل المدير.

تتمثل مخاطر الائتمان في احتمال مواجهة المستأجرين صعوبات مالية وعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية.

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 التعاقد 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 و/أو 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 المدير إطاراً رقابياً لإدارة الأنشطة اليومية والحد من المخاطر التشغيلية، ويشمل ذلك اجتماعات دورية لتحديد المخاطر التشغيلية المحتملة، ومراجعتها، وحل القضايا التشغيلية. كما يتم إجراء مراجعات داخلية بشكل دوري للتحقق من الالتزام بالإجراءات، وتحديد أي ثغرات في العمليات ومعالجتها. وتم إعداد خطة لاستمرارية الأعمال للتخفيف من مخاطر انقطاع الأنشطة التشغيلية أو خسارتها. ويتم مرافقة أداء مقدمي الخدمات والمقاولين بشكل منتظم. علاوةً على ذلك، فإن قدرة المدير على الحفاظ على سمعة قوية وبناء علاقات متينة مع مقدمي الخدمات الآخرين تضمن توفر دعم موثوق عند الحاجة. |
| مخاطر السيولة | تنطوي مخاطر السيولة على عدة أبعاد، مثل خطر عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات المستحقة أو الخروج من الاستثمارات العقارية وفق الخطة الموضوعية. | تمثل التدفقات النقدية الناتجة عن تشغيل محفظة العقارات المصدر الرئيسي للسيولة للصندوق. ولذلك، يضمن المدير أن الاحتياطات الإدارية كافية لتوفير السيولة اللازمة للوفاء بالالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعّالة من حيث التكلفة. كما يتمتع المدير بعملية متكاملة لإدارة النقد، تتيج له استثمار أي فوائض نقدية في ودائع قصيرة الأجل. ويُذكر أن أي تراجع في مستويات السيولة في السوق العقارية السعودية قد يؤثر على تقييمات الأصول. وأي بيع يتم بسعر أقل من تكلفة الاستحواذ (بما في ذلك تكاليف الصفقة) قد يؤدي إلى انخفاض العوائد. |
| المخاطر التنظيمية | يعمل الصندوق ضمن الضوابط المنصوص عليها في "تعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة" الصادرة عن هيئة السوق المالية. وقد تنشأ مخاطر تنظيمية إضافية تتعلق بسوق العقار أو السياسات العامة. ومن الأمثلة على ذلك: فرض ضرائب جديدة، ومتطلبات كود البناء، ومعايير كفاءة الطاقة، ومتطلبات تحسين العمليات، وغيرها. كما أن تغير الأنظمة قد يؤدي إلى زيادة كبيرة في الوقت والتكاليف اللازمة للامتثال، وتأخير مشاريع التطوير، وفرض قيود تشغيلية جديدة — وغالباً ما تكون مرهقة — على العقارات القائمة. | قام المدير بتطبيق إجراءات لمتابعة المتطلبات التنظيمية في جميع وظائف إدارة الصندوق، حيث يهدف قسم الالتزام إلى توفير طبقة إضافية من الضمان للتأكد من وجود ضوابط مناسبة تمنع أي حالات عدم امتثال. |
| المخاطر القانونية | المخاطر التي تنطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات. | يوجد لدى مدير الصندوق إدارتان مستقلتان للشؤون القانونية والالتزام مسؤولتان عن تقديم التوجيه لضمان الالتزام بجميع المتطلبات النظامية والتنظيمية وفي حال صدور أحكام سلبية فقد يكون لذلك أثر مالي سلبي 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 معيّن من قبل مقيّمين مستقلّين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين، ويؤخذ بمتوسط قيمتي التقييمين، أما في حال وجود اختلاف كبير بين التقييمين، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيّم ثالث. |

