

تقرير تقييم المخاطر الخاصة بصندوق ميفك ريت | ديسمبر 2024م

- بناء على تعليمات هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالصناديق العقارية المتداولة، فقد تم تقييم المخاطر الأساسية المتعلقة بصندوق ميفك ريت العقاري بناء على التقييم الموضوعي لجميع المخاطر المتعلقة بالصندوق والتي من الممكن ان يكون لها اثر.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقييم المخاطر
1.	مخاطر الاستثمار	لا يوجد ضمان بأن الصندوق سينجح في تحقيق العوائد للمستثمرين، أو أن العوائد ستكون متناسبة مع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وطبيعة العمليات الموضحة في هذه الشروط والأحكام. من الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون جزءاً أو كامل رأس مالهم المستثمر. بالإضافة إلى ذلك، بعض العقارات مؤجرة، ومع انتهاء مدة الإيجار، لن تبقى هذه الأصول مسجلة في دفاتر الصندوق.	✓		لا يقدم مدير الصندوق أي ضمانات بأن الصندوق سينجح في تحقيق العوائد للمستثمرين، باستثناء ما يدركه المستثمرون بشأن المخاطر المذكورة في الشروط والأحكام. يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق أفضل أداء لأصول الصندوق بهدف حماية حقوق حاملي الوحدات.
2.	مخاطر الالتزام بالشرعية	يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تحددها الهيئة الشرعية. تنطبق هذه الضوابط على هيكلية الاستثمار وإلى حد ما على أنشطة الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بهذه الضوابط، قد يضطر الصندوق إلى التخلي عن الاستثمار بالكامل أو عن جزء منه، أو التنازل عن جزء من دخله في حال كان الاستثمار أو هيكلته مخالفاً لأحكام الشريعة الإسلامية. بالإضافة إلى ذلك، هناك خطر حدوث بعض المخالفات نتيجة عدم الالتزام الكامل بتوجيهات الشريعة.	✓		يلتزم الصندوق بالاستثمار في منتجات متوافقة مع الشريعة الإسلامية، ويتم الإفصاح عن ذلك في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. يخضع الصندوق لإشراف الهيئة الشرعية، وتجدر الإشارة إلى أن جميع عمليات الصندوق تتم مراجعتها من قبل الهيئة الشرعية، ويتم إصدار تقرير شرعي سنوي من قبل المدققين الشرعيين لتأكيد مدى التزام الصندوق بتوجيهات الشريعة الإسلامية.
3.	مخاطر عدم الامتثال للأنظمة ذات العلاقة	قد يصبح الصندوق غير مؤهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب التعليمات المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحداتهم بما قد يؤثر سلباً على قيمة استثمارهم. ولم يتم اختبار متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إجراء تغييرات لاحقة على متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، عقب اختياره ليكون صندوق استثمار عقاري متداول، سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في الاحتفاظ بهذا الوضع (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية "تداول" إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.		✓	

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
4	مخاطر الاستثمار خارج المملكة	يشمل الاستثمار الدولي - خارج المملكة - العديد من المخاطر، مثل تقلبات أسعار الصرف، والتغيرات السياسية والاقتصادية، وارتفاع تكاليف الاستثمار، بالإضافة إلى مخاطر أمن المعلومات. وقد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق أو على تقييم أصوله، مما قد يؤدي إلى تأثير سلبي على سعر وحداته وربحية الصندوق وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة. مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.	✓		اختار مدير الصندوق دولة ذات مخاطر سياسية منخفضة، خاصة في منطقة الخليج، حيث تتشابه سياساتها ونشروعاتها مع المملكة العربية السعودية، كما تتمتع بعملة مستقرة.
5	مخاطر السوق	تكمّن المخاطر في التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية، مثل اختلال التوازن بين العرض والطلب، أو نقص توفر الائتمان، والتي قد تؤثر سلباً على قيمة الأصول. وقد يكون لهذه التغيرات تأثير مباشر على أداء الصندوق.	✓		يراقب مدير الصندوق التغيرات الاقتصادية بشكل مستمر، ويسعى دائماً لاتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية قيمة الأصول.
