



تقرير تقويم المخاطر صندوق المعذر ريت 2025

تصنيف مخاطر الصندوق حسب درجة التقييم

الترتيب المخاطر	المخاطر المتعلقة بالصندوق:	التأثير على عوائد المستثمر								الاحتمالية
		0	1	2	3	4	5	6	7	
1	تقلب العوائد بسبب مخاطر التركيز الجغرافي لاستثمارات الصندوق في نطاق جغرافي ضيق	2.00	2.50							5.00
2	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	2.00	2.00							4.00
3	عدم القدرة على التخلص سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق	2.0	2.0							4.00
4	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة العادلة	1.5	2.5							3.75
5	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصص النسبية لملاك الوحدات الحاليين	2.50	1.00							2.50
6	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	0.25	3.00							0.75
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:										
7	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	1.50	2.00							3.00
8	مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها	0.50	2.00							1.00
9	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق	0.25	3.00							0.75
10	إمكانية زيادة المنافسة في قطاعي العقارات والضيافة في المملكة إمكانية زيادة المنافسة في القطاعات التي يستثمر فيها الصندوق (الصحة والتعليم، والضيافة، المكاتب، المعارض التجارية)	1.50	1.50							2.25
11	مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية	0.50	3.00							1.50
12	تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية ثابتة وعالية دون أن تتوافق مع زيادة في العوائد الإيجارية	1.00	2.00							2.00
13	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية	2.00	2.00							4.00
14	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	0.50	3.00							1.50
15	إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً	0.50	3.00							1.50
16	مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	1.50	1.50							2.25

17	مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق	3.00	1.00	3.00
18	إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها	0.50	1.00	0.50
المخاطر الأخرى:				
		التأثير	الاحتمالية	
19	مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري	2.00	2.00	4.00
20	استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	2.50	2.50	6.25
21	تغير التشريعات التنظيمية بشكل يؤثر على صافي التدفقات الإيجارية للصندوق ومثال ذلك إن حدث فرض ضرائب على القيمة الإيجارية	1.50	0.50	0.75
22	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الأراضي الشاغرة وإيقاف الزيادات الإيجارية	0.50	3.00	1.50
23	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الوحدات الشاغرة	2.00	3.00	

*التقييم: حاصل عملية ضرب التأثير في الاحتمالية، للحصول على معامل الخطورة.

التأثير على عوائد المستثمر: ماهو الأثر السلبي في حال تحققت المخاطر على إجمالي إيرادات الصندوق حسب تقييم مدير الصندوق مقياس من 1 الى 3

الاحتمالية: درجة تقدير وبقين مدير الصندوق لحدوث هذه المخاطر على مقياس من 1 الى 3

بناءً على الجدول أعلاه الذي يوضح فيه 23 عامل من أنواع المخاطر الثلاثة، وهي مخاطر متعلقة بالصندوق ومخاطر متعلقة بأصول الصندوق ومخاطر أخرى، تم تقويم مخاطر الاستثمار في الصندوق بناءً على ثلاث فئات حيث اعتمدت آلية التقويم على مدى تأثير العوامل وعدد مرات حدوثها/تكرارها، وصنفت فئات المخاطر الثلاثة ومدى تأثيرها كالاتي:

1. فئة مخاطر منخفضة. درجة التقييم أقل من 2
2. فئة مخاطر متوسطة. درجة التقييم من 2 إلى 4
3. فئة مخاطر عالية. درجة التقييم أعلى من 4

درجة تقييم المخاطر

تصنيف مخاطر الصندوق

الدرجة	الفئة	الاحتمالية	التأثير على عوائد المستثمر	المخاطر	ترتيب المخاطر
عالية	5.00	2.00	2.50	تقلب العوائد بسبب مخاطر التركيز الجغرافي لاستثمارات الصندوق في نطاق جغرافي ضيق	1
متوسطة	4.00	2.00	2.00	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	2
متوسطة	4.00	2.00	2.00	عدم القدرة على التخرج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق	3
متوسطة	3.75	1.50	2.00	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من القيمة العادلة	4
متوسطة	2.50	2.50	1.00	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصص النسبية لملك الوحدات الحاليين	5
منخفضة	0.75	0.25	3.00	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	6
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:					
متوسطة	3.00	1.50	2.00	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	7
منخفضة	1.00	0.50	2.00	مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها	8
منخفضة	0.75	0.25	3.00	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق	9
متوسطة	2.25	1.50	1.50	إمكانية زيادة المنافسة في قطاعي العقارات والضيافة في المملكة إمكانية زيادة المنافسة في القطاعات التي يستثمر فيها الصندوق (الصحة والتعليم، والضيافة، المكاتب، المعارض التجارية)	10
منخفضة	1.50	0.50	3.00	مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية	11
متوسطة	2.00	1.00	2.00	إمكانية تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية وثابتة عالية دون أن تترافق مع زيادة في العوائد الإيجارية	12
متوسطة	4.00	2.00	2.00	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية	13
منخفضة	1.50	0.50	3.00	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	14
منخفضة	1.50	0.50	3.00	إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً	15
متوسطة	2.25	1.50	1.50	مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	16
متوسطة	3.00	1.00	3.00	مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق	17

منخفضة	0.50	1.00	0.50	إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها	18
		الاحتمالية	التأثير	المخاطر الأخرى:	
متوسطة	4.00	2.00	2.00	مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري	19
عالية	6.25	2.50	2.50	استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	20
منخفضة	0.75	0.50	1.50	تغير التشريعات التنظيمية بشكل يؤثر على صافي التدفقات الإيجارية للصندوق ومثال ذلك إن حدث فرض ضرائب على القيمة الإيجارية	21
منخفضة	1.50	3.00	0.50	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الأراضي الشاغرة وإيقاف الزيادات الإيجارية	22
عالية	6.00	3.00	2.00	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الوحدات الشاغرة	23

تقرير المخاطر

