

صندوق المعذر ريت

ALMAATHAR REIT FUND

صندوق المعذر ريت

تقرير تقويم المخاطر

٢٠٢١

تقرير تقويم المخاطر لصندوق المعذر ريت

مخاطر قائمة للاستثمار في الصندوق:

المخاطر المتعلقة بالصندوق:	التأثير	الاحتمالية	التقييم*
١ التركز الجغرافي لاستثمارات الصندوق	١	٢	٢
٢ فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	٢	٢	٤
٣ مخاطر ضعف سيولة استثمارات الصندوق والقدرة على التنازل سريعاً عن الاستثمارات العقارية في الصندوق	٢	٢	٤
٤ مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة السوقية	٣	٢	٦
٥ مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصص النسبية لملاك الوحدات الحاليين	١	٢	٢
٦ مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	٣	١	٣

المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:	التأثير	الاحتمالية	التقييم*
٧ مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	٢	١	٢
٨ مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها	٣	١	٣
٩ إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق	٣	١	٣
١٠ إمكانية زيادة المنافسة في قطاعي العقارات والضيافة في المملكة إمكانية زيادة المنافسة في القطاعات التي يستثمر فيها الصندوق (الصحة والتعليم، والضيافة، المكاتب، المعارض التجارية)	١	٢	٢
١١ مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية	٣	١	٣
١٢ إمكانية تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية وثابتة عالية دون أن تتوافق مع زيادة في العوائد الإيجارية	٢	١	٢
١٣ اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملك بالتزاماته التعاقدية	٣	١	٣
١٤ الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	٢	١	٢
١٥ 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	٣	١	٣
١٦ مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	٣	١	٣
١٧ مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق	٣	٢	٦
١٨ إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها	١	١	١

المخاطر الأخرى:	التأثير	الاحتمالية	التقييم*
١٩ مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري	٣	١	٣
٢٠ استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	٣	٢	٦
٢١ أثر كوفيد ١٩ وظهور المتحورات التي قد تدفع لقيود في حركة مرطادي عقارات الصندوق، وبالتالي انخفاض الطلب على عقارات الصندوق أو مطالبة المستأجرين بإعفاءات نسبية من الدفعات الإيجارية المستحقة	٣	٢	٦

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

بناءً على الجدول أعلاه الذي يوضح فيه 21 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 (21 عامل) وعدد مرات حدوثها/تكرارها، وصنفت فئات المخاطر الثلاثة ومدى تأثيرها على 21 عامل كالآتي:

1. فئة مخاطر منخفضة.
2. فئة مخاطر متوسطة.
3. فئة مخاطر عالية.

كما هو موضح في الرسم البياني أدناه، تم وضع جميع العوامل على المحور الأفقي الرئيسي، ومدى تأثير تلك العوامل على المحور العمودي.

تقرير تقييم المخاطر (التأثير والاحتمالية)

