

شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
صندوق ميفك ريت
التقرير السنوي | ديسمبر 2025

الأصول التي يستثمر بها الصندوق

اسم العقار
مول تجاري بالرياض
درنف أجياد بمكة
درنف كدي بمكة
بلازا I بالرياض
ضيافة بالرياض

قيمة العقارات المؤجرة وقيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة

تصنيف العقار	اسم العقار	قيمة العقار	النسبة	حالة التأجير *
عقارات استثمارية	مول تجاري بالرياض	538,767,000	69%	يدار من قبل مشغل
	درنف أجياد بمكة	115,897,000	15%	يدار من قبل مشغل
	درنف كدي بمكة	53,196,385	7%	يدار من قبل مشغل
حقوق منفعة	بلازا I بالرياض	13,919,431	2%	يدار من قبل مشغل
	ضيافة بالرياض	57,626,754	7%	يدار من قبل مشغل
الإجمالي				
		779,406,570		

100%	قيمة العقارات المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
0%	قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة

بعض العقارات المؤجرة يوجد بها بعض الصالات أو المكاتب أو الشقق الشاغرة *

نسبة الإيجارات لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

النسبة	الإيجار	اسم العقار	تصنيف العقار
50%	30,217,874	مول تجاري بالرياض	عقارات استثمارية
7%	4,349,278	درن أجياد بمكة	
2%	1,173,913	درنف كدي بمكة	
4%	2,482,778	برج تجاري بجدة	
17%	10,554,416	بلازا 1 بالرياض	حقوق منفعة
20%	12,254,391	ضيافة بالرياض	
	61,032,652		الإجمالي

نسبة الإيرادات الغير محصلة والمصروفات غير النقدية

24%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من اجمالي الإيرادات
-8040.3%	نسبة المصروفات غير النقدية من صافي ارباح الصندوق

معدلات الإشغال ونسبة المؤجر وغير المؤجر خلال عام 2025

حالة التأجير	معدلات الإشغال	اسم العقار	تصنيف العقار
يدار من قبل مشغل	95%	مول تجاري بالرياض	عقارات استثمارية
يدار من قبل مشغل	85%	درنف أجياد بمكة	
يدار من قبل مشغل	0%	درنف كدي بمكة	
يدار من قبل مشغل	74%	برج تجاري بجدة	
لاينطبق	0%	أسهم ممتازة في مشروع فيال فينتو	
يدار من قبل مشغل	76%	بلازا 1 بالرياض	حقوق منفعة
يدار من قبل مشغل	72%	ضيافة بالرياض	

نسب التأجير لجميع الأصول

نسبة المؤجر	80%
نسبة الغير مؤجر	20%

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	صافي قيمة أصول الصندوق / الوحدة
754,253,329	669,689,865	521,932,190	524,630,693	513,157,547	515,412,641	515,769,472	صافي قيمة أصول الصندوق (ريال)
73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة
10.2932	9.1392	7.1227	7.1596	7.0030	7.0338	7.0386	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
10.29 / 10.41	9.1392 / 9.7896	7.1227 / 9.1056	7.1596 / 7.2285	7.0030 / 7.3367	7.0338 / 6.9430	7.0386 / 7.1753	أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
0.38	(0.90)	(1.82)	0.19	(0.16)	0.11	0.005	توزيع الدخل صافي الربح (الخسارة) للوحدة (ريال/وحدة)
*0.3762	0.25	0.20	0.15	-	0.08	-	توزيع الدخل (التوزيع النقدي) لكل وحدة (ريال/وحدة)
3.76%	2.50%	2.00%	1.50%	0.00%	0.80%	0.00%	عائد التوزيع السنوي على السعر الأولي للوحدة
3.76%	6.26%	8.26%	9.76%	9.76%	10.56%	9.76%	عائد التوزيع السنوي التراكمي على السعر الأولي للوحدة منذ بداية الصندوق
4.71%	5.72%	6.45%	3.89%	6.05%	3.27%	4.79%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
22.36%	29.65%	33.86%	34.56%	35.29%	35.58%	33.53%	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
تاريخ استحقاق التمويل 28 يناير 2026							مدة انكشافها وتاريخ استحقاقها