6	مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة	قد تتأثر قيمة الاستثمارات في الصندوق بتغير أسعار الفائدة، حيث يؤدي ارتفاع تكاليف التمويل إلى انخفاض عوائد المستثمرين، نظراً لأن جزءاً أكبر من المصاريف التمويلية سيؤثر على ربحية الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، قد تتأثر الأدوات الاستثمارية، إن وجدت، التي يتم تسعيرها وفقاً للقيمة السوقية سلباً، مما قد يؤدي إلى انخفاض سعر الوحدة وربحية الصندوق.	✓		يواصل مدير الصندوق البحث عن تسهيلات تمويلية منخفضة الفائدة وإدارة ألساط التمويل بفعالية. كما يسعى المدير إلى إيجاد فرص للتحوط ضد الارتفاع غير المتوقع في أسعار الفائدة، إلا أن مخاطر أسعار الفائدة تبقى خارج سيطرة الصندوق. سابقاً، دخل الصندوق في اتفاقية تمويلية " Profit Rate Cap"، حيث تم تحديد سقف أعلى لعائد التمويل، وتم الاتفاق على عدم تجاوز معدل الربح لهذا السقف في جميع الحالات، ولكن هذه الاتفاقية قد انتهت صلاحيتها
7	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية سعر الطرح الأولي	قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي وقت الاكتتاب، مما قد يمنع مالكي الوحدات من استرداد كامل قيمة استثماراتهم. قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب، منها ظروف السوق غير المواتية، وضعف توقعات المستثمرين بشأن جدوى استراتيجية الصندوق وسياسة الاستثمار، بالإضافة إلى زيادة المعروض من الوحدات مقارنة بالطلب عليها. قد يؤدي ذلك إلى تأثير سلبي على سعر تداول الوحدة وعائد الاستثمار.	✓		يبلغ متوسط سعر تداول وحدات الصندوق أقل من سعر الإدراج، وذلك على غرار معظم صناديق الريت المدرجة في السوق. تعمل الشركة على إعداد دراسات جدوى بالإضافة إلى دراسات استراتيجية بهدف الحفاظ على سعر الوحدة، وعدم زيادة المعروض مقارنة بالطلب، مما يساهم في الحد من انخفاض أسعار الوحدات.
8	مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق	يتم تحديد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة كل ستة أشهر. ومع ذلك، قد تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق خلال الفترة بين التقييمات. وبالتالي، قد يتم تحديد السعر السوقي للوحدات بناءً على معلومات تاريخية قد لا تعكس القيمة الحالية لاستثمارات الصندوق الأساسية. علاوة على ذلك، يتم تعديل الرسوم المستحقة لمدير الصندوق فقط من تقييم إلى آخر، مما يعني أن مالك الوحدات قد لا يكون على دراية بالقيمة المحدثة لأصول الصندوق خلال هذه الفترة، مما قد يؤدي إلى تصرفه في وحدات الصندوق بطريقة قد تؤثر سلباً على العوائد المتحققة من استثماره.	✓		في حال وجود أي تباين واضح، سيقوم مدير الصندوق بإبلاغ حاملي الوحدات على الفور. كما يعمل مدير الصندوق على دراسة واختيار شركات التقييم العقاري بعناية، بحيث تستوفي جميع متطلبات الجهات التنفيذية، لضمان عدم الإضرار بقيمة الأصول من خلال تقديم تقييم غير عادل للأصول المُدارة.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
9.	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية	قد لا يعكس سعر السوق المعنن للوحدات القيمة الحقيقية للاستثمارات الأساسية للصندوق. قد تتعرض الأسواق المالية لتقلبات كبيرة في الأسعار وأحجام التداول من وقت لآخر، مما قد يؤثر سلبيًا على قيمة الوحدات وسعر تداولها. بالإضافة إلى ذلك، قد تؤدي العوامل الاقتصادية والسياسية وغيرها من الظروف إلى تأثير سلبي على أداء الصندوق. وباعتباره صندوق استثمار عقاري عام مغلق، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، منها ما هو خارج عن سيطرة الصندوق، ومنها ما يتعلق بأداء الصندوق وعملياته، إلى جانب العوامل التي تؤثر على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بشكل عام	✓		مدير الصندوق لديه فريق من المتخصصين يعملون على التواكب بشكل إيجابي مع كافة المتغيرات بأسواق المال لتحسين الأداء التشغيلي للصندوق الأمر الذي ينعكس إيجابًا على سعر الوحدات بسوق الأسهم
10.	مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواذ مستقبلية	قد تحد متطلبات التوزيع والقيود التمويلية التي تفرضها لوائح صناديق الريت من مرونة الصندوق وقدرته على التوسع من خلال الاستحواذات. يعنزم الصندوق توزيع ما لا يقل عن 90٪ من صافي أرباحه لحملة الوحدات، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى، والتي قد يُعاد استثمارها في أصول إضافية أو استخدامها في صيانة وتجديد الأصول الحالية للصندوق. بالإضافة إلى ذلك، وللحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، يجب ألا تتجاوز نسبة التمويل المسموح بها 50٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق. ونتيجة لذلك، فإن قدرة الصندوق على تحسين أصوله أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على أصول إضافية تظل محدودة، مما قد يؤثر على ربحية الصندوق. ومع ذلك، يمكن للصندوق زيادة رأسماله من خلال إصدار حقوق أولوية وفقًا للوائح هيئة السوق المالية ونظام الشركات	✓		في حال رغب مدير الصندوق في إجراء استحواذات مستقبلية، سيقوم بزيادة رأس مال الصندوق من خلال طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع لوائح الهيئة. كما يمكنه استخدام خيارات أخرى تتوافق مع شروط ولوائح صناديق الريت.
11.	مخاطر تضارب المصالح المحتملة	يخضع الصندوق لاحتمالات مختلفة لتضارب المصالح، حيث إن مدير الصندوق والشركات التابعة له، بالإضافة إلى مديريهم ومسؤوليهم وشركائهم، قد يكونون مشاركين في أنشطة عقارية وتجارية أخرى، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. وفي هذا السياق، قد يتعامل الصندوق من وقت لآخر مع أفراد أو شركات أو مؤسسات مرتبطة بالشركات التابعة لمدير الصندوق، بهدف تسهيل الفرص الاستثمارية. لا يلزم ذلك الجهات التي فوضها مجلس إدارة الصندوق بمسؤوليات محددة (بما في ذلك مدير الصندوق) بتخصيص جميع مواردها للصندوق. وفي حال خصصت أي من هذه الجهات جزءًا من مسؤولياتها أو مواردها لمصالح أطراف أخرى، فقد يحد ذلك من قدرتها على توجيه هذه الموارد لخدمة الصندوق، مما قد يؤثر على قدرة الصندوق على تحقيق أهدافه المتعلقة بنمو العوائد وتحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.	✓		في حال حدوث تضارب مصالح، سيقوم مدير المحفظة بإبلاغ مجلس إدارة الصندوق باحتمالية حدوث تضارب مصالح، ومن ثم سيتخذ مجلس الإدارة القرارات اللازمة لمنع وقوع تعارض قد يضر بالمستثمرين
12.	مخاطر سعر صرف العملة	العملة الأساسية للصندوق هي الريال السعودي، ولكن قد يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات، أو الدخول في استثمارات، أو دفع رسوم أو تكاليف بعملة أخرى غير الريال السعودي. وبالتالي، فإن أي تغيير في سعر صرف هذه العملات قد يؤدي إلى زيادة التكاليف التي يتحملها الصندوق، مما قد يؤثر سلبيًا على سعر وحدة الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن حاملو الوحدات الذين لا يُعتبر الريال السعودي عملتهم الأساسية معرضون لتقلبات أسعار الصرف.	✓		لا توجد مخاطر سعر صرف العملات نظرًا لاستثمار الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تنخفض مخاطر تقلبات أسعار الصرف بسبب تقارب سعر صرف العملة المحلية مع الدرهم الإماراتي.
13.	مخاطر توقعات غير صحيحة والتغيرات في أوضاع السوق	يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغييرات في مستويات العرض والطلب في القطاع العقاري ذات العلاقة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودة توفر القروض السكنية أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في مستويات العرض والطلب.	✓		

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		لذا، يمكن أن يكون للتوقعات غير الصحيحة المستخدمة من قبل مدير الصندوق لغايات اتخاذ القرار الاستثماري أثر سلبي على الصندوق.			
14.	عدم المشاركة في الإدارة	باستثناء ما هو مذكور في الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتُسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق. حيث تؤثر هذه القرارات على أنشطة الصندوق وبالتالي مالكي الوحدات.	✓		
15.	المخاطر التقنية	يعتمد مدير الصندوق على استخدام التكنولوجيا في إدارة الصندوق، إلا أن أنظمة المعلومات الخاصة به قد تكون عرضة للاختراقات، أو الفيروسات، أو الأعطال الجزئية أو الكاملة، مما قد يحد من قدرة مدير الصندوق على إدارة استثماراته بفعالية. وقد يؤثر ذلك سلباً على أداء الصندوق، وبالتالي على حاملي وحداته.	✓		يتبع مدير الصندوق سياسات وإجراءات متعلقة بأنظمة أمن المعلومات، وذلك لضمان الكشف المبكر عن أي محاولات اختراق أو تهديدات فيروسية ومنعها. بالإضافة إلى ذلك، يطبق المدير سياسات وإجراءات خاصة بخطة استمرارية الأعمال لضمان استمرارية العمليات بسلاسة.
