

سيكو السعودية ريت

تقرير تقييم المخاطر 2023

جدول المحتويات

2.....	1. تفاصيل الصندوق
Error! Bookmark not defined.....	2. مخاطر السوق
Error! Bookmark not defined.....	3. مخاطر سوق العقارات التجارية
Error! Bookmark not defined.....	4. مخاطر الائتمان
Error! Bookmark not defined.....	5. مخاطر السيولة
Error! Bookmark not defined.....	6. مخاطر أسعار الفائدة
Error! Bookmark not defined.....	7. المخاطر القطرية
Error! Bookmark not defined.....	8. مخاطر الامتثال التنظيمي
Error! Bookmark not defined.....	9. مخاطر التركيز
Error! Bookmark not defined.....	10. مخاطر الإشغال
Error! Bookmark not defined.....	11. مخاطر الأضرار الهيكلية

Error! Bookmark not defined.....	خطر عدم استغلال فرص السوق	.12
Error! Bookmark not defined.....	الاستحواذ الجديد - المخاطر العامة:	.13
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر تقلب التوزيعات	.14
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر مدير الممتلكات	.15
Error! Bookmark not defined.....	الاعتماد على الموظفين الرئيسيين	.16
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر تضارب المصالح	.17
Error! Bookmark not defined.....	المخاطر التشغيلية	.18
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر مدير الصندوق	.19
Error! Bookmark not defined.....	خطر ضعف أداء الاستثمارات	.20
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر التقييم العقاري	.21
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر التطوير	.22
Error! Bookmark not defined.....	رفع المخاطر	.23
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر التفاضل	.24
10.....	الاستنتاج	.25

اسم الصندوق	صندوق سيكو السعودية ريت
مدير الصندوق	سيكو المالية
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الاسلامية
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	وصف	تخفيف
2. مخاطر السوق	تشير مخاطر السوق إلى مخاطر الخسارة الناتجة عن التحركات السلبية في أسعار السوق للأصول العقارية بسبب عوامل مختلفة بما في ذلك مخاطر القطاع والعرض والطلب والظروف الاقتصادية والتضخم وأسعار الفائدة وما إلى ذلك.	يتم تخفيف مخاطر السوق من خلال عدد من الإجراءات بما في ذلك: <ul style="list-style-type: none"> تقييم ديناميكيات القطاع والجغرافيا بانتظام لتحديد المخاطر التي تؤثر على التقييم والإيجار. المراقبة المنتظمة للتغيرات الاقتصادية الكلية والاتجاهات التنظيمية واتخاذ خطوات استباقية لتقليل التأثير. المراجعة المنتظمة للتقييمات من قبل مقيمين مستقلين لتقييم الاتجاه المستقبلي وتأثيره على أسعار الصندوق. وتتم مناقشة مخاطر أسعار الفائدة بشكل منفصل في الفقرات التالية.
3. مخاطر سوق العقارات التجارية	العقارات التجارية أكثر عرضة للتقلب من العقارات السكنية. يمكن أن تؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة بسرعة أكبر على التقييم وعوائد الإيجار وقدرة المستأجرين على سداد الدفعات في الوقت المناسب.	جميع أصول الصندوق هي عقارات تجارية. يقوم مدير الصندوق بمراقبة الاتجاهات السلبية الناشئة باستمرار لاتخاذ الإجراءات اللازمة للتخفيف من هذه المخاطر. ويجب على مدير الصندوق أيضاً البحث عن فرص لتنويع المحفظة بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق بمجرد ظهور علامات الضعف الاقتصادي.
4. مخاطر الائتمان	يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان من المستأجرين والمدينين الآخرين بما في ذلك البنوك المستخدمة في إيداعات أسواق المال.	يتم بذل العناية الواجبة لاختيار المستأجرين ذوي الجدارة الائتمانية. تحتوي عقود الإيجار على شروط عقابية للدفعات المتأخرة وتوفر أساساً سليماً للإجراءات القانونية في حالة التخلف عن السداد. بالنسبة لمستحقات الإيجار، يقوم مدير الصندوق بمراقبة المستحقات المستحقة بانتظام ومتابعة الدفعات مع المستأجرين. تأتي سياسة الصندوق في توظيف النقد الفائض كما يلي: <ul style="list-style-type: none"> التعامل مع الأطراف المالية ذات السمعة الطيبة. مراقبة التعرضات الائتمانية بانتظام التقييم الائتماني الدوري للأطراف المقابلة.
5. مخاطر السيولة	وتنشأ مخاطر السيولة بشكل أساسي في شكلين: (1) عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المالية. (2) عدم قدرة الصندوق على تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة رأس المال أو الدخل في هذه العملية	فيما يلي بعض الإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق لإدارة مخاطر السيولة للصندوق: <ul style="list-style-type: none"> المراقبة المنتظمة للأرصدة النقدية مقابل استحقاق الالتزامات والنفقات لضمان وجود أموال كافية للوفاء بهذه الالتزامات. مراقبة نسبة تغطية السيولة وخدمة الدين. كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2023، يمتلك الصندوق سيولة كافية لخدمة ديونه والوفاء بالتزاماته الأخرى.