* عن الفترة منذ تشغيل الصندوق حتى 31 ديسمبر 2025

أداء الصندوق مقارنة بالمؤشر الاسترشادي							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
7.85	7.21	7.22	4.77	4.94	4.06	3.47	سعر وحدة صندوق ميفك ريت (ريال / وحدة)
-3.68%	-8.15%	0.14%	-33.93%	3.56%	-17.81%	-14.53%	التغير
4,197.60	4,285.34	4,611.65	3,975.44	3,667.66	3,172.89	2,921.67	المؤشر الاسترشادي (مؤشر صناديق الريت بالمملكة)
15.85%	2.09%	7.61%	-13.80%	-7.74%	-13.49%	-7.92%	التغير
8,389.23	8,689.53	11,281.71	10,478.46	11,967.39	12,036.50	10,490.69	مؤشر السوق الرئيسية (تاسي)
7.19%	3.58%	29.83%	-7.12%	14.21%	0.58%	-12.84%	التغير

سعر الوحدة وقيمة المؤشرات كما في 31 ديسمبر من نهاية كل عام

المؤشر الاسترشادي لأداء وحدات الصندوق هو مؤشر الصناديق العقارية المتداولة بالمملكة العربية السعودية ويتم الحصول على معلوماته من موقع www.saudiexchange.sa

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	صافي أرباح صندوق
27,979,887	(66,244,264)	(133,121,167)	13,689,377	(11,473,146)	8,115,892	356,829	صافي الربح (الخسارة) (ريال)
73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
0.38	(0.90)	(1.82)	0.19	(0.16)	0.11	0.005	صافي الدخل (الخسارة) لكل وحدة (ريال/سهم)

الإداء التشغيلي والعوائد							
عام 2019	عام 2020	عام 2021	عام 2022	عام 2023	2024	2025	مقياس الأداء
27,979,887	(66,244,264)	(133,121,167)	13,689,377	(11,473,146)	8,115,892	356,829	صافي الربح (الخسارة)
32,112,432	(1,062,790)	(11,067,224)	23,363,697	(96,373)	32,158,149	16,516,058	إجمالي الدخل التشغيلي (الخسارة) بعد خصم كافة الفوائد والإهلاكات
86,828,657	47,060,860	42,342,673	49,781,662	43,282,859	54,340,504	54,579,307	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA
52,270,372	16,073,179	11,744,453	27,573,856	3,585,228	32,158,149	21,504,748	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد EBIT
3.71%	-9.89%	-26.00%	2.61%	-2.24%	1.57%	0.07%	صافي العائد (صافي الربح / حقوق المساهمين)
6.42%	4.02%	4.07%	4.86%	4.32%	5.49%	5.87%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA / إجمالي الأصول

11.51%	7.03%	8.11%	9.49%	8.43%	11.44%	13.18%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA / حقوق المساهمين
3.71%	-8.78%	-19.88%	2.62%	-2.19%	0.81%	0.04%	العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة)
3.82%	-9.04%	-17.66%	1.81%	-1.71%	1.55%	0.07%	العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة) لثلاث سنوات
	0.05%						العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة) (منذ التأسيس)

إداء إيرادات التأجير

عام 2019	عام 2020	عام 2021	عام 2022	عام 2023	عام 2024	عام 2025	إيرادات التأجير (ريال سعودي)
95,753,865	65,874,499	56,067,679	63,208,848	60,523,637	64,513,442	61,032,652	إيرادات التأجير السنوية
95,753,865	65,874,499	56,067,679	63,208,848	60,523,637	64,513,442	61,032,652	واحد إجمالي الإيرادات لعام
119,288,059	185,162,558	217,696,043	185,151,026	179,800,164	188,245,927	186,069,731	لثلاثة أعوام إجمالي الإيرادات
119,288,059	185,162,558	241,230,237	304,439,085	364,962,722	405,941,970	466,974,622	الإيرادات منذ بداية الصندوق إجمالي

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق
(8,925,207)	(14,248,214)	(13,725,006)	(13,427,186)	(17,240,778)	(18,966,074)	(15,826,268)	إجمالي مصروفات التشغيل ومصروفات ميفك ريت
95,753,865	65,874,499	56,067,679	63,208,848	60,523,637	64,513,442	61,032,652	إجمالي إيرادات التأجير لميفك ريت
9.32%	21.63%	24.48%	21.24%	28.49%	29.40%	25.93%	نسبة مصروفات التشغيل ومصروفات الريب إلى إجمالي الإيرادات

