

**أهـول وبـهـت**  
**OSOOL & BAKHEET**  
الاستثمارية | INVESTMENT

**صندوق المعذر ريت**

**التقرير السنوي**

**2021**

## • معلومات صندوق الاستثمار

### اسم الصندوق:

صندوق المعذر ريت.

### أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته:

يهدف الصندوق الى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً. ويستثمر الصندوق أصوله بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقارية شريطة:

- أ. ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.
- ب. وألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.

### سياسات توزيع الدخل والأرباح:

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية سنوية بنسبة لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق خلال الربع الأول من كل عام. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

## 1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 14 أصل، تقع جميع الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض والخبر وعنيزة وهي كالتالي:

#	العقار	قطاع العقار	المستأجر	تقييم العقار (متوسط اخر تقييم)	موقع العقار
1	جينكس المعذر	تجاري/ مكتبي/ ضيافة	عدة مستأجرين	158,655,500	24°40'53.2"N 46°40'03.4"E
2	برج المحمدية	تجاري / مكتبي	عدة مستأجرين	106,590,000	24°40'55.0"N 46°41'12.1"E
3	برج الصحافة الأول	مكتبي	الخدمات الطبية - وزارة الداخلية	46,696,000	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E
4	برج الصحافة الثاني	مكتبي	المجلس الصحي السعودي	54,921,500	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E
5	معارض التخصصي	تجاري	شركة هلا أوتو	66,806,000	24°40'51.4"N 46°40'39.2"E
6	جينكس الربيع	تجاري/ ضيافة	عدة مستأجرين	40,207,500	24°46'56.2"N 46°38'56.9"E
7	مستودعات الحائر	صناعي	عدة مستأجرين	18,561,000	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E
8	مستودعات السلي	صناعي	عدة مستأجرين	45,037,000	24°40'30.9"N 46°50'12.3"E
9	إجنحة تولان الفندقية	ضيافة	شركة تولان للأجنحة الفندقية	28,094,000	26°18'13.4"N 50°10'31.9"E
10	منفعة القدس	تجاري	عدة مستأجرين	1,047,888	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E
11	منفعة وادي لبن	تجاري	عدة مستأجرين	2,214,500	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E
12	منفعة الضباب	تجاري	عدة مستأجرين	3,315,000	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E
13	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	مدارس النخبة التربوية	33,459,000	26°04'20.1"N 44°00'25.3"E
14	مدارس السلام	تعليمي	مدارس السلام	50,343,500	24°42'27.5"N 46°49'12.0"E

## 2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

استطاعت إدارة الصندوق في الفترة السابقة زيادة تنوع العقارات المستثمر بها من حيث القطاع والموقع الجغرافي، وتوجهت نحو القطاعات الدفاعية، ومع اكتمال الاستحواذ على عقار مستشفى برجيل في مدينة الشارقة، سيضيف الصندوق الاستثمار في القطاع الصحي ضمن محفظة استثمارية متنوعة تغطي معظم قطاعات السوق، وبالتالي فإن إدارة الصندوق تعتقد ان الفترة المقبلة ستكون مهيأة لمواصلة نمو حجم أصول الصندوق في القطاع التجاري وقطاع الضيافة وقطاع المستودعات وستستفيد هذه القطاعات من التعافي التدريجي من أثر جائحة كورونا، وكذلك نمو الاقتصاد السعودي في العام 2022.

من المهم الإشارة إلى ان استحوذات الصندوق في الفترة السابقة واثناء انخفاض أسعار الفائدة كانت تركز على المقابل النقدي، ومع ارتفاع أسعار الفائدة في الفترة المقبلة، فإن إدارة الصندوق تعتقد بأن التوجه مستقبلاً سيكون مهيئاً للتركيز على الاستحواذ مقابل مزيج من المقابل العيني والنقدي.

وبالرغم من أن مدير الصندوق قد أوضح توجهه للاستحواذ على قطاعات محددة في الفترة المقبلة، ومع ذلك لن يغفل مدير الصندوق دراسة أي فرص تعرض عليه في أي قطاع كان، إذا رأى فيها خدمة لمصالح مالكي الوحدات وتعظيم للعوائد خلال الفترة المقبلة، إذا توفرت العوائد المناسبة والقيمة الإيجارية التي تتناسب مع أوضاع السوق لعقار مشابه.

