

07

إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال

كفاءة التخطيط المستدام.

تقييم المخاطر

مخاطر توزيع الدخل

الوصف

- يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجار دوري لمالكي الوحدات من خلال استثماراته في العقارات المدرة للدخل. وإن 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 وفّقا لشروطه وأحكامه.
- علاوة على ذلك، وفّقا للشروط والأحكام الخاصة بالتسهيلات المقدمة للصندوق، يجب أن يستوفي الصندوق عدداً من الشروط بموجب اختبار التوزيع حتى يتمكن من توزيع الأرباح على مالي الوحدات. وقد يؤدي أي خرق لهذه الشروط إلى عدم قدرة الصندوق على إجراء مثل هذه التوزيعات.
- علاوة على ذلك، يقوم الصندوق بدفع مصاريف الفوائد، وقد يكون الصندوق في وضع حيث يتم استخدام جزء كبير من النقد الناتج من العمليات لخدمة الدين (الفوائد) وبالتالي التأثير على قدرته على توزيع أرباح الأسهم.

تخفيف المخاطر

- يتمثل نهج الصندوق للتخفيف من هذه المخاطر في التأكد من أن الأصول الأساسية تعمل بشكل جيد وتولد التدفقات النقدية المتوقعة.
- **الأندلس مول:** أبرم الصندوق عقوداً طويلة الأجل مع مستأجرين رئيسيين، ويبحث باستمرار عن طرق للتأكد من أن المول يتمتع بمجموعة متنوعة من المستأجرين.
- **فندق الأندلس مول:** قام مدير الصندوق بتوقيع خطاب إبداء رغبة مع علامة تجارية عالمية، للبحث عن أفضل الخبرات لإدارة الفندق بكفاءة ولضمان تحقيق دخل مستدام من العقار.
- **برج سلامة:** العقار تحت إدارة شركة متخصصة في إدارة الممتلكات ويحافظ على معدل إشغال مرتفع باستمرار.
- **مبنى كيوبك:** العقار مؤجر بالكامل لمستأجر أساسي واحد (وزارة الإسكان). تم تجديد عقد الإيجار بشروط مماثلة لمدة 3 سنوات ابتداءً من 25 فبراير 2023.
- كما يتم تنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة تتعلق بزيادة الإقبال على ممتلكات الصندوق من قبل مديري العقارات والمشغلين.
- يلتقي مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ إجراءات فورية لضمان تحقيق الصندوق أهدافه المحددة.
- يراقب مدير الصندوق عن كثب تعهدات الديون للتأكد من التزام الصندوق بجميع التعهدات، بما في ذلك اختبار التوزيع.

مخاطر التخارج

الوصف

يستثمر الصندوق في أصول عقارية غير سائلة بطبيعتها. 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.

تخفيف المخاطر

- لدى الصندوق مدة زمنية طويلة حتى تاريخ الاستحقاق (99 عامًا، قابلة للتمديد) وتظل وحدات الصندوق قابلة للتداول في السوق المالية، مما يمنح مالي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة.
- يستثمر الصندوق في أصول عقارية تقع في مواقع مميزة ومركزية في مدينة رئيسة. تتميز هذه الأصول بوجود طلب عالي من المستثمرين، لجودتها وسهولة تصفيتها مقارنة بالأصول العقارية الأخرى.

مخاطر الائتمان

الوصف

يتمثل الخطر بتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالتزاماته. كما يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المصرفي وذمم الإيجار المدينة (الذمم المدينة من مستأجرين بموجب عقود تأجير تشغيلية).

تخفيف المخاطر

- بالنسبة للأرصدة المصرفية، تتمثل سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية فقط مع الأطراف النظيرة ذات السمعة الطيبة.
- بالنسبة إلى الإيجارات المستحقة، يسعى الصندوق بشكل دائم إلى الدخول في اتفاقيات إيجار طويلة الأجل مع مستأجرين راسخين وذوي سمعة طيبة. كما يتمتع المول بمزيج متنوع وقوي من المستأجرين، وتعتبر هذه أفضل إستراتيجية للتخفيف من مخاطر المستأجرين.

مخاطر التقييم

الوصف

خطر انخفاض القيمة السوقية للصندوق بشكل جوهري عن صافي قيمة أصوله. قد يكون هذا بسبب المبالغة في تقييم الأصول الأساسية.

تخفيف المخاطر

يتولى مدير الصندوق إدارة هذه المخاطر من خلال:

- ما قبل الاستحواذ: تنفيذ إجراءات العناية الواجبة والتقييم للتأكد من أن الصندوق لا يدفع أكثر من اللازم عند الاستحواذ.
- ما بعد الاستحواذ: التركيز على تحقيق قيمة طويلة الأجل لمالي الوحدات، وقدرتها على توليد دخل إيجار دوري مستدام وإمكانات نمو طويلة الأجل.

لتقييم أصوله، يعتمد الصندوق على تقيمين مستقلين من شركتي التقييم العقاري المرموقتين (Esnad و Qiam). وتتم مراجعة هذه التقييمات وفحصها داخل يًا من قبل مدير الصندوق للتأكد من أنها لا تبالغ في القيمة العادلة للأصول.

ينتج أيضًا خطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول عن الآراء العامة في السوق والآراء حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري والعقارات بشكل عام. وتظهر دراسة المقاييس العالمية في مجال التقييم أن صناديق الاستثمار العقاري في معظم البلدان تتداول بقيمة أقل من صافي قيمة الأصول.

مخاطر السيولة

الوصف

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته (مثل خدمة الديون، وتوزيع الأرباح، والنفقات التشغيلية، والنفقات الرأسمالية) بالكامل عند استحقاقها، أو قدرته على تسوية هذه الالتزامات بشروط غير مؤاتية جوهريًا.

تخفيف المخاطر

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند ظهورها.

يتمتع الصندوق بتسهيلات ائتمانية يمكن استخدامها لتلبية متطلبات الاستحواذ الجديدة.

مخاطر الترکز

الوصف

ترکز المحفظة: يستثمر الصندوق في 4 أصول عقارية، تقع (3) منها في مدينة جدة وأمل واحد في مدينة الرياض. وعلى الرغم من أن ترکز المحفظة هذا قد يزيد من العوائد الإجمالية لمالي الوحدات، إلا أنه إذا نتجت خسارة مادية عن أي استثمار كبير، فقد تكون عوائد مالي الوحدات أقل بالمقارنة مع ما إذا كان الصندوق قد استثمر في محفظة متنوعة.

ترکز العملاء والمستأجرين: يتميز الصندوق بتنوعه من حيث قاعدة العملاء ويعتمد أربعة عقارات اثنان منها مستأجرة لمستأجر واحد : كيوبك بلازا ، وبرج سلامة. بينما قد يُعزز وجود مستأجر وحيد استقرار تدفقات الإيرادات الإيجارية على مدى طويل، تكمن المخاطرة في أن تعثر هذا المستأجر يمكن أن يُفقد العقار دخله الإيجاري بالكامل، مما يضع الصندوق في موقف صعب للعثور على بديل في الوقت المناسب وتجاوز تحديات السيولة.

تخفيف المخاطر

في إطار سعي مدير الصندوق إلى تنويع قاعدة أصول الصندوق، استكمل مدير الصندوق العديد من عمليات الاستحواذ في جدة والرياض. وكان توزيع أصول الصندوق على النحو التالي (نسبة إجمالي الإيرادات للصندوق):

الأصول	ترکز الإيرادات / التركيز	
	2023م	2024م
مركز التسوق	67%	67%
الفندق	9%	10%
مركز المكاتب	12%	11%
برج المكاتب	12%	12%

يواصل مدير الصندوق استكشاف خيارات إضافية لتنويع المحفظة والتخفيف من هذه المخاطر، عبر البحث عن عقارات إضافية تستوفي متطلبات ملف المخاطر والعوائد لإضافتها إلى محتويات المحفظة.



مخاطر مدير الصندوق

الوصف

قد لا تتاح لمالي الوحدات فرصة المشاركة 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.

تخفيف المخاطر

قام مدير الصندوق بإعداد أنظمة وضوابط للتأكد من التزام الصندوق باللوائح في جميع الأوقات وأن تتم إدارة المخاطر في الصندوق وفقاً لذلك.

- يعتمد مدير الصندوق على فريقه الاستثماري ذو الخبرة العالية للعمل لصالح مالي الوحدات ولتحقيق تطلعات الصندوق للنمو على المدى الطويل.

في حالة الاستعانة بمصادر خارجية لوظائف/أنشطة معينة لمورّد خدمات تابع لجهة خارجية، يضمن مدير الصندوق استيفاء إجراءات العناية الواجبة المناسبة لمورّد الخدمات للطرف الثالث، وأن هذا الأخير يقبل ويلتزم بشروط عمل مدير الصندوق.



المخاطر الجغرافية

الوصف

مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق و/أو سيولة الصندوق.

تخفيف المخاطر

يستثمر الصندوق في المملكة العربية السعودية بشكل كامل.

يدير الصندوق هذه المخاطر من خلال مراقبة الجوانب التنظيمية/السياسية/الضريبية في المملكة العربية السعودية ومن خلال توقع أي تغيير محتمل والاستعداد له.



مخاطر معدل الربح

الوصف

مخاطر تقلب قيمة أصول الصندوق وأدواته المالية بسبب التغيرات السلبية في معدلات الربح/أسعار الفائدة.

نظراً إلى تمويل الصندوق باستخدام تسهيلات ذات سعر فائدة متغير (سعر سايبور + الفارق السعري)، فإن أي تغيير سلبي في سعر سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الربح/الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد لمالي الوحدات.

خلال العام الماضي، ارتفع معدل سايبور بشكل كبير ومن المتوقع أن يستمر في ارتفاعه خلال السنوات القادمة (تماشياً مع توجه البنك الفيدرالي الأمريكي)، مما ينعكس سلباً على الصندوق.

تخفيف المخاطر

حصل مدير الصندوق على معدل ربح تنافسي للغاية ويقوم كذلك بمراجعة وإعادة التفاوض بشأن شروط القرض بشكل منتظم. كما يقوم مدير الصندوق بمراجعة العوامل الاقتصادية وتوقعات أسعار الفائدة، مع التركيز على توقعات سعر (SIBOR) وتوجهات سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.

كما يتفاوض مدير الصندوق مع البنك بشأن معدل الربح ويقوم أيضًا بتقييم مدى جدوى الدخول في أي تحوطات للأسعار الفائدة.



مخاطر المديونية

الوصف

تتمثل هذه المخاطر بعدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لخدمة دينه، ما يؤدي إلى التخلف عن السداد.

حصل الصندوق على تسهيلات إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية للحصول على عقارات مدرة للدخل. وفيما تساهم هذه التسهيلات في تنويع الأصول وزيادة قدرة الصندوق على التوزيع النقدي وإجمالي عائدته، إلا أنها قد تؤدي إلى زيادة الخسائر المحتملة في السيناريوهات المعاكسة.

تخفيف المخاطر

يراقب مدير الصندوق عن كثب متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد ديون عند ظهورها. إضافة إلى مراقبة مدير الصندوق تعهدات الديون للتأكد من استيفائها جميعاً.



المخاطر التشغيلية

الوصف

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 داخلية كانت أو خارجية لدى مقدم خدمات الصندوق، ومن عوامل خارجية مثل الكوارث الطبيعية.

تخفيف المخاطر

تتولى الأهلي المالية إدارة الصندوق، وهي شركة تتمتع بسجل حافل وخبرة في إدارة الأصول.

- لضمان الامتثال لأفضل الممارسات، تمت الاستعانة بمصادر خارجية لبعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة في الموضوع، ومن هذه المصادر مقَدِّمو خدمات ذو خبرة وسمعة طيبة ويتمتعون بسجل حافل.
- تم تعيين شركة الأندلس العقارية كمشغل للأندلس مول. وتعتبر الشركة من أبرز شركات إدارة مراكز التسوق في المملكة العربية السعودية مع سجل حافل وإيجابي.
- تم تأجير كيوبك بلازا بموجب عقد إيجار صافي ثلاثي (NNN) لمستأجر أساسي واحد.

بشكل عام، يتمثل هدف الصندوق بإدارة المخاطر التشغيلية لتحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمعته من خال تحقيق هدفه الاستثماري.



مخاطر الالتزام

الوصف

عدم التزام الصندوق بالقوانين والأنظمة واللوائح. وتشمل هذه المخاطر: مخاطر الامتثال القانوني والتنظيمي والشرعي.

تخفيف المخاطر

يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والشروط والأحكام الخاصة به وسيتخذ جميع الإجراءات اللازمة للوفاء بهذه المتطلبات.



المخاطر الاقتصادية

الوصف

تتمثل هذه المخاطر بتدهور الوضع الاقتصادي الكلي وتأثيره سلبيًا على أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي على الصندوق.

تخفيف المخاطر

يواصل مدير الصندوق مراقبة الوضع الاقتصادي الكلي العام وأي تطور محدد في قطاع العقارات عن كثب لضمان اتخاذ القرارات المناسبة وفقًا لذلك.



مخاطر ضعف أداء الأصول

الوصف

تتمثل هذه المخاطر بضعف أداء الأصول الأساسية عما هو متوقع بسبب عوامل خاصة مثل تأخر المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأسمالية أو ارتفاع معدلات الشواغر.

وفي تاريخ 31 ديسمبر 2024، يمتلك الصندوق رصيد ما يقارب 23.23 مليون ريال سعودي كمخصص لخسائر ناتجة عن انخفاض قيمة الذمم المدينة المرتبطة بعقود الإيجار التشغيلي. ويواصل مدير الممتلكات مراقبة ذلك للتأكد من استرداد جميع المبالغ المستحقة.

تخفيف المخاطر

اتبع مدير الصندوق عددًا من استراتيجيات التخفيف من المخاطر التي تشمل:

- توقيع عقود طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين.
- التأكد من أن المول يتمتع بمزيج قوي ومتنوع من المستأجرين.
- القيام بشكل دائم بتقييم أفضل الطرق الممكنة لتشغيل الفندق. - توقيع عقد إيجار طويل الأجل مع الكيان المرموقة لكيوبك البلازا.
- تنويع الأصول والمستأجرين للصندوق.
- كما يراقب مدير الصندوق عن كثب أداء الأصول الأساسية ويجتمع بانتظام مع مديري العقارات ومشغلي الفنادق لمراقبة أي مشكلات/أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.



مخاطر الأضرار الهيكلية

الوصف

الأضرار الهيكلية الناتجة عن الأحداث السلبية، حيث يمكن أن تخاطر بالقدرة على توليد الدخل للممتلكات المتضررة.

تخفيف المخاطر

- يحرص مدير الصندوق على إجراء الصيانة الوقائية بشكل منتظم.
- تأجير العقارات بموجب عقد الإيجار الثنائي الصافي، والفحص السنوي من قبل مدير الصندوق، أو الإفصاح من قبل المستأجر الرئيس
- التأمين العقاري على كافة أصول الصندوق.

قوة الأداء بإنجازات واعدة.