<p>حصل الصندوق على تمويل إسلامي بمبلغ 149.89 مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية، بتكلفة تمويل متغيرة. وأي زيادة في سايبور سيكون لها تأثير سلبي على صافي قيمة أصول الصندوق. وفي حالة زيادة سعر سايبور بمقدار 100 نقطة أساس، سترتفع التكاليف المالية بحوالي 1.5 مليون ريال سعودي.</p> <p>لقد هدأت وتيرة البنك الاحتياطي الفيدرالي في رفع أسعار الفائدة مع انخفاض متوقع في الأشهر المقبلة، وسيكون لذلك تأثير إيجابي على الصندوق. ومع ذلك، يمكن النظر في التحوط في أسعار الفائدة في المستقبل لتجنب مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة اعتمادًا على تكلفة التحوط.</p> <p>يجب على مدير الصندوق مراجعة توقعات أسعار الفائدة بانتظام واتخاذ الإجراءات اللازمة للتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة.</p>	<p>نظرًا لحصول الصندوق على تسهيلات إئتمانية بسعر فائدة متغير (سايبور 3 أشهر + 2.25% (تم تخفيضه إلى 1.90) في عام 2024)، فإن أي زيادة في سايبور ستؤدي إلى ارتفاع مصاريف الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد المتاحة لمالكي الوحدات.</p>	<p>6. مخاطر معدل الفائدة</p>
<p>يستثمر الصندوق بالكامل في المملكة العربية السعودية. يقوم مدير الصندوق بمراقبة السياسات العقارية في المملكة والمشهد التنظيمي/الضريبي عن كثب للاستجابة بشكل مناسب حسب الحاجة.</p>	<p>خطر أن تؤثر السياسات الحكومية الجديدة وعدم الاستقرار السياسي والاجتماعي سلباً على أداء الصندوق و/أو سيولته.</p>	<p>7. المخاطر القطرية</p>
<p>يلتزم الصندوق بشكل صارم بجميع اللوائح المعمول بها. تقوم إدارة الرقابة والالتزام لدى شركة سيجو المالية بتقديم تقارير منتظمة إلى مجلس إدارة الصندوق.</p>	<p>تنطوي هذه المخاطر على مخاطر عدم الالتزام بقواعد الجهات التنظيمية المختلفة التي تنطبق على الصندوق وخاصة هيئة سوق المال وتداول ووزارة التجارة والصناعة وما إلى ذلك.</p>	<p>8. مخاطر الامتثال التنظيمي</p>

9. مخاطر التركيز

هو التركيز المفرط على نوع معين من أنواع العقارات أو القطاعات أو الموقع الجغرافي. استثمر الصندوق في أربعة أصول عقارية، ثلاثة منها تقع في مكة المكرمة وواحد في الرياض. ويتركز الصندوق بشكل كبير من حيث التعرض للقطاع (قطاع الضيافة) وجغرافياً.

يعمل مدير الصندوق بشكل مستمر على تنويع محفظة الصندوق من حيث القطاع والموقع. ولتحقيق ذلك، تم تغيير الهدف الاستثماري للصندوق ليسمح له بالاستثمار في أي مكان في المملكة العربية السعودية دون أي قيود. تم تكليف الصندوق في البداية باستثمار ما لا يقل عن 55% من الأصول في المدينتين المقدستين مكة والمدينة. استحوذ الصندوق على مجمع مكاتب راقي في الرياض يعرف باسم I-Offices بقيمة صافية قدرها 135 مليون ريال سعودي. لدى الصندوق تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة بقيمة 475 مليون ريال سعودي مع أحد البنوك السعودية مما يمنح الصندوق المرونة في الحصول على أصول جديدة. فيما يلي مقارنة بين التعرض لمختلف القطاعات خلال السنوات الثلاث الماضية كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة. وسيواصل مدير الصندوق جهوده لتنويع المحفظة بشكل أكبر.

