



صندوق المعذر ريت

تقرير تقويم المخاطر

٢٠٢٢

تقرير تقويم المخاطر لصندوق المعذر ريت

تصنيف مخاطر الصندوق حسب درجة التقييم

ترتيب المخاطر	المخاطر المتعلقة بالصندوق:	التأثير	الاحتمالية	درجة تقييم المخاطر
١	التركز الجغرافي لاستثمارات الصندوق	2.0	2.0	4.0
٢	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	2.0	2.0	4.0
٣	مخاطر ضعف سيولة استثمارات الصندوق والقدرة على التخرج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق	2.0	2.0	6.0
٤	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة السوقية	3.0	2.0	6.0
٥	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصص النسبية لملاك الوحدات الطالين	1.0	2.0	2.0
٦	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	3.0	1.0	3.0
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:				
٧	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	2.0	3.0	6.0
٨	مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها	2.0	3.0	7.5
٩	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق	3.0	0.50	1.5
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)	2.0	2.0	4.0
١١	مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية	3.0	2.0	6.0

2.0	1.0	2.0	إمكانية تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية وثابتة عالية دون ان تترافق مع زيادة في العوائد الإيجارية	١٢
4.0	2.0	2.0	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية	١٣
3.0	1.0	3.0	النثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	١٤
1.5	0.5	3.0	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	١٥
2.0	1.0	2.0	مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	١٦
6.0	2.0	3.0	مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق	١٧
2.0	1.0	2.0	إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها	١٨
المخاطر الأخرى:				
	الاحتمالية	التأثير		
6.0	2.0	3.0	مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري	١٩
6.0	2.0	3.0	استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	٢٠
1.5	1.5	1.0	الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة في الرياض	٢١

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

بناءً على الجدول أعلاه الذي يوضح فيه ٢١ 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 (٢١ عامل) وعدد مرات حدوثها/تكرارها، وصنفت فئات المخاطر الثلاثة ومدى تأثيرها على ٢١ عامل كالتالي:

١. فئة مخاطر منخفضة. درجة التقييم أقل من ٤
٢. فئة مخاطر متوسطة. درجة التقييم من ٤ إلى ٦
٣. فئة مخاطر عالية. درجة التقييم أعلى من ٦

تصنيف مخاطر الصندوق :

درجة تقييم المخاطر

الدرجة	الفئة	المخاطر	التأثير	الاحتمالية	الترتيب المخاطر
متوسطة	4.0	التركز الجغرافي لاستثمارات الصندوق	2.0	2.0	١
متوسطة	4.0	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	2.0	2.0	٢
عالية	6.0	مخاطر ضعف سيولة استثمارات الصندوق والقدرة على التخارج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق	3.0	2.0	٣
عالية	6.0	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة السوقية	3.0	2.0	٤
منخفضة	2.0	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصة النسبية لملك الوحدات الطيبين	1.0	2.0	٥
منخفضة	3.0	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	3.0	1.0	٦
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:					
عالية	6.0	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	2.0	3.0	٧
عالية	7.5	مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول	2.5	3.0	٨

		العقارية وبالتالي تراجع قيمتها		
منخفضة	1.5	0.50	3.0	٩ إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق
متوسطة	4.0	2.0	2.0	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)
عالية	6.0	2.0	3.0	١١ مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية
منخفضة	2.0	1.0	2	١٢ إمكانية تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية وثابتة عالية دون أن تترافق مع زيادة في العوائد البيجارية
متوسطة	4.0	2.0	2.0	١٣ اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية
منخفضة	3.0	1.0	3.0	١٤ الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية
منخفضة	1.5	0.5	3.0	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
منخفضة	2.0	1.0	2.0	١٦ مخاطر تركيز العوائد البيجارية لبعض عقارات الصندوق بمسئجر واحد
عالية	6.0	2.0	3.0	١٧ مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق
منخفضة	2.0	1.0	2.0	١٨ إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها
		المخاطر الأخرى:		
عالية	6.0	2.0	3.0	١٩ مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري
عالية	6.0	2.0	3.0	٢٠ استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة
منخفضة	1.5	1.5	1.0	٢١ الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة في الرياض