### 3. نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة:

اسم العقار	نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة
جينكس المعذر	%90.2
برج الصحافة الأول	%100.0
برج الصحافة الثاني	%100.0
معارض التخصصي	%100.0
برج المحمدية	%100.0
جينكس الربيع	%100.0
مستودعات الحابر	%100.0
مستودعات السلي	%98.9
منفعة القدس	%100.0
منفعة الضباب	%100.0
منفعة وادي لبن	%100.0
اجنحة تولان الفندقية	%100.0
مدارس السلام	%100.0
مدارس النخبة التربوية	%100.0
<b>المتوسط المرجح*</b>	<b>%98.2</b>

ملاحظة: تم احتساب مجموع نسبة الإشغال على أساس المتوسط المرجح

4. نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق.

اسم العقار	نسبة الإيجار لكل أصل من إجمالي إيجارات أصول الصندوق
جينكس المعذر	26%
برج الصحافة الأول	8%
برج الصحافة الثاني	8%
معارض التخصصي	6%
برج المحمدية	16%
جينكس الربيع	3%
مستودعات الحابر	3%
مستودعات السلي	8%
منفعة الربيع	1%
منفعة القدس	1%
منفعة الضباب	2%
منفعة وادي لبن	1%
اجنحة تولان الفندقية	4%
مدارس السلام	7%
مدارس النخبة التربوية	5%

5. نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات، ونسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق

نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
240%	4.90%

6. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة:

سنة 2019	سنة 2020	سنة 2021	
594,819,654	549,405,253	533,851,202	أ صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
9.69	8.95	8.70	ب صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
9.69	9.13	8.75	ج أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) * -ر.س.
9.57	8.95	8.70	د أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) *
61,370,000	61,370,000	61,370,000	هـ عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) وحدة
0.62	0.39	0.57	و توزيع الدخل لكل وحدة - هللة - (بعد مخصصات الزكاة الشرعية)
1.15%	1.70%	1.88%	ز نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول.

\* تم احتساب أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة كما في الفوائم المالية 2021/06/30م و 2021/12/31م  
\*\* تم حسابها كمحصلة إجمالي المصاريف التي تكبدها الصندوق بشكل مباشر الواردة في الفقرة الفرعية 3 من البند ب من هذا التقرير (مقابل الخدمات والعمولات)، ولا يدخل في حساب هذه النسبة الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل.  
\*\*\* تم احتساب نسبة المصروفات من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2021/12/31م  
\*\*\*\* أعلن مدير الصندوق تعديل الشروط والأحكام والتسجيل في الزكاة اعتباراً من السنة المالية 2019، وبالتالي فإن توزيعات الصندوق اعتباراً من العام 2019 تعتبر مزكاة.

ز- القروض

ملخص القروض لغرض الإستحواذات العقارية:

اسم المشروع	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول	تاريخ الإستحقاق	مدة الإنكشاف	مدة الإنكشاف المرجحة
أجنحة تولان الخبر	3.33%	03/09/2024	849	344
مدارس النخبة التربوية	4.93%	19/02/2025	680	404
<b>الإجمالي</b>	<b>8.26%</b>		<b>1,529</b>	<b>748</b>

ملخص القروض لغرض التطوير العقاري:

مشروع مدارس السلام	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول	تاريخ الإستحقاق	مدة الإنكشاف	مدة الإنكشاف المعدلة
1	4.70%	07/09/2025	479	362
2	0.89%	08/01/2026	330	47
3	0.62%	27/01/2026	311	31
<b>الإجمالي</b>	<b>6.21%</b>		<b>1120</b>	<b>441</b>

7. سجل الأداء:

أ. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، منذ التأسيس

منذ التأسيس*	ثلاث سنوات	2021	صندوق المعذر ريت
229,792,302	156,672,071	51,759,626	العائد الإجمالي (إجمالي دخل الإيجارات)
%37.44	%25.53	%8.43	نسبة العائد الإجمالي**

\* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م، حيث بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس 2017م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الإنشاء.  
\*\* نسبة العائد الإجمالي من رأس المال.

ب. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ تأسيس الصندوق)

*2017	2018	2019	2020	2021	صندوق المعذر ريت
20,500,678 ر. س	52,619,553 ر. س	53,574,640 ر. س	51,337,805 ر. س	51,759,626 ر. س	العائد الإجمالي
%3.34	%8.57	%8.73	%8.37	%8.43	نسبة العائد الإجمالي

\* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م، حيث بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس 2017م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الإنشاء.  
\*\* نسبة العائد الإجمالي من رأس المال.

