

سيكو السعودية ريت

تقرير تقييم المخاطر 2024

جدول المحتويات

1.	تفاصيل الصندوق	3
2.	مخاطر السوق	4
3.	مخاطر العقارات التجارية	4
4.	مخاطر الائتمان	4
5.	مخاطر السيولة	5
6.	مخاطر معدل الفائدة	5
7.	المخاطر الجغرافية	5
8.	مخاطر المطابقة والالتزام	6
9.	مخاطر تركيز الاستثمار	6
10.	مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	6
11.	مخاطر الأضرار الهيكلية	6
12.	خطر عدم استغلال الفرص المتاحة في السوق	7
13.	المخاطر الاستحواذات الجديدة	7
14.	مخاطر تقلب التوزيعات	7
15.	مخاطر مدير الأملاك	7

7.....	الاعتماد على الموظفين الرئيسيين.....	16.
8.....	مخاطر تضارب المصالح.....	17.
8.....	المخاطر التشغيلية.....	18.
8.....	مخاطر مدير الصندوق.....	19.
8.....	مخاطر ضعف أداء الاستثمارات.....	20.
9.....	مخاطر التقييم العقاري.....	21.
9.....	مخاطر التطوير.....	22.
9.....	الاستفادة من المخاطر.....	23.
9.....	مخاطر التقاضي.....	24.
9.....	الخاتمة.....	25.

1. تفاصيل الصندوق

اسم الصندوق	صندوق سيكو السعودية ريت
مدير الصندوق	سيكو المالية
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
الهدف	توفير دخل جاري لحاملي الوحدات من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً مدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية بما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية للصندوق . كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى 25% من إجمالي أصول الصندوق
مدة الصندوق	99 سنة
مستوى المخاطرة	مرتفع

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
2. مخاطر السوق	تتعلق مخاطر السوق بالخسائر المحتملة الناجمة عن التقلبات في أسعار الأصول العقارية. وتشمل العوامل المؤثرة على هذه المخاطر تغييرات القطاع، وتذبذب العرض والطلب، والظروف الاقتصادية، والتضخم، وأسعار الفائدة.	يستخدم الصندوق عدة استراتيجيات للحد من مخاطر السوق، بما في ذلك: - التقييم المستمر للظروف القطاعية والجغرافية لتحديد المخاطر التي قد تؤثر على قيمة الأصول والقيمة الإيجارية . -المراقبة الفعالة للاتجاهات للاقتصاد الكلي والتغيرات التنظيمية، مما يسمح باتخاذ تدابير استباقية للحد من الآثار السلبية. - مراجعة تقارير المقيمين المستقلين لتقييم التوقعات المستقبلية وتأثيراتها على قيمة الأصول . - تقييم مخاطر التغيرات في أسعار الفائدة، كما هو موضح في الأقسام اللاحقة.
3. مخاطر العقارات التجارية	يُظهر قطاع العقارات التجارية تقلبات أعلى مقارنةً بالعقارات السكنية، حيث من المحتمل أن تؤدي فترات الركود الاقتصادي إلى انخفاضات سريعة في التقييم، وعوائد الإيجار، وقدرة المستأجرين على السداد.	نظرًا لأن جميع أصول الصندوق هي عقارات تجارية، فإن مدير الصندوق يراقب بدقة الاتجاهات السلبية الناشئة باستمرار لاتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه المخاطر في الوقت المناسب (إن وجدت).
4. مخاطر الائتمان	يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالخسائر المحتملة الناتجة عن عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم الإيجارية. ويتأثر هذا الخطر بعوامل مختلفة، مثل الاستقرار المالي للمستأجرين، والبيئة الاقتصادية، والطلب على العقارات التجارية. بالإضافة إلى ذلك، يواجه الصندوق مخاطر ائتمانية من البنوك التي يودع فيها أمواله وصناديق سوق النقد التي يستثمر فيها الصندوق.	تتضمن اتفاقيات الإيجار بنودًا جزائية في حال التأخر في السداد، مما يوفر إطارًا قانونيًا لمعالجة حالات التخلف عن السداد. يراقب مدير الصندوق باستمرار الذمم المدينة غير المسددة ويحافظ على تواصل منتظم مع المستأجرين. بالإضافة إلى ذلك، يعطي الصندوق الأولوية للعلاقات مع المؤسسات المالية المرموقة لإدارة النقد وأنشطة الاستثمار.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
5. مخاطر السيولة	تتجلى مخاطر السيولة التي يتعرض لها الصندوق بشكل رئيسي في: (١) عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المالية، (٢) عدم القدرة على تسييل الأصول دون تكبد خسائر رأسمالية.	لمعالجة مخاطر السيولة، يحتفظ الصندوق بمحفظة استثمارية متوازنة مع التركيز على الاحتفاظ بأصول ذات سيولة عالية وفقاً لما نصت عليه الشروط والأحكام. وتُجرى تقييمات دورية لضمان إدارة التدفقات النقدية بكفاءة للوفاء بالالتزامات الجارية. كما يسعى الصندوق إلى إبرام اتفاقيات مع المؤسسات المالية التي يمكنها تقديم الدعم عند الحاجة.
6. مخاطر معدل الفائدة	يخضع الصندوق لمخاطر أسعار الفائدة، حيث قد تتأثر قيمة استثمارات الصندوق ودخله بسبب تقلبات أسعار الفائدة. ويمكن أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على تكاليف الاقتراض وتمويل العقارات، مما قد يؤثر سلباً على الأداء العام للصندوق. كما يتضمن هيكل تمويل الصندوق تسهيلات بسعر فائدة متغيرة (سايبور3 شهور+ 1.9%) ، وقد تؤدي الزيادات في سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور) إلى زيادة نفقات التمويل، مما يؤثر سلباً على إجمالي العوائد المتاحة لمالكي الوحدات.	للتخفيف من هذه المخاطر، يهدف الصندوق إلى زيادة تنوع محفظته الاستثمارية وتبني ممارسات إدارة مالية حكيمة. يتضمن هذا النهج مراقبة ظروف السوق واتجاهات أسعار الفائدة بانتظام، مما يساعد الصندوق على اتخاذ قرارات استراتيجية مدروسة. سيتم النظر في استراتيجيات التحوط من أسعار الفائدة بناءً على فعاليتها من حيث التكلفة.
7. المخاطر الجغرافية	تشمل هذه المخاطر التأثير المحتمل للسياسات الحكومية الجديدة وعدم الاستقرار السياسي أو الاجتماعي، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق و/أو سيولته. على وجه الخصوص، تواجه بعض استثمارات الصندوق في مكة المكرمة مخاطر إضافية، بما في ذلك احتمال نزع الملكية أو أي تغييرات في اللوائح التنظيمية مما قد يؤثر على حقوق الملكية.	يستثمر الصندوق بالكامل في المملكة العربية السعودية، حيث يراقب مدير الصندوق عن كثب سياسات العقارات والتطورات التنظيمية/ الضريبية للاستجابة بفعالية للتغيرات.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
