



تقرير تقييم المخاطر لصندوق الأهلي ريت (1)

اسم الصندوق	صندوق الأهلي ريت (1)
مدة الصندوق	99 سنة، قابلة للتمديد لمدد إضافية
البلد	المملكة العربية السعودية
مستوى المخاطر	عالية المخاطر
تاريخ المراجعة	مارس 2021

تخفيف المخاطر	وصف المخاطر	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> • يتمثل نهج الصندوق للتخفيف من هذه المخاطر في التأكد من أن الأصول الأساسية تعمل بشكل جيد وتولد التدفقات النقدية المتوقعة . • الأندلس مول: قام الصندوق بتوقيع عقود طويلة الأجل مع مستأجرين أساسيين و يبحث باستمرار عن طرق للتأكد من أن المول لديه مجموعة متنوعة من المستأجرين . • فندق الأندلس مول: يبحث مدير الصندوق عن أفضل الخبرات لإدارة الفندق بكفاءة ولضمان تحقيق دخل مستدام من العقار . <ul style="list-style-type: none"> ○ برج سلامة: مبنى المكاتب المكون من 18 طابقاً مؤجر بالكامل لمدة 5 سنوات لمستأجر أساسي واحد (عقد إيجار رئيسي). ○ مبنى كيوبيك: العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بوزارة الإسكان لمدة 3 سنوات اعتباراً من 25 فبراير 2020 • علاوة على ذلك، يقوم مدير العقارات والمشغلين بتنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة تعتمد على زيادة الإقبال على ممتلكات الصندوق . • يلتقي مدير الصندوق مع وكلاء العقارات والمشغلين بشكل منتظم لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ إجراءات فورية للتأكد من أن الصندوق يحقق أهداف الأداء الخاصة به. • يقوم مدير الصندوق بمراقبة الديون عن كثب للتأكد من التزام الصندوق بجميع التعهدات بما في ذلك اختبار التوزيع. 	<p>يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجار دوري لمالكي الوحدات من خلال استثماراته في العقارات المدرة للدخل. أي تقصير في أداء أصوله الأساسية، من شأنه أن يعرض الصندوق لخطر عدم القدرة أو الفشل في تحقيق التزامات التوزيع الدورية أو المستهدفة في المستقبل وفقاً لشروطه وأحكامه.</p> <p>علاوة على ذلك، وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالتسهيلات المقدمة للصندوق، يجب أن يستوفي الصندوق عدداً من الشروط بموجب اختبار التوزيع حتى يتمكن من توزيع الأرباح على مالكي الوحدات. قد يؤدي أي خرق لهذه الشروط إلى عدم قدرة الصندوق على إجراء مثل هذه التوزيعات</p>	<p>مخاطر توزيع الدخل</p>
<ul style="list-style-type: none"> • لدى الصندوق مدة زمنية طويلة حتى تاريخ الاستحقاق (99 عاماً، قابلة للتتمديد) وتظل وحدات الصندوق قابلة للتداول في البورصة ، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة. • استثمر الصندوق في أصول عقارية ذات موقع جيد ومركزي في مدينة رئيسية. تتميز هذه الأصول بوجود طلب عالي من المستثمرين عليها لجودتها وسهولة تصفيتها بالمقارنة بباقي الأصول العقارية. 	<ul style="list-style-type: none"> • يستثمر الصندوق في أصول عقارية والتي تعتبر صعبة التسييل. وهذا يعرض الصندوق لمخاطر عدم القدرة على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لاستراتيجية الصندوق. وتعتبر هذه المخاطر أكثر أهمية مع اقتراب استحقاق الصندوق. 	<p>مخاطر التخارج</p>

مخاطر الائتمان

- بالنسبة للأرصدة المصرفية، تتمثل سياسة الصندوق في الدخول في عقود أدوات مالية فقط مع الأطراف النظيرة ذات السمعة الطيبة.
- بالنسبة إلى الإيجارات المستحقة، يتطلع الصندوق دائمًا إلى الدخول في اتفاقيات إيجار طويلة الأجل مع مستأجرين راسخين وذوي سمعة طيبة. علاوة على ذلك، يتمتع المول بمزيج متنوع وقوي من المستأجرين والذي يعتبر أفضل استراتيجياً للتخفيف من مخاطر المستأجرين.

الخطر المتمثل في أن يتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالتزاماته. كما يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المصرفي ودمم الإيجار المدينة.

- في إطار سعي مدير الصندوق لتنوع قاعدة أصول الصندوق، أستكمل مدير الصندوق العديد من عمليات الاستحواذ في جدة والرياض خلال عامي 2019 و2020. توزيع أصول الصندوق على النحو التالي:

الأصول	التركيز		
	2018	2019	2020
مركز تسوق	85%	72%	63%
الفندق	15%	12%	11%
مركز المكاتب	-	-	13%
برج المكاتب	-	16%	13%

- يواصل مدير الصندوق استكشاف خيارات إضافية لتنوع هذه المخاطر والتخفيف من حدتها من خلال البحث عن خصائص إضافية تستوفي الحد المستهدف من المخاطر والعوائد بشكل عام.

التركيز على المحفظة: يستثمر الصندوق في 3 أصول عقارية في جدة وأصل واحد في الرياض. على الرغم من أن التركيز على المحفظة قد يعزز من العوائد الإجمالية لمالكي الوحدات، إذا نتج عن أي استثمار كبير خسارة مادية، فقد تكون العائدات على مالكي الوحدات أقل بالمقارنة مع إذا كان الصندوق قد استثمر في محفظة متنوعة بشكل جيد.

التركيز على العملاء والمستأجرين: يتميز الصندوق بالتنوع من حيث قاعدة العملاء والمساهمين الرئيسيين في دخله من الإيجارات. واعتبارًا من 31 ديسمبر 2020، تمثل أكبر خمسة عائدات مالية من إيجارات 34% من إجمالي ممتلكات الصندوق، كما تمثل أكبر 5 عائدات مالية من إيجارات في المركز التجاري 22% من إجمالي إيرادات العقارات .

مخاطر التركيز

<ul style="list-style-type: none"> • يدير مدير الصندوق هذه المخاطر من خلال : <ul style="list-style-type: none"> ○ ما قبل الاستحواذ: تنفيذ إجراءات العناية الواجبة والتقييم للتأكد من أن الصندوق لا يدفع أكثر من اللازم عند الاستحواذ . ○ ما بعد الاستحواذ: تركيز على خلق القيمة طويلة الأجل لمالكي الوحدات، وعلى قدرتها على توليد دخل إيجار دوري مستدام وإمكانات نمو طويلة الأجل . • لتقييم أصوله، يعتمد الصندوق على تقيمين مستقلين من شركات التقييم العقاري المرموقة Knight Frank و ValuStrat. تتم مراجعة هذه التقييمات وفحصها داخليًا من قبل مدير الصندوق للتأكد من أن قيمتها لا تتجاوز القيمة العادلة للأصول. • كما أن مخاطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول مدفوعة بأحوال السوق العامة، والآراء حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري والعقارات بشكل عام. عند مقارنة التقييم مع التقييم العالمي، يتم تداول صناديق الاستثمار العقاري في معظم البلدان بخصم (بأقل) من صافي قيمة الأصول. 	<p>خطر انخفاض القيمة السوقية للصندوق بشكل جوهري عن صافي قيمة أصوله. قد يكون هذا بسبب المبالغة في تقييم الأصول الأساسية.</p>	مخاطر التقييم
<ul style="list-style-type: none"> • يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر النقد الكافي للوفاء بأي التزامات عند ظهورها. • يتمتع الصندوق بتسهيلات ائتمانية يمكن استخدامها لتلبية متطلبات الاستحواذ الجديدة. • يحتفظ مدير الصندوق دائمًا بمخزون سيولة. 	<ul style="list-style-type: none"> • مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته (مثل خدمة الديون، وتوزيع الأرباح، ومصروفات التشغيل، والنفقات الرأسمالية) بالكامل عند استحقاقها أو أن الصندوق يستطيع تسوية مستحقاته فقط بشكل جوهري. 	مخاطر السيولة
<ul style="list-style-type: none"> • خلال العام الماضي، كان موقف البنك الفيدرالي الأمريكي أكثر تجاه خفض أسعار الفائدة وهو ما ينعكس في الاتجاه الهبوطي معدل سايبور. • يتوقع مدير الصندوق زيادات كبيرة في سعر سابور، إن وجد، خلال العام المقبل. 	<p>مخاطر تقلب قيمة أصول الصندوق وأدواته المالية بسبب التغيرات السلبية في معدلات الربح / الفائدة.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ونظرًا لأن الصندوق يتم تمويله باستخدام تسهيلات ذات معدل فائدة عائم (مسعرة معدل سايبور + فروق الأسعار)، فإن أي تغيير سلبي في معدل سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الربح / الفائدة وبالتالي، انخفاض إجمالي العوائد لمالكي الوحدات. 	مخاطر معدل الربح