16.	مخاطر تعثر مدير الصندوق	بمحض إرادته، يلتزم مدير الصندوق، في حال كان عائد الصندوق أقل من 5%، بالتبرع لدفع ما لا يزيد عن 2% من أصول ميفك الخاصة لصالح حاملي وحدات الصندوق، وذلك من خلال تقديم هذا الدعم للوحدات غير المباعة منذ بداية الطرح. وبالتالي، في حال تعثر مدير الصندوق، لن يكون قادراً على تقديم التبرع الإلزامي لتعويض الفرق في العائد إذا كان أقل من المستوى المستهدف.	✓		يملك مدير الصندوق ملاءة مالية كافية تمكنه من الوفاء بالتزاماته تجاه عملاء الصندوق.
17.	مخاطر السيولة	تنشأ مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع الأصول وتحويلها إلى نقد عند استحقاق الالتزامات المالية دون تكبد نفقات أو خسائر غير معقولة. وتتمثل هذه المخاطر في عدم القدرة على تصفية أصول الصندوق (الاستثمارات العقارية) بسرعة كافية وبالقائمة المناسبة لتجنب الخسائر المحققة، أو عدم القدرة على موازنة الإيرادات والمستحقات لضمان استمرارية الدورة النقدية، أو عدم التوافق بين الأصول والالتزامات المالية. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي الإخفاق في تلبية توقعات المستثمرين بشأن توزيعات الأرباح المتوقعة إلى تأثير سلبي على الصندوق، مما قد يؤدي إلى فرض غرامات، أو فقدان السمعة، وفي نهاية المطاف، انخفاض قيمة استثمارات حاملي الوحدات.	✓		عند اتخاذ مدير الصندوق قرار بيع أي عقار، يقوم الفريق بإجراء دراسات بحثية، وإعداد ميزانية، وتقدير المتطلبات المالية والإيرادات المتوقعة، مع ضمان توفر السيولة الكافية للوفاء بأي التزامات تجاه المقاولين، والمستثمرين، وكذلك الأطراف الثالثة ذات العلاقة بالصندوق، مع ضمان استمرارية الدورة النقدية. كما يعمل مدير الصندوق دائماً على الحفاظ على مستوى كافٍ من السيولة من خلال تحصيل المستحقات، وتأمين تسهيلات بنكية عند الحاجة، لضمان سداد الالتزامات المالية للأطراف المعنية أو دفع توزيعات الأرباح للمستثمرين.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
18.	مخاطر عدم المساواة في الحصول على معلومات	سيصدر الصندوق مانسبته 28.5% من وحداته لملاك العقار مقابل مساهمتهم العينية في رأس مال الصندوق. وتمثل هذه المجموعة أيضا الملاك الحقيقيين للشركات البائعة وشركات إدارة الأملاك وبالتالي تنشأ مخاطر حول حصول مجموعة مالكي العقارات أو مدراء العقارات علي معلومات جوهرية والتي قد لا يكون مدير الصندوق علم بها أو قد لا يدرك أنها جوهرية بالإضافة إلى ذلك، قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لا يكون للمستثمرين الآخرين القدرة على ذلك.	✓		
19.	مخاطر تأخير أو تعثر المشاريع	المخاطر التي قد تنشأ نتيجة عدم إكمال عملية البناء أو التطوير من قبل المطور أو المقاول لمشاريع الصندوق، مما يؤدي إلى تكاليف إضافية على الصندوق وعدم القدرة على توزيع الأرباح، وبالتالي تقليل الفوائد العائدة على مالكي الوحدات.	✓		يقوم مدير الصندوق بتعيين مشغل معروف وذو سمعة جيدة في السوق لتسريع العمليات التشغيلية في كلا الفندقين.
20.	مخاطر الأنظمة والقوانين	المخاطر التي قد تنشأ نتيجة الاختلافات بين القوانين والأنظمة السعودية وقوانين وأنظمة دولة الاستثمار، مما قد يؤدي إلى عدم الفهم الكامل لتلك القوانين. هناك خطر يتمثل في أن بعض العمليات أو الأنشطة قد لا تتوافق بشكل كامل مع القوانين والأنظمة ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.	✓		قام مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني لضمان الفهم الكامل للقوانين والأنظمة المتعلقة بالاستثمار والأنشطة والعمليات ذات الصلة، والتأكد من أن جميع المعاملات التجارية تتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها. كما يقوم مدير الصندوق بمتابعة مستمرة لضمان عدم قيام أي من الأطراف بأي تصرف يخالف القوانين والأنظمة.
21.	مخاطر دوران الموظفين / الاعتماد على الكوادر العليا	يتميز قطاع الخدمات المالية في السعودية بمعدل دوران مرتفع للموظفين، مما قد يؤدي إلى تكاليف إضافية على الصندوق من حيث الوقت والجهد والمال عند نقل المهام والمسؤوليات والمعلومات من موظف إلى آخر، مما يؤثر على سرعة وكفاءة العمل. يعتمد نجاح الصندوق بشكل أساسي على نجاح فريق إدارته، حيث إن فقدان أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق، سواء بسبب الاستقالة أو غير ذلك، أو عدم القدرة على جذب وتعيين موظفين إضافيين، قد يؤثر على عمل الصندوق ونظامه. كما أن غياب فريق إداري ناجح قد يؤثر سلبًا على قدرة الصندوق في تطوير العقارات وأصوله، وكذلك على قدرته في التفاوض بما يخدم مصلحة الصندوق، مما قد ينعكس على عوائد الصندوق وقيمة وحداثه الاستثمارية.	✓		تضع الشركة سياسات وإجراءات يتم اتباعها، تنص على تدريب الفريق للقيام بمهام مدير الصندوق على أكمل وجه، بالإضافة إلى وجود فريق بديل مؤهل لإدارة الصندوق. يعمل مدير الصندوق بنشاط على تعيين بدائل للموظفين المغادرين ويضع خطة لخلافة المناصب الرئيسية. علاوة على ذلك، يتم استثمار الوقت والجهد في توظيف المتدربين وإعدادهم للتطور في أدوارهم، لضمان استمرارية العمل بأقصى درجة ممكنة.

آلية تقويم المخاطر	لا ينطبق	ينطبق	وصف المخاطر	نوع المخاطر	الرقم
قام مدير الصندوق بتعيين وكالة تحصيل وتكليف مكاتب محاماة لملاحقة ورفع الدعاوى ضد جميع المتأخرين في السداد. وبالنظر إلى أن عقود الإيجار ملزمة، فإنها تُعد حَقًا للصندوق، ويعمل المدير بجد على تحصيل جميع المبالغ المستحقة. كما يتم إبرام جميع العقود الجديدة من خلال نظام إيجار الضمان قابلية إنفاذ الحقوق والالتزامات لكل من المؤجر والمستأجر.		✓	مخاطر التحصيل تتعلق بالمخاطر الناشئة عن عدم القدرة على تحصيل الإيجارات المستحقة للصندوق أو تأخرها، مما قد يؤدي إلى مشكلات في دورة التدفقات النقدية للصندوق وتأخير توزيعات الأرباح للمساهمين في حال تم إعلانها.	مخاطر التحصيل	22.
يقوم مدير الصندوق بالحصول على التأمين والحفاظ عليه لأكبر العقارات ضمن محفظة الصندوق، والتي تشكل جزءًا كبيرًا من أصوله.		✓	تنشأ مخاطر التأمين في حال عدم تأمين الأصول أو مواجهة صعوبة في الحصول على التأمين، حيث إنه عند وقوع مخاطر خاصة بالعقار دون وجود تغطية تأمينية، قد يؤدي ذلك إلى تكاليف إضافية على الصندوق تتجاوز التوقعات والخطط الموضوعة لتعويض الخسائر.	مخاطر التأمين	23.
يعمل مدير الصندوق بجد لاستكمال جميع الإجراءات اللازمة.		✓	تكمّن مخاطر المعاملات الحكومية في احتمالية عدم قبول تراخيص الدفاع المدني أو عدم الامتثال لمتطلبات كود البناء السعودي، مما قد يؤدي إلى تكاليف إضافية وتأخيرات في جداول تنفيذ المشاريع.	مخاطر المعاملات الحكومية	24.