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية
7,032,345	9,311,925	10,544,612	10,438,440	14,085,971	15,631,431	10,918,110	إجمالي مصاريف التشغيل للعقارات
7.34%	14.14%	18.81%	16.51%	23.27%	24.23%	17.89%	إجمالي مصاريف التشغيل إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق

مصاريف الصندوق

360,810	2,409,228	1,833,179	1,843,571	1,803,310	1,810,280	1,811,534	أتعاب إدارة الصندوق
206,192	172,088	158,023	216,830	250,493	284,790	150,000	أتعاب أمين الحفظ
161,135	1,554,605	353,780	-	224,113	83,823	1,212,662	أتعاب أخرى

207,150	183,845	184,286	167,622	169,323	115,068	89,877	رسوم إدراج
420,000	420,000	411,500	400,000	400,000	400,000	400,000	رسوم تسجيل
210,000	19,469	-	-	-	419,682	901,141	أتعاب قانونية
230,450	81,504	158,126	297,723	242,443	156,000	277,945	أتعاب تقييم
13,125	25,000	25,000	8,000	10,125	10,000	10,000	أتعاب المراجعة الشرعية
84,000	70,550	56,500	55,000	55,000	55,000	55,000	أتعاب المحاسب القانوني
1,892,862	4,936,289	3,180,394	2,988,746	3,154,807	3,334,643	4,908,159	إجمالي مصاريف الصندوق
1.98%	7.49%	5.67%	4.73%	5.21%	5.17%	8.04%	نسبة مصاريف الصندوق إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
17,095,974	16,426,164	16,842,480	21,197,405	18,794,317	32,835,393	25,532,152	إجمالي تكلفة التمويل

لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها، ولم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خلال الفترة غير ما تم ذكره لمالكي الوحدات في الشروط والأحكام كما هو موضح أدناه:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق
360,810	2,409,228	1,833,179	1,843,571	1,803,310	1,810,280	1,811,534	أتعاب ادارة صندوق
-	214,387	-	-	-	-	-	رسوم ترتيب قرض
-	815,153	-	-	-	-	-	رسوم صفقات

التغييرات الأساسية والغير أساسية والتطورات خلال الفترة:

- تعلن شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي في صندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي عن تحديث شروط وأحكام صندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي "ميفك كابيتال" عن وقوع حدث معين لـ صندوق ميفك ريت
- إعلان إلحاق من صندوق ميفك ريت بخصوص إعلان إلحاق من شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي "ميفك كابيتال" بخصوص وقوع حدث معين لصندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) عن وقوع حدث معين لـ صندوق ميفك ريت

- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار (ميفك كابيتال) عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) عن تحديث شروط وأحكام صندوق ميفك ريت

تقرير مجلس الإدارة:

قرر مجلس إدارة الصندوق الموافقة على مايلي :

- الموافقة على بيع عقار سوق شرق.
- اعتماد المجلس شطب جزء من مديونيات بعض المستأجرين.
- اعتماد تفويض فريق الإدارة في شركة ميفك كابيتال الواردة اسماءهم في القرار بالموافقة والتوقيع على العقود والاتفاقيات المتعلقة بمزودي الخدمات الخاصة بصندوق ميفك ريت و التفاوض على الوصول للتسويات مع أصحاب الذمم المدينة " المستأجرين " ومراجعة وتدقيق جميع الاتفاقيات والعقود السابقة بما يحمي حقوق الصندوق.
- اعتماد القوائم المالية لصندوق ميفك ريت والتقرير السنوي للصندوق للعام المالي 2024م.
- الموافقة على تفويض ممثلين جدد للصندوق لدى شركة تداول و الغاء التفويض السابقة بهذا الخصوص.
- اعتماد تعيين شركة المقصد كمشغل لعدد من عقارات الصندوق.
- الموافقة على تعيين السادة شركة ابراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون (PKF) وذلك لفحص وتدقيق القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025م وللعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2025م.
- اعتماد بيع عقار الأندلس واستخدام المتحصلات كسداد جزئي للتمويل البنكي.
- الموافقة على قرار بيع عقار سوق شرق على أن لا يتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية وعمولة السعي.
- اعتماد القوائم المالية النصف سنوية لصندوق ميفك ريت للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025م.
- قرر المجلس الغاء قراره السابق بشأن بيع عقار سوق شرق.