<ul style="list-style-type: none"> • تمكن مدير الصندوق من التفاوض وتأمين اتفاقية تمويل بشروط مواتية من أجل ضمان عوائد مثالية لمالكي الوحدات. • تستطيع المنشأة السداد خلال فترة ال 5 سنوات، وخلال هذه الفترة سيقوم الصندوق بسداد الفائدة / الربح فقط (بدون سداد أصل القرض). وهذا من شأنه أن يخفف العبء المالي على الصندوق خلال مرحلته الاستثمارية • يراقب مدير الصندوق عن كثب متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد الديون عند ظهورها. علاوة على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب تعهدات الديون للتأكد من استيفائها جميعاً. 	<p>الخطر المتمثل في عدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لاستيفاء دينه مما يؤدي إلى التخلف عن السداد.</p> <p>حصل الصندوق على تسهيلات إجازة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية للحصول على عقارات مدرة للدخل. في حين أن هذه التسهيلات ستساهم في تنوع الأصول وزيادة قدرة الصندوق على التوزيع النقدي وإجمالي عائدته ، فإنه يؤدي أيضًا إلى زيادة الخسائر المحتملة في السيناريوهات المعاكسة.</p>	<p>مخاطر التمويل</p>
<ul style="list-style-type: none"> • قام مدير الصندوق بإعداد أنظمة وضوابط للتأكد من أن الصندوق يظل ملتزمًا باللوائح في جميع الأوقات وأن المخاطر في الصندوق تتم إدارتها وفقًا لذلك • يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذو الخبرة العالية للعمل لصالح مالكي الوحدات ولتحقيق تطورات النمو على المدى الطويل للصندوق. • في حالة الاستعانة بمصادر خارجية لوظائف / أنشطة معينة لمورد خدمات تابع لجهة خارجية، يضمن مدير الصندوق استيفاء إجراء العناية الواجبة المناسبة لمورد الخدمات للطرف الثالث وأن هذا الأخير يقبل ويلتزم بشروط عمل مدير الصندوق. 	<p>قد لا تتاح لمالكي الوحدات فرصة المشاركة في أو التحكم في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.</p>	<p>مخاطر مدير الصندوق</p>
<p>الصندوق مستثمر بالكامل في المملكة العربية السعودية .</p> <p>يدير الصندوق هذه المخاطر من خلال مراقبة الجوانب التنظيمية / والسياسية /الوضع الضريبي في المملكة العربية السعودية ومن خلال التقدير والاستعداد لأي تغيير محتمل.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، قد يؤثر سلبيًا على أداء الصندوق و / أو سيولة الصندوق. 	<p>المخاطر الجغرافية</p>
<p>يوصل مدير الصندوق مراقبة الوضع الاقتصادي الكلي العام وأي تطور محدد في قطاع العقارات عن كثب لضمان اتخاذ القرارات المناسبة وفقًا لذلك.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • الخطر المتمثل في أن تدهور حالة الاقتصاد الكلي قد يؤثر سلبيًا على أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي على الصندوق. 	<p>المخاطر الاقتصادية</p>

<ul style="list-style-type: none"> • اتبع مدير الصندوق عددًا من استراتيجيات التخفيف والتي تشمل: <ul style="list-style-type: none"> ○ توقيع عقود طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين ○ التأكد من أن المول يتمتع بمزيج قوي ومتنوع من المستأجرين ○ يقوم بشكل دائم بتقييم أفضل الطرق الممكنة لتشغيل الفندق ○ توقيع عقد إيجار طويل الأجل مع شركة مرموقة لبرج المكاتب والبلازا. ○ تنويع الأصول والمستأجرين للصندوق • يراقب مدير الصندوق أيضًا عن كثب أداء الأصول الأساسية ويجتمع بانتظام مع مديري العقارات ومشغلي الفنادق لمراقبة أي مشكلات / أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق. 	<p>الخطر المتمثل في أن أداء الأصول الأساسية لن يكون كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة مثل تأخر المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأسمالية أو ارتفاع معدلات الشواغر .</p> <p>اعتبارًا من 31 ديسمبر 2020، يمتلك الصندوق حوالي 9 ملايين ريال سعودي كمخصص عام للديون المشكوك في تحصيلها. يواصل مدير الممتلكات مراقبة ذلك للتأكد من استرداد جميع المبالغ المستحقة.</p>	<p>مخاطر ضعف أداء الأصول</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تتم إدارة الصندوق من قبل شركة الأهلي كابيتال التي تتمتع بسجل حافل وخبرة في إدارة الأصول. • من أجل ضمان الامتثال لأفضل الممارسات، تم الاستعانة بمصادر خارجية لبعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة في هذا الشأن لمقدمي خدمات ذوي خبرة وذوي سمعة طيبة ولديهم سجل حافل. • تم تعيين شركة الأندلس العقارية كمشغل للأندلس مول. تعتبر الشركة من أبرز شركات إدارة مراكز التسوق في المملكة العربية السعودية مع سجل إيجابي طويل • تم تأجير برج سلامة وكيوبيك بلازا بثلاث شبكات (NNN) لمستأجر أساسي واحد لكل منهما. • بشكل عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية لتحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات. 	<p>المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناشئة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليًا أو خارجيًا، لدى مقدم خدمة الصندوق ومن عوامل خارجية مثل الكوارث الطبيعية.</p>	<p>مخاطر تشغيلية</p>
<ul style="list-style-type: none"> • يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والشروط والأحكام الخاصة به وسيتخذ جميع الإجراءات اللازمة للوفاء بهذه المتطلبات. 	<p>عدم التزام الصندوق بالقوانين والأنظمة واللوائح.</p> <p>تشمل هذه المخاطر ما يلي: المخاطر القانونية والتنظيمية والامتثال للشريعة.</p>	<p>مخاطر الالتزام</p>
<ul style="list-style-type: none"> • يحرص مدير الصندوق على إجراء الصيانة الوقائية بشكل منتظم. • يحرص مدير الصندوق على الإيجار الثلاثي الصافي، والفحص السنوي من قبل مدير الصندوق / والإفصاح من قبل المستأجر الرئيسي. • التأمين على كافة أصول الصندوق. 	<p>الأضرار الهيكلية الناتجة عن الأحداث السلبية ، حيث يمكن أن تخاطر بالقدرة على توليد الدخل للممتلكات المتضررة</p>	<p>مخاطر الأضرار الهيكلية</p>

جائحة كوفيد-19

أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19) مؤخرًا في العديد من البلدان والمملكة العربية السعودية سلبيًا على النشاط التجاري العالمي بما في ذلك قطاع العقارات. كما أثرت تدابير التباعد الاجتماعي والإغلاق المحلي على أداء عدد من الأصول (خاصة المركز التجاري والفندق).

يمكن أن يكون لجائحة كوفيد-19 وأي تفشي آخر لأي مرض معدٍ أو أي مخاوف خطيرة أخرى تتعلق بالصحة العامة، إلى جانب أي حجر صحي ينتج عن ذلك، تأثير سلبي على الظروف الاقتصادية والسوقية ويؤدي إلى فترة من التباطؤ الاقتصادي العالمي الذي يمكن أن يؤثر سلبيًا على الأداء استثماري الشركات التضامنية.

يتبع مدير الصندوق عددًا من استراتيجيات التخفيف لتقليل تأثير مثل هذه الأحداث، مثل:

- عقود طويلة الأمد مع المستأجرين الأساسيين
- فئة الأصول والتنوع الجغرافي
- إدارة ومراقبة نشطة للتدفق النقدي للصندوق للتأكد من قدرته على الوفاء بالتزاماته وتوقع الأحداث غير المتوقعة.
- المراقبة والتواصل الفعال (سواء بشكل مباشر أو من خلال شركائنا) مع جميع المستأجرين في الصندوق خلال فترة الأزمة.
- التقيد الصارم بالتدابير الوقائية والقواعد الحكومية الأخرى.