أصول	تركيز		
	2023	2022	2021
الفنادق	72%	74%	79%
مكاتب	28%	26%	21%

<p>للتخفيف من هذه المخاطر، يجب أن تتضمن اتفاقية المستأجرين إشعاراً مسبقاً من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. خلال هذه الفترة، يمكن البحث عن مستأجر بديل.</p> <p>في بعض الحالات، قد يقبل مدير الصندوق التجديد بسعر أقل من سعر الإيجار المنتهي بسبب ظروف السوق المعاكسة. ويجب الإفصاح للسوق عن أي تأثير مهم ينشأ نتيجة لهذه التجديدات.</p> <p>قبل انتهاء عقد الإيجار القادم، يجب على مدير الصندوق البدء في تقييم شروط الإيجار الحالية وخيارات التأجير الأخرى بأسعار أفضل. في حالة وجود خطر الإجازة أو عدم التجديد من جانب المستأجر، يجب أن يبدأ البحث عن المستأجر الجديد مسبقاً بفترة كافية باستخدام الجهود الداخلية والوكلاء الخارجيين حسب الاقتضاء. يجب أن تكون هناك سياسة لتقييم الخيارات المتاحة قبل 3 أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار. الإشغال الحالي؛</p> <p>في مارس 2023، تم تأجير العقارات الثلاثة لشركة مورو العالمية حتى 31 ديسمبر 2023، مما يسمح لمدير الصندوق بإعادة تقييم أسعار التأجير لهذه العقارات قبل موسم رمضان والحج للعام الهجري 1445، بما يتماشى مع ظروف السوق السائدة. تم تجديد عقود إيجار هذه العقارات لمدة عامين آخرين حتى 31 ديسمبر 2025.</p> <p>عقار I-Offices مشغول بالكامل من قبل 3 مستأجرين بإجمالي دخل إيجار سنوي قدره 10.45 مليون ريال سعودي.</p>	<p>هي مخاطر عدم تجديد عقد الإيجار، والإنهاء المبكر لعقود الإيجار. خطر التأخير في العثور على مستأجر جديد، والتجديد بسعر أقل من معدل الإيجار الحالي وما إلى ذلك، مما يؤثر على إيرادات الإيجار للصندوق.</p>	<p>10. مخاطر الإشغال .</p>
<p>يجب إجراء الصيانة الوقائية والتفتيش على فترات منتظمة للتأكد من الحفاظ على الممتلكات في حالة جيدة.</p>	<p>أي حدث سلبي يؤدي إلى أضرار هيكلية للممتلكات يمكن أن يؤثر على إمكانية توليد الدخل للعقار مما يؤدي إلى تأثير سلبي على التقييم.</p>	<p>11. مخاطر الأضرار الهيكلية</p>
<p>يجب على مدير الصندوق دراسة السوق بانتظام مع إمكانية الوصول إلى التقارير البحثية ذات السمعة الطيبة حول فرص الاستثمار الجديدة التي تلبى أهداف الصندوق.</p> <p>لدى الصندوق حالياً حد انتماني معتمد مع أحد البنوك السعودية والذي يمكن استخدامه لإغلاق الصفقات الجذابة التي تصبح متاحة.</p>	<p>إن عدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الفرص الجيدة في السوق قد يؤدي إلى تأثير سلبي على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرجوة.</p>	<p>12. خطر عدم استغلال الفرص المتاحة في السوق</p>
<p>يجب على مدير الصندوق إجراء دراسة جدوى مستفيضة وإجراء العناية القانونية والمالية اللازمة قبل الاستحواذ على أي استثمار من خلال تحليل الظروف الاقتصادية للسوق المستهدف مقابل قدرة الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية. ويجب على مدير الصندوق أيضاً النظر في خيارات التمويل المختلفة لعمليات الاستحواذ الجديدة مع الأخذ في الاعتبار توقعات أسعار الفائدة الحالية.</p>	<p>من أجل الاستمرار في تحقيق العائد المستهدف للصندوق، من المهم الحصول على عقارات مربحة ومقيمة بأقل من قيمتها الحقيقية. يجب أن تتضمن العناية الواجبة تحليل التدفق النقدي للمشروع، والظروف المالية للمستأجرين، وتكلفة تمويل الاستحواذ، واستراتيجية الخروج وما إلى ذلك.</p>	<p>13. الاستحواذ الجديد - المخاطر العامة:</p>

<p>مدير الصندوق عقد اجتماعات منتظمة مع وكلاء ومشغلي العقارات لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ إجراءات سريعة لضمان تحقيق الصندوق لأهداف الأداء الخاصة به.</p> <p>يجب على مدير الصندوق مراجعة البيانات المالية الدورية وكذلك البيانات المالية المتوقعة ، إن وجدت، لتقييم الأرباح الفعلية مقابل الأهداف.</p>	<p>مخاطر عدم القدرة أو الفشل في التزامات التوزيع المستقبلية الدورية أو المستهدفة وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.</p> <p>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.</p>	<p>14. مخاطر تقلب التوزيعات</p>
<p>يجب على مدير الصندوق النظر في تقديم إشعار مسبق قبل 3 أشهر على الأقل من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. خلال هذه الفترة، يمكن إجراء ترتيبات بديلة.</p>	<p>قد تؤثر مخاطر الإنهاء المبكر لعقد مدير العقار على عمليات العقار وأدائه.</p>	<p>15. مخاطر مدير الممتلكات</p>
<p>يتأكد مدير الصندوق من أن الوحدة العقارية مزودة بمهنيين متمرسين. يتم ملء أي شواغر في الوقت المناسب بالموظفين البديلين المناسبين.</p>	<p>خطر فقدان عضو رئيسي في الفريق العقاري بشكل عام (سواء من خلال الاستقالة أو غير ذلك).</p>	<p>16. الاعتماد على الموظفين الرئيسيين</p>
<p>يجب أن يقوم قسم الامتثال كوظيفة مستقلة بمراقبة حالات تضارب المصالح بشكل مستمر والإبلاغ عنها وفقاً للوائح المعمول بها.</p>	<p>خطر تضارب المصالح بين مدير الصندوق وحامل/مالكي الوحدات</p>	<p>17. مخاطر تضارب المصالح</p>
<p>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.</p>	<p>المخاطر التشغيلية هي الخسائر الناجمة عن مجموعة متنوعة من العوامل الداخلية والخارجية بما في ذلك فشل الضوابط أو العمليات، والتكنولوجيا، والاضطرابات والكوارث.</p>	<p>18. المخاطر التشغيلية</p>
<p>مدير الصندوق وضع أنظمة وضوابط لضمان المشاركة الكاملة لحاملي الوحدات في عملية الموافقة أو اتخاذ القرار كما هو مطلوب بموجب الشروط والأحكام واللوائح. يجب أن يلتزم الصندوق باللوائح في جميع الأوقات ويجب أن يعمل فريق الاستثمار بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ويبدل قصارى جهده لتحقيق تطلعات نمو الصندوق.</p>	<p>قد لا يتم منح مالكي الوحدات الفرصة للمشاركة في عملية صنع القرار أو الموافقة في الصندوق بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق أو لوائحه. وقد يؤثر ذلك على أداء الصندوق</p>	<p>19. مخاطر مدير الصندوق</p>
<p>ومن أجل التخفيف من هذه المخاطر، يجب على مدير الصندوق اتباع عدد من الاستراتيجيات بما في ذلك:</p> <ul style="list-style-type: none"> • توقيع عقود طويلة الأجل مع المستأجرين مع أحكام تتعلق بالزيادة التعاقدية في الإيجار. ضمان وجود مزيج سليم ومتنوع من المستأجرين <p>مراقبة أداء الأصول الأساسية عن كثب والاجتماع بانتظام مع مديري / مشغلي العقارات لمراقبة أي مشكلات / أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الأصول.</p>	<p>خطر عدم أداء الأصول الأساسية كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة مثل جنوح المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأسمالية أو ارتفاع معدلات الشواغر.</p>	<p>20. مخاطر ضعف أداء الاستثمارات</p>

<p>يتم إجراء التقييمات من خلال أخذ متوسط مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تأخذ المنهجية في الاعتبار عددًا من العوامل، بما في ذلك المنطقة والقطاع والجغرافيا ونوع العقار بالإضافة إلى التوقعات والاتجاهات الاقتصادية.</p>	<p>خطر التقييم غير الصحيح للممتلكات مما يؤدي إلى خسائر مالية وخسارة في السمعة.</p>	<p>21. مخاطر التقييم العقاري</p>
<p>بالنسبة للمشاريع التطويرية، يمتلك الصندوق نسبة تغطية سنوية تبلغ 25% من أصول الصندوق ولا توجد مشاريع قيد التطوير حاليًا. يعد تطوير المشروع نشاطًا عالي المخاطر يبدأ باختيار مطور حسن السمعة وذوي الخبرة. يجب على مدير الصندوق الشروع في مشروع التطوير فقط بعد إجراء جميع الدراسات الفنية والمالية والقانونية اللازمة ودراسة السوق.</p>	<p>تشمل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري ما يلي: مخاطر المطورين ذوي الخبرة وفريق مراقبة المشروع مما يؤدي إلى تجاوز التكاليف والوقت مما يؤدي إلى آثار مالية وتؤثر على السمعة.</p>	<p>22. مخاطر التطوير</p>
<p>مدير الصندوق أن يراقب عن كثب ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الديون والتأكد من توافر الأموال من خلال تقييم التدفقات النقدية المتوقعة من كل عقار وإجمالي الصندوق على أساس منظم. • الامتثال لجميع تعهدات الديون. اعتبارًا من 31 ديسمبر 2023، أصبح الصندوق ممثلًا لجميع تعهدات الديون. <p>يجب تحليل أي تمويل جديد من البنك بشكل صحيح ويجب الحصول على الأسعار من البنوك المختلفة قبل المضي قدمًا في أي تمويل مصرفي.</p>	<p>خطر عدم تمكن الصندوق من الوفاء ببعض تعهدات التمويل البنكية أو عدم الالتزام بجدول السداد، مما يؤدي إلى حدوث حالة من التخلف عن السداد.</p>	<p>23. الاستفادة من المخاطر</p>
<p>يتخذ مدير الصندوق جميع الإجراءات الممكنة والمتاحة بما في ذلك الإجراءات القانونية لحماية مصالح مالكي الوحدات.</p> <p>في الربع الرابع من عام 2022، اتخذ مدير الصندوق إجراءات قانونية ضد المستأجر الرئيسي السابق لأبراج الإسكان الفندقية 4 و5 و6 (شركة إسكان للتنمية والاستثمار). قام مدير الصندوق بتنفيذ 4 سندات لأمر بمبلغ 18,325,000 ريال سعودي تتعلق بالإيجار غير المحصل لأصول الإسكان 4 والإسكان 6 والتي كانت مستحقة عن عام 2022 وتم إبطال السندات من قبل المحاكم ذات العلاقة.</p> <p>وفي الربع الرابع من عام 2022 أيضًا، حررت شركة إسكان قضيتين ضد الصندوق، للمطالبة بالإيجارات المسددة من قبلهم للصندوق خلال الأعوام 2020 و2021 و2022 فيما يتعلق بأصول إسكان 4 وإسكان 6. حكمت المحاكم المختصة لصالح شركة إسكان حيث تحتفظ شركة الإسكان حاليًا بأحكام تنفيذية للمطالبة بمبلغ 16 مليون ريال سعودي تقريبًا.</p> <p>ويقوم مدير الصندوق باتخاذ الخطوات اللازمة لتقليل الآثار السلبية لهذه الحالات على أداء الصندوق.</p>	<p>يتعرض الصندوق لاحتمال نشوب نزاعات تعاقدية وإخطارات قانونية ودعاوى قضائية مع أطراف ثالثة بسبب طبيعة أنشطته. وفي مثل هذه الحالات يتحمل الصندوق أتعاباً قضائية بالإضافة إلى مبالغ التسوية أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من دخل الصندوق والنقد المتاح للتوزيع على مالكي الوحدات.</p> <p>يحق لمدير الصندوق والآخرين الحصول على تعويض من الصندوق عن أي التزام يتكبدون في أداء واجباتهم تجاه الصندوق وفقاً للشروط والأحكام واللوائح.</p>	<p>24. مخاطر التقاضي</p>

25. خاتمة

يتم تصنيف الاستثمار في الصناديق العقارية على أنه عالي المخاطر. يتخذ مدير الصندوق خطوات للتخفيف من هذه المخاطر، ولكن لا يمكن القضاء عليها. المخاطر المذكورة أعلاه ليست شاملة حيث قد تكون هناك مخاطر وشكوك أخرى غير معروفة حاليًا لمدير الصندوق أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير مهمة حاليًا وقد يكون لها تأثير سلبي على دخل الصندوق أو تقييمه. ولا يمكن تقديم أي ضمانات بأن الصندوق سيكون قادرًا على تحقيق الهدف الاستثماري أو أن المستثمرين سيحصلون على عائد على رؤوس أموالهم.