



تقرير تقويم المخاطر صندوق المعذر ريت 2025

تصنيف مخاطر الصندوق حسب درجة التقييم

الرتبة	المخاطر المتعلقة بالصندوق:	التأثير على عوائد المستثمر			الاحتمالية				
		7	6	5	4	3	2	1	0
1	ن قبل العوائد بسبب مخاطر الترک الجغرافي لاستثمارات الصندوق في نطاق جغرافي ضيق	5.00	2.00	2.50					
2	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	4.00	2.00	2.00					
3	عدم القدرة على التخارج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق	4.00	2.0	2.0					
4	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة العادلة	3.75	1.5	2.5					
5	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيف الحصص النسبية لملوك الوحدات الحالين	2.50	2.50	1.00					
6	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	0.75	0.25	3.00					
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:									
7	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	3.00	1.50	2.00					
8	مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها	1.00	0.50	2.00					
9	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق	0.75	0.25	3.00					
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)	2.25	1.50	1.50					
11	مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وأوأدارلة الفعالة للأصول العقارية	1.50	0.50	3.00					
12	تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية ثابتة وعالية دون أن تترافق مع زيادة في العوائد الإيجارية	2.00	1.00	2.00					
13	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأصول ومخاطر عدم وفاء مدير الأصول بالتزاماته التعاقدية	4.00	2.00	2.00					
14	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	1.50	0.50	3.00					
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	1.50	0.50	3.00					
16	مخاطر ترک العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	2.25	1.50	1.50					

		3.00	1.00	3.00	مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق	17
		0.50	1.00	0.50	إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها	18
		المخاطر الأخرى:				
		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
		6.25	2.50	2.50	استمرار خصوص البيانات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	20
		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
		1.50	3.00	0.50	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الأراضي الشاغرة وإيقاف الزيادات الإيجارية	22
			3.00	2.00	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الوحدات الشاغرة	23

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

التأثير على عوائد المستثمر: ما هو الأثر السلبي في حال تحققت المخاطر على إيرادات الصندوق حسب تقييم مدير الصندوق مقياس من 1 إلى 3

الاحتمالية: درجة تقدير وician مدير الصندوق لحدوث هذه المخاطر على مقياس من 1 إلى 3

بناءً على الجدول أعلاه الذي يوضح فيه 23 عامل من أنواع المخاطر الثلاثة، وهي مخاطر متعلقة بالصندوق 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 كالتالي:

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	الاحتمالية	التأثير على عوائد المستثمر	المخاطر	ترتيب المخاطر
الفنية				
عالية	5.00	2.00	تقلب العوائد بسبب مخاطر التركيز الجغرافي لاستثمارات الصندوق في نطاق جغرافي ضيق	1
متوسطة	4.00	2.00	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	2
متوسطة	4.00	2.00	عدم القدرة على التخارج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق	3
متوسطة	3.75	1.50	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة العادلة	4
متوسطة	2.50	2.50	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيف النسبة المئوية لملوك الوحدات الحالين	5
منخفضة	0.75	0.25	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	6
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:				
متوسطة	3.00	1.50	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	7
منخفضة	1.00	0.50	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	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق	9
متوسطة	2.25	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	مخاطر عدم القدرة على احتداب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وأو الإداره الفعالة للأصول العقارية	11
متوسطة	2.00	1.00	إمكانية تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية ثابتة عالية دون ان تترافق مع زيادة في العوائد الإيجارية	12
متوسطة	4.00	2.00	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأصول ومخاطر عدم وفاء مدير الأصول بالتزاماته التعاقدية	13
منخفضة	1.50	0.50	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	14
منخفضة	1.50	0.50	إمكانية خصوص الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا تكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً	15
متوسطة	2.25	1.50	مخاطر ترك العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	16
متوسطة	3.00	1.00	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 البيانات 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