8. مخاطر المطابقة والالتزام	تنطوي هذه المخاطر على مخاطر عدم الالتزام باللوائح الصادرة عن الجهات التنظيمية المختلفة ، بما في ذلك هيئة السوق المالية، وتداول، ووزارة التجارة.	يقوم مدير الصندوق بمتابعة مستمرة لأي تغييرات في اللوائح ذات الصلة ويتخذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام. كما تقوم إدارة المطابقة والالتزام لدى شركة سيكو المالية بتقديم تقارير منتظمة إلى مجلس إدارة الصندوق عن التزام الصندوق بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
9. مخاطر تركيز الاستثمار	إن التركيز المرتفع للاستثمارات في أنواع معينة من العقارات أو القطاعات أو المناطق الجغرافية قد يزيد من التعرض للمخاطر. ويمتلك الصندوق حاليًا أربعة أصول عقارية، ثلاثة منها في منطقة مكة المكرمة وواحد في منطقة الرياض. يؤدي هذا إلى تركيز عالٍ ليس فقط من حيث التعرض الجغرافي، بل أيضًا في قطاع الضيافة، مما يزيد بشكل كبير من تعرض الصندوق للتحديات الخاصة بكل قطاع ومكان.	للتخفيف من هذه المخاطر، يهدف الصندوق إلى تنوع محفظته الاستثمارية من خلال البحث عن استثمارات مجزية في أنواع ومواقع عقارية مختلفة، مما يقلل من تأثير أي تطورات سلبية في أي قطاع أو منطقة معينة.
10. مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	التحديات المحتملة المرتبطة بالحفاظ على مستويات إشغال عالية لأصول الصندوق العقارية. يمكن أن تؤثر تقلبات الطلب في السوق، والظروف الاقتصادية، والمنافسة على إمكانية تأجير العقارات، مما يؤدي إلى انخفاض دخل الإيجار والتدفق النقدي الإجمالي. كما أن المخاطر المرتبطة بعدم تجديد عقود الإيجار أو إنهاؤها المبكر، أو التأخير في إعادة التأجير، أو تجديد العقود بأسعار منخفضة، يمكن أن تؤثر سلبًا على دخل الإيجار.	من هذه المخاطر، تتضمن اتفاقيات المستأجرين شروطًا تتعلق بالإشعار المسبق قبل إنهاء عقد الإيجار، مما يمنع لمدير الصندوق وقتًا للبحث عن بدائل. وفي بعض الحالات، قد يوافق مدير الصندوق على التجديد بأسعار منخفضة نظرًا لظروف السوق السلبية، مع الإفصاح عن الآثار المحتملة ما إذا حصل ذلك.
11. مخاطر الأضرار الهيكلية	أي حدث سلبي يؤدي إلى أضرار هيكلية للممتلكات يمكن أن يؤثر على إمكانية توليد الدخل للعقار مما يؤدي إلى تأثير سلبي على قيمة العقار.	تُجرى صيانة وقائية وعمليات تفتيش منتظمة لضمان بقاء العقارات في حالة جيدة.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
12. خطر عدم استغلال الفرص المتاحة في السوق	إن عدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الفرص الجيدة في السوق قد يؤدي إلى تأثير سلبي على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرجوة.	يُجري مدير الصندوق تحليلًا مستمرًا لظروف السوق، مستعينًا بالتقارير البحثية الموثوقة لاكتشاف وتحديد فرص استثمارية جديدة تتوافق مع أهداف الصندوق. ويوفر خط الائتمان القائم مع أحد البنوك السعودية مرونة إضافية للاستفادة من فرص الاستثمار الجذابة التي قد تكون متاحة.
13. المخاطر الاستحواذات الجديد	لتحقيق العوائد المستهدفة، يُعدّ الاستحواذ على عقارات مربحة ومُقوّمة بأقل من قيمتها الحقيقية أمرًا بالغ الأهمية. ويجب أن تشمل العناية الواجبة تحليلًا شاملاً للتدفقات النقدية وتقييم الملاءة المالية للمستأجرين وتكاليف تمويل الاستحواذ، واستراتيجيات التخارج.	يلتزم مدير الصندوق بإجراء دراسة جدوى شاملة ويعمل العناية القانونية و المالية الواجبة قبل أي عملية استحواذ، كما يقوم بتحليل ظروف السوق وقدرة الصندوق على تحقيق أهداف الاستثمار بعناية.
14. مخاطر تقلب التوزيعات	مخاطر عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات المتعلقة بالتوزيعات الدورية المستهدفة وفقًا لشروط وأحكام الصندوق. يتبع صندوق الاستثمار العقاري سياسة توزيع ما لا يقل عن 90% سنوياً من صافي أرباحه ولا يشمل الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى.	عقد اجتماعات منتظمة مع مديري الأملاك ومشغلي العقارات لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ إجراءات سريعة لضمان تحقيق أهداف الصندوق.
15. مخاطر مدير الأملاك	قد تؤثر مخاطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الأملاك على عمليات العقار وأدائه.	ينص مدير الصندوق على فترة إشعار مدتها ثلاثة أشهر على الأقل لإنهاء العقد من أي من الطرفين، مما يتيح الوقت لإجراء ترتيبات بديلة.
16. الاعتماد على الموظفين الرئيسيين	يمكن أن تؤثر الخسارة المحتملة لأعضاء الفريق الرئيسيين على عمليات الصندوق.	يضمن مدير الصندوق أن وحدة العقارات تضم متخصصين ذوي خبرة، وأن يتم ملء الوظائف الشاغرة على الفور بالمرشحين المؤهلين.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
17. مخاطر تضارب المصالح	قد ينشأ تضارب في المصالح بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات.	يطبق مدير الصندوق الضوابط والإجراءات في جميع عمليات الصندوق، بما في ذلك تجديد التأمين والالتزام بأفضل الممارسات. وعند الضرورة، قد يُعهد بالأنشطة المتخصصة إلى جهات خارجية ذات سمعة طيبة.
18. المخاطر التشغيلية	الخسائر الناجمة عن مجموعة متنوعة من العوامل الداخلية والخارجية بما في ذلك فشل الضوابط أو العمليات، والتكنولوجيا، والاضطرابات والكوارث.	يجب على مدير الصندوق إدارة المخاطر التشغيلية من خلال وضع الضوابط والعمليات المناسبة التي تغطي جميع جوانب عمليات الصندوق/الممتلكات. ويشمل ذلك تجديد التغطيات التأمينية في الوقت المناسب، والامتثال لأفضل الممارسات العقارية، وبالنسبة للأنشطة الرئيسية التي تتطلب مدير صندوق خبير في الموضوع، يجب أن يفكر في الاستعانة بمصادر خارجية لمقدمي الخدمات ذوي السمعة الطيبة والذين يتمتعون بسجل حافل.
19. مخاطر مدير الصندوق	قد لا يتمتع مالكي الوحدات بالفرصة للمشاركة في عملية اتخاذ القرار الاستثماري بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق .	يحرص مدير الصندوق على الشفافية في عمليات اتخاذ القرارات، بما يضمن إطلاع مالكي الوحدات ومشاركتهم. ويُسهّم التواصل والتقارير المنتظمة في تعزيز الثقة ومشاركة المعلومات مع مالكي الوحدات.
20. مخاطر ضعف أداء الاستثمارات	خطر عدم أداء الأصول الأساسية كما هو متوقع بسبب عوامل مثل تعثر المستأجرين، أو زيادة النفقات الرأسمالية، أو انخفاض معدلات التشغيل.	للتخفيف من هذه المخاطر، يستخدم مدير الصندوق استراتيجيات تشمل: إبرام عقود متوسطة الأجل مع المستأجرين تتضمن بنودًا لزيادة الإيجارات. ضمان تنويع قاعدة المستأجرين. مراقبة أداء الأصول بانتظام والحفاظ على تواصل فعال مع مديري الأملاك/مشغلي العقارات لتحديد ومعالجة المشاكل المحتملة.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
21. مخاطر التقييم العقاري	قد تؤدي تقييمات العقارات غير الدقيقة إلى خسائر مالية.	يتم إجراء التقييمات من خلال متوسط التقييمات من اثنين من المقيمين المستقلين المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل الموقع والقطاع ونوع العقار والاتجاهات الاقتصادية.
22. مخاطر التطوير	تشمل المخاطر المرتبطة بمشاريع تطوير العقارات احتمال وجود مطورين عديمي الخبرة وعدم كفاية الإشراف على المشروع، مما يؤدي إلى تجاوز التكلفة والوقت المحدد للمشروع.	يبلغ الحد الأقصى للتطوير لدى الصندوق 25% من إجمالي الأصول، مع عدم وجود مشاريع جارية قيد التنفيذ. ولا يتم متابعة مبادرات التطوير إلا بعد إجراء العناية الواجبة الشاملة من الجوانب الفنية والمالية والقانونية.
23. الاستفادة من المخاطر	مخاطر احتمال اخفاق الصندوق في الوفاء بتعهدات التمويل البنكي أو جداول السداد، مما قد يؤدي إلى التخلف عن السداد.	يراقب مدير الصندوق عن كثب التزامات سداد الديون (إن وجدت) ويضمن توافر السيولة الكافية من خلال التقييم المنتظم للتدفقات النقدية المتوقعة من كل عقار والصندوق ككل.
24. مخاطر التقاضي	قد يواجه الصندوق نزاعات تعاقدية أو مطالبات قانونية، مما قد يؤثر على عائد الصندوق والدخل المتاح للتوزيع.	يتخذ مدير الصندوق جميع الإجراءات الممكنة والمتاحة بما في ذلك الإجراءات القانونية لحماية مصالح مالكي الوحدات.

25. الخاتمة

يعتبر الاستثمار في الصناديق العقارية عالي المخاطر، إذ يتعرض الصندوق للعديد من المخاطر مثل تقلبات السوق والمخاطر الائتمانية ، بالإضافة إلى مخاطر السيولة وأسعار الفائدة. يتخذ مدير الصندوق خطوات للحد من تأثير المخاطر المحتملة، ولكن لا يمكن القضاء عليها. المخاطر المذكورة أعلاه ليست شاملة حيث قد تكون هناك مخاطر أخرى غير معروفة حالياً لمدير الصندوق أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير جوهريّة في الوقت الراهن، وقد يكون لها تأثير سلبي على دخل الصندوق أو تقييمه. ولا يمكن تقديم أي ضمانات بأن الصندوق سيكون قادراً على تحقيق الهدف الاستثماري أو أن المستثمرين سيحصلون على عائد على رؤوس أموالهم.