ت. مقابل الخدمات والعمولات:

الجدول التالي يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لمدير الصندوق وأطراف خارجية على مدار العام، كما يوضح إجمالي نسبة المصروفات، وسيتم الإفصاح عن ما إذا كان هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها:



المصروفات	القيمة بالريال
أتعاب المحاسب القانوني	55,000
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	48,000
رسوم الحفظ	255,718
أتعاب المستشار القانوني	4,000
الرسوم المصرفية	26,390
رسوم الادارة	3,309,364
مصاريف دراسة جدوى	0
مصاريف أخرى	3,181,836
رسوم المشغل	2,241,564
رسوم هيئة السوق المالية	7,500
رسوم تداول	174,453
ديون مشكوك في تحصيلها	(836,377)
رسوم تقييم	235,500
مصاريف ايجار عقود المنفعة	1,399,205
مصاريف تشغيل أصول	3,911,373
مصروف الزكاة	2,737,585
الإهلاك والإطفاء	14,360,505
<b>إجمالي المصاريف 1:</b>	<b>31,111,616</b>
<b>*نسبة المصروفات</b>	<b>5.83%</b>
<b>إجمالي المصاريف 2:</b> (تشمل فقط الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	<b>21,076,268</b>
<b>إجمالي المصاريف 3:</b> (بدون الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	<b>10,035,348</b>

المصرفات	القيمة بالريال
*نسبة المصرفات (بدون الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	1.88%

ملاحظة: يوجد هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية بقيمة 12,267,759 لم يتم احتسابه من ضمن المصاريف، كما لم يتم مدير الصندوق بتخفيض أو بإعفاء أي رسوم، كما تم تطبيق قواعد حساب بيانات الأداء وأي افتراض بشكل متسق.

\* احتساب نسبة المصرفات من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2021/12/31م.

## 8. التغييرات الجوهرية والأحداث الهامة:

- أ. بتاريخ 1442/06/29 الموافق 2021/02/11م: أعلن مدير صندوق المعذر ريت عن اتمام عملية رهن صك ملكية عقارين مكتبيين في مدينة الرياض والمسميان بعقار معارض التخصصي وعقار الربيع جينكس لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار "المصرف" في يوم الخميس بتاريخ 1442/06/29 هـ الموافق 2021/02/11م وذلك ضماناً للتسهيلات الإئتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي سيقدمها المصرف لصالح الصندوق.
- ب. بتاريخ 1442/08/01 هـ الموافق 2021/03/14م: إلحاقاً للإعلان المنشور بتاريخ 16 سبتمبر 2020م المتعلق بتسليم عقار الربيع جينكس الوقع على طريق الأمير محمد بن سلمان، أعلن مدير الصندوق عن آخر المستجدات المتعلقة بالقضية المنظورة ضد شركة الكون الخليجية للتجارة والمقاولات، لدى المحكمة العامة في مدينة الرياض، حيث اصدرت الدائرة القضائية حكم ابتدائي بإلزام المستأجر دفع ما قيمته 4.250 مليون (أربعة ملايين ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي) من الأجرة المتبقية في ذمة المدعي عليها لفترة سنة وتسعة أشهر، وعلى اثره استئنفت المستأجر هذا الحكم و إحيلت المعاملة إلى محكمة الاستئناف للاطلاع عليها ودراسة مرثيات الحكم الصادر من الدائرة القضائية وبناءً على الملاحظات الصادرة من محكمة الاستئناف والموجهة إلى الدائرة القضائية فقد قرر القاضي يوم الثلاثاء 1442/07/25 هـ الموافق 2021/03/09م أنه لا يظهر له ما يؤثر على ما حكم به سابقاً وعليه أمر بإعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف للبت فيها دون تغيير على الحكم السابق. فيما عدا ذلك، يؤكد مدير الصندوق بأنه لا يزال سير القضية قائماً بانتظار صدور الحكم النهائي، وعليه سيتم تحديد الأثر الناتج، حيث أن الحكم لم يكتسب الصفة القطعية، وسيقوم مدير الصندوق بإعلان أي مستجدات تتعلق في هذا الشأن.
- ج. بتاريخ 1442/08/17 هـ الموافق 2021/03/30م: أعلن مدير الصندوق بأنه تلقى خطاب من قبل الإدارة العامة للخدمات الطبية التابعة لوزارة الداخلية بصفتها المستأجر لعقار الصحافة الأول الواقع على شارع العليا في مدينة الرياض وفق الإحداثيات التالية (24°47'49.2"N 46°38'00.3"E)، يفيد برغبة المستأجر في عدم تجديد العقد الذي سينتهي في تاريخ 1443/01/21 هـ الموافق 2021/08/29م، والذي تبلغ قيمته الإيجارية السنوية نحو 3,800,000 (ثلاثة ملايين وثمانمائة ألف) ريال سعودي، وتمثل ما نسبته 7% من إجمالي الإيجارات السنوية، علماً أن القيمة الإيجارية مدفوعة إلى نهاية مدة العقد.
- د. بتاريخ 1442/09/01 هـ الموافق 2021/04/13م: إلحاقاً للإعلان المنشور في 1442/08/01 هـ الموافق 2021/03/14م بشأن إعادة المعاملة المرفوعة ضد شركة الكون الخليجية للتجارة والمقاولات إلى محكمة الاستئناف للبت فيها دون تغيير حكم القاضي بإلزام المدعي عليها دفع ما قيمته 4.250 مليون (أربعة ملايين ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي) من الأجرة

المتبقية في ذمة المدعي عليها لفترة سنة وتسعة أشهر، وعليه تود شركة أصول وبخيت الاستثمارية أن توضح أن الحكم اكتسب الصفة النهائية بتأييد من محكمة الاستئناف بإلزام المدعي عليها شركة الكون الخليجية للتجارة والمقاولات دفع ما قيمته 4.250 مليون (أربعة ملايين ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي) من الأجرة المتبقية في ذمة المدعي عليها لفترة سنة وتسعة أشهر، وبالتالي سيقوم مدير الصندوق بالعمل على تنفيذ الحكم النهائي على المدعي عليها ضماناً لحفظ وحماية حقوق مالكي وحدات الصندوق.

هـ. بتاريخ: 1442/10/14 هـ الموافق 2021/05/26م: أعلن مدير الصندوق بأنه تم بحمد الله توقيع عقد إيجار الوحدات الفندقية، المتاحة في عقار ربيع جينكس والذي يقع على تقاطع شارع القياس مع طريق الأمير محمد بن سلمان في مدينة الرياض، وتبلغ مدة العقد 8 سنوات ميلادية علماً بأن أول ثلاث سنوات تعد ملزمة والسنوات الخمس اللاحقة تعد اختيارية للمستأجر وأوضح مدير الصندوق أن المستأجر هو شركة تالين وتبلغ قيمة إيجار السنة الأولى 2.2 (مليونان ومائتا ألف ريال سعودي)، وترتفع القيمة الإيجارية بنسبة 10% اعتباراً من السنة الرابعة حيث يبلغ مجموع القيم الإيجارية المتحصلة لفترة العقد 18.7 مليون ريال (ثمانية عشر مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي)، وبنوه مدير الصندوق أن الوحدات الفندقية في عقار الربيع جينكس سبق وأن تم إخلاء المستأجر منها "شركة الكون الخليجية للتجارة والمقاولات" بموجب قضية مطالبة بالأجرة وتم صدور حكم لصالح الصندوق وجاري تنفيذه

و. بتاريخ: 1443/01/01 هـ الموافق 2021/08/09م: أعلن مدير الصندوق توضيح حالة عقد منفعة الربيع الواقعة بحي الربيع على طريق الملك عبد العزيز في مدينة الرياض وفق الإحداثيات التالية (24°47'16.9"N 46°39'31.9"E) حيث أن عقد المنفعة سينتهي في غضون ثلاثة أشهر، بتاريخ 1443/03/30 هـ الموافق 2021/11/05م. ويبلغ صافي الدخل الإيجاري للمنفعة بعد خصم إيجار عقد المنفعة نحو 471,760 ريال سعودي، وتشكل ما نسبته 0.9% من إجمالي إيجارات الصندوق.

ز. بتاريخ: 1443/01/30 هـ الموافق 2021/09/07م: الحاقاً للإعلان المنشور في 1443/01/11 هـ الموافق 2021/08/19م بشأن الحالة التعاقدية مع المستأجر "الإدارة العامة للخدمات الطبية التابعة لوزارة الداخلية"، وهو مستأجر عقار الصحافة الأول الواقع على شارع العليا في مدينة الرياض، يود مدير الصندوق أن يشعر مالكي الوحدات بأنه استلم خطاب من المستأجر يفيد برغبته تجديد العقد لمدة سنة اعتباراً من تاريخ 1443/01/22 هـ حتى تاريخ 1444/01/21 هـ، وبقيمة إيجارية سنوية تبلغ 3,800,000 (ثلاثة ملايين وثمانمائة ألف) ريال سعودي. وعليه سيستمر العقار شاغلاً من المستأجر لمدة سنة إضافية.

ح. بتاريخ: 1443/05/12 هـ الموافق 2021/12/16م: أعلن مدير الصندوق عن تغيير في صفة أعضاء مجلس إدارة صندوق المعذر ريت ليصبح الأستاذ/ زياد الرقيب (عضو غير مستقل) رئيساً للمجلس بدلاً من الأستاذ/ عبد العزيز العمران - (عضو غير مستقل) وذلك اعتباراً من تاريخ 1443/05/12 هـ الموافق 2021/12/16م

ط. بتاريخ: 1443/06/24 هـ الموافق 2022/01/27م: أعلن مدير الصندوق عن اتمام عملية رهن صكوك ملكية ثلاث عقارات وهم كل من عقار مدارس السلام في مدينة الرياض وعقار مدارس النخبة في مدينة عنيزة وعقار فندق أجنحة تولان في مدينة الخبر ولذلك لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار وذلك ضماناً للتسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي سيقدمها مصرف الراجحي لصالح الصندوق.

## 9. تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي متضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيق الصندوق لأهدافه:

- أ. الموضوعات التي تمت مناقشتها:
- الاطلاع على أعمال الصندوق
  - مناقشة نسب اشغال عقارات الصندوق
  - مناقشة الميزانية التقديرية للعام 2021م
  - مناقشة التوزيعات النقدية المحققة والمتوقعة للصندوق
  - مناقشة استراتيجية/فرص الاستحواذ على أصول عقارية جديدة
  - مناقشة تأثير جائحة كورونا على صندوق المعذر ريت
  - مناقشة مقترحات المستثمرين
  - مناقشة الوضع العام للسوق العقاري

- ب. القرارات التي تم اتخاذها:
- لا يوجد

## 10. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

لا توجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة كما تم الافصاح عن جميع المبالغ التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

## 11. أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت هذه اللائحة (لائحة صناديق الاستثمار) تضمينها بهذا التقرير:

الافصاح عن تعارض المصالح.

- لا يوجد.
- الافصاح عن تفاصيل استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق.
- يستثمر مدير الصندوق في 350,819 وحدة من وحدات الصندوق كما في 2021/12/31م
- ملخص بجميع أخطاء التقويم والتسعير.
- لا يوجد

12. تقرير تقييم المخاطر :

تقرير تقييم المخاطر لصندوق المعذر ريت

مخاطر قائمة للاستثمار في الصندوق:

التأثير	الاحتمالية	التقييم*	المخاطر المتعلقة بالصندوق:
1	2	2	1 التركز الجغرافي لاستثمارات الصندوق
2	2	4	2 فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق
2	2	4	3 مخاطر ضعف سيولة استثمارات الصندوق والقدرة على التخارج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق
3	2	6	4 مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة السوقية
1	2	2	5 مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصص النسبية لملاك الوحدات الحاليين
3	1	3	6 مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية
التأثير	الاحتمالية	التقييم*	المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:
2	1	2	7 مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام
3	1	3	8 مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها
3	1	3	9 إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق
1	2	2	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)
3	1	3	11 مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية
2	1	2	12 إمكانية تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية وثابتة عالية دون ان تتوافق مع زيادة في العوائد الإيجارية
3	1	3	13 اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية
2	1	2	14 الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية
3	1	3	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
3	1	3	16 مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمسأجر واحد
3	2	6	17 مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق
1	1	1	18 إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها
التأثير	الاحتمالية	التقييم*	المخاطر الأخرى:
3	1	3	19 مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري
3	2	6	20 استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة
3	2	6	21 أثر كوفيد 19 وظهور المتحورات التي قد تدفع لقيود في حركة مرادفي عقارات الصندوق، وبالتالي انخفاض الطلب على عقارات الصندوق أو مطالبة المستأجرين بإعفاءات نسبية من الدفعات الإيجارية المستحقة *التقييم: حاصل عملية ضرب التأثير في الاحتمالية، للحصول على معامل الخطورة.