تقرير تقويم المخاطر -تابع

| التقييم | الوصف | المخاطر الرئيسية |
|---------|-------|---|
| | | مخاطر توظيف الأموال وإعادة الاستثمار |
| | | مخاطر التأخر في توظيف الأموال |
| | | مخاطر توظيف الأموال وإعادة الاستثمار |
| | | المخاطر العامة المتعلقة بفئة الصناديق العقارية المتداولة (ريت) |
| | | تشمل المخاطر العامة لفئة الأصول — من بين أمور أخرى — تقلبات أسعار الأسهم، واحتمال وجود فروقات بين صافي قيمة الأصول وسعر السهم في السوق، ومخاطر انخفاض سعر السهم، ومخاطر السيولة. |
| | | 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 بالمثلكات، 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. |
| | | 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. |
| | | مخاطر إدارة العقارات |
| | | مخاطر انخفاض الدخل (أي العائد على الاستثمار) نتيجة إدارة غير مناسبة أو غير كافية للعقارات، مما قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشغور، وزيادة المصروفات التشغيلية، وانخفاض الإيرادات عن مستويات السوق. |
| | | يقرّ المدير بأهمية الإدارة الفعالة للأصول لتحقيق النجاح في الاستثمار العقاري، ولذلك يعمل على التخفيف من هذه المخاطر من خلال التعاقد مع مديري عقارات مؤهلين وذوي خبرة عند إسناد أعمال الإدارة. وفي هذا السياق، يتم تحديد الأدوار والمسؤوليات بوضوح من خلال وثائق قانونية، مثل الاتفاقيات والعقود. كما قام المدير بتطبيق الإجراءات اللازمة للحد من أوجه القصور المتعلقة بإدارة العقارات. وعلى وجه الخصوص، قد تؤدي زيادة تكاليف الطاقة إلى زيادة التركيز على كفاءة الطاقة في المباني نظراً لتأثيرها على فواتير المستأجرين. |

تقرير تقويم المخاطر -تابع

| التقييم | الوصف | المخاطر الرئيسية |
|--|---|---|
| <p>رغم أن التضخم (وقد يتفاقم في ظل أنظمة تثبيت الإيجارات) يُعد عاملاً مؤثراً، إلا أن هناك بعض التخفيف من مخاطره من خلال تنوع المحفظة والإدارة النشطة للأصول. واستناداً إلى البيانات التاريخية، توفر صناديق الريت مستوى معقولاً من الحماية ضد التضخم، نظراً لأن الإيجارات ليست جامدة بالقدر ذاته الذي تتسم به بعض الأسعار الأخرى.</p> | <p>مخاطر أن تؤدي قيود العرض الاقتصادي إلى مستويات تضخم غير متوقعة.</p> | <p>المخاطر المتعلقة بالتضخم</p> |
| <p>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.</p> <p>يمكن أن تقلل هذه الممارسة من مخاطر التركيز وتقليل التعرض لتقلبات السوق أو انخفاض قيمة الأصول.</p> | <p>مخاطر استثمار نسبة كبيرة من رأس المال في عقار واحد أو موقع جغرافي واحد.</p> | <p>مخاطر التركيز</p> |
| <p>في حين أن هذه العوامل خارجة عن سيطرة المدير، يجب وضع خطة عمل استباقية لأي تباطؤ محتمل للأعمال.</p> | <p>خطر حدوث ركود إقليمي أو عالمي وسلسلة من الأزمات المالية في الأسواق الناشئة والاقتصادات النامية من شأنها أن تلحق بهم ضرراً دائماً.</p> | <p>مخاطر الركود العالمي</p> |
| <p>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.</p> | <p>مخاطر تعطل الممارسات التقليدية في القطاع العقاري نتيجة تبسيط العمليات، وخفض التكاليف، وزيادة الكفاءة بفضل تقنيات الذكاء الاصطناعي. وقد يؤثر الذكاء الاصطناعي على العقارات نتيجة متطلبات البنية التحتية مثل مراكز البيانات، إضافة إلى ارتفاع الطلب على الطاقة. كما قد يؤدي هذا التحول إلى فقدان وظائف، واندماجات في السوق، وتأثيرات على المهنيين العقاريين والشركات الصغيرة. كما أن اعتماد الذكاء الاصطناعي قد يؤدي إلى تفاوت اقتصادي إضافي من خلال منح الشركات والمستثمرين الكبار وصولاً أفضل إلى التقنيات المتقدمة وتحليلات البيانات.</p> | <p>مخاطر زيادة إنتاجية الذكاء الاصطناعي</p> |

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 أيًا 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 ضمانًا للنتائج المستقبلية. فقد تنخفض قيمة الوحدات، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملياتها، كما يمكن أن ترتفع أيضًا، 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.sedccapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 9200 13317



info@sedccapital.com



ترخيص 11157-37