تقرير تقييم المخاطر الخاصة بصندوق ميفك ريت / ديسمبر 2025م

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

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	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 بالشريعة	يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تحددها الهيئة الشرعية. تنطبق هذه الضوابط على هيكل 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 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 وتشريعاتها مع المملكة العربية السعودية، كما تتمتع بعملة مستقرة.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	آلية تقويم المخاطر
4.	مخاطر السوق	تكمّن المخاطر في التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية، مثل اختلال التوازن بين العرض والطلب، أو نقص توفر الائتمان، والتي قد تؤثر سلبًا على قيمة الأصول. وقد يكون لهذه التغيرات تأثير مباشر على أداء الصندوق.	✓	يراقب مدير الصندوق التغيرات الاقتصادية بشكل مستمر، ويسعى دائمًا لاتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية قيمة الأصول.
5.	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، نظرًا لأن جزءًا أكبر من المصاريف التمويلية سيؤثر على ربحية الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، قد تتأثر الأدوات الاستثمارية، إن وجدت، التي يتم تسعيرها وفقًا للقيمة السوقية سلبًا، مما قد يؤدي إلى انخفاض سعر الوحدة وربحية الصندوق.	✓	يواصل مدير الصندوق البحث عن تسهيلات تمويلية منخفضة الفائدة وإدارة أقساط 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. سابقًا، 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
6.	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.
7.	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 سلبًا 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	آلية تقييم المخاطر
8.	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية	قد لا يعكس سعر السوق المعلن للوحدات القيمة الحقيقية للاستثمارات الأساسية للصندوق. قد تتعرض الأسواق المالية لتقلبات كبيرة في الأسعار وأحجام التداول من وقت لآخر، مما قد يؤثر سلبًا 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
9.	مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواد مستقبلية	قد تحد متطلبات التوزيع والقيود التمويلية التي تفرضها لوائح صناديق الريت من مرونة الصندوق وقدرته على التوسع من خلال الاستحواذات. يعتزم 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.
10.	مخاطر تضارب المصالح المحتملة	يخضع الصندوق لاحتمالات مختلفة لتضارب المصالح، حيث إن مدير الصندوق والشركات التابعة له، بالإضافة إلى مديرهم 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 يُلزم 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

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	آلية تقييم المخاطر
11.	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 سلبًا على سعر وحدة الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن حاملي 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.
12.	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 سلبًا 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.
13.	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 قادرًا على تقديم التبرع الإلزامي لتعويض الفرق في العائد إذا كان أقل من المستوى المستهدف.	✓	يمتلك مدير الصندوق ملاءة مالية كافية تمكنه من الوفاء بالتزاماته تجاه عملاء الصندوق.
14.	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 دائمًا 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	آلية تقويم المخاطر
15.	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 الفئتين.
16.	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.
17.	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 سلباً على قدرة الصندوق في تطوير العقارات وأصوله، وكذلك على قدرته في التفاوض بما يخدم مصلحة الصندوق، مما قد ينعكس على عوائد الصندوق وقيمة وحدائه 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.
18.	مخاطر التحصيل	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.	✓	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 حَقاً للصندوق، ويعمل المدير بجد على تحصيل جميع المبالغ المستحقة. كما يتم إبرام جميع العقود الجديدة من خلال نظام إيجار لضمان قابلية إنفاذ الحقوق والالتزامات لكل من المؤجر والمستأجر.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	آلية تقويم المخاطر
19.	مخاطر التأمين	تنشأ مخاطر التأمين في حال عدم تأمين الأصول أو مواجهة صعوبة في الحصول على التأمين، حيث إنه عند وقوع مخاطر خاصة بالعمارة دون وجود تغطية تأمينية، قد يؤدي ذلك إلى تكاليف إضافية على الصندوق تتