



**صندوق سدكو كابتال ريت**  
تقرير تقويم المخاطر  
2021

## 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 بفترة 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:

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
مخاطر السوق	تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية مثل ظروف الاقتصاد الكلي، والمنافسة، والعرض والطلب، والتغيرات السياسية، والعملات الأجنبية، الخ.	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 تنويع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية. إضافة إلى ذلك، تدار مخاطر الشواغر من خلال نهج استباقي لإدارة الأصول. وتجري بحوث السوق لتجنب أي قيود اقتصادية قدر الإمكان.
المخاطر المتعلقة بالتمويل البنكي	يرتبط التمويل البنكي بمخاطر متعددة مثل سعر الفائدة والرافعة المالية المتصلة بمخاطر إعادة التمويل. وتتمثل مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة في احتمالية الخسارة المالية والتي قد تؤثر في نهاية المطاف سلباً على شروط تمويل الصندوق.	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 هذه المخاطر. ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد يؤدي إلى خسائر غير متوقعة.
مخاطر الائتمان	تنشأ مخاطر الائتمان من احتمالية تعرض المستأجرين لصعوبات مالية وعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بالإيجار.	بالإضافة إلى ذلك، في حين أن زيادة معدلات الربح/الفائدة قد تمثل تحدياً، يمكن للاستثمارات العقارية أن تحقق أداءً جيداً في بيئة ارتفاع الأسعار بسبب عوامل مختلفة، مثل زيادة دخل الإيجار والطلب والأسعار.
مخاطر التطوير	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.	يتم تخفيف مخاطر الائتمان عن طريق التنويع الجغرافي والتنويع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وإجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة، يتم إجراء تقييم الائتمان على أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كُتب من قبل 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 بالامتلاكات، 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.	يقم مدير الصندوق المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة في تحليل فرص الاستثمار وفي رصدها 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 يعكس تصاعد النزاعات الجيوسياسية، مثل حرب أوكرانيا 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.

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 الاعمال.	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، وتجري عمليات المراجعة الداخلية للحسابات بصورة دورية لاستعراض الامتثال للعمليات، وتحديد وتصحيح أي تغرات 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.
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة لها أبعاد كثيرة مثل عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات الإيجارية أو الخروج من العقارات وفقاً للاتفاق التعاقدية.	يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد الفوائد 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. إضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بربط المبالغ المالية الزائدة بودائع قصيرة الأجل وفقاً لسياسات وإجراءات إدارة النقد. وقد يؤثر انخفاض السيولة في سوق العقارات على التقييمات.
المخاطر التنظيمية	يعمل الصندوق ضمن المبادئ التوجيهية والضوابط على النحو المبين في اللوائح ذات الصلة والصادرة عن هيئة السوق المالية. ويمكن أن يكون هناك مزيد من المخاطر التنظيمية المتعلقة بسوق العقارات أو السياسة العامة.	التخارج من إحدى العقارات بأقل من تكلفة الاستحواذ (شاملة التكلفة الناشئة عن الاستحواذ) قد يخفض العوائد المتوقعة على المستثمرين.
المخاطر القانونية	المخاطر التي تنطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات.	اتبع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل المطابقة والالتزام وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ و تأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الالتزام.
مخاطر الجرائم المعلوماتية	الجرائم الإلكترونية مثل حوادث الأمن السيبراني ويتضمن أي حدث قد يؤثر سلباً أو يهدد سرية وسلامة و/أو توافر موارد المعلومات الخاصة بالشركة مما قد يسبب خسائر مادية.	لدي 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 التقييم	التعارض بشكل ملحوظ مع أسعار السوق الفعلية.	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 توظيف وإعادة الاستثمار	مخاطر التأخر في توظيف الأموال في الأصول الجيدة.	يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معج 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 مقيم ثالث.
المخاطر العامة المتعلقة العقارية المتداولة (ريت)	تتضمن المخاطر العامة لفئة الأصول، وتشمل على سبيل المثال تقلب سعر السهم، والتفاوت المحتمل بين صافي قيمة الأصول وسعر السهم في السوق، والانخفاض المحتمل في سعر السهم ومخاطر السيولة.	هذا النوع من المخاطر غير وارد حالياً نظراً لأن مدير الصندوق قد قام بتوظيف رأس المال فعلاً. ومع ذلك، قد تؤدي أي إجراءات لإعادة توازن المحفظة مستقبلاً إلى مخاطر التوظيف و/أو إعادة الاستثمار.
		قد يتأثر سعر السوق للوحدات بالتغيرات في ظروف السوق العامة والتقلبات في أسواق الأوراق المالية والحديد من العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
القيود المرتبطة بالأوبئة	يمكن أن يؤثر خطر حدوث موجات جديدة من العدوى سلباً على الاقتصاد الكلي.	يدرك مدير الصندوق أن ظهور إصابات جديدة من فيروس كورونا تلوح في الأفق من جميع جوانب الاقتصاد. ومع ذلك، منذ بداية الوباء تم تحقيق المزيد من المرونة. قامت دول عدة بالتنازل عن القيود المفروضة للحد من انتشار الوباء أو بتخفيفها بشكل ملحوظ. وتشير التوقعات إلى أن مزيداً من الدول ستتبع هذه الموجة على الصعيدين الإقليمي والعالمي.
مخاطر إدارة العقارات	مخاطر انخفاض الدخل (أي العائد على الاستثمار) بسبب إدارة الممتلكات بطريقة غير ملائمة أو غير فعّالة، مما قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشغور ونفقات التشغيل وانخفاض الإيرادات من الإيجار، إلخ.	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.
المخاطر المتعلقة بالتضخم و قضايا 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.

## إخلاء المسؤولية

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 حافزًا 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 وعملائها، 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 إقرارًا من المستثمر باطلاعه على شروط وإحكام الصندوق وقبوله بها.

لمزيد من المعلومات

[www.sedccapital.com](http://www.sedccapital.com)



ص.ب. 13396 جدة 21493  
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



[info@sedccapital.com](mailto:info@sedccapital.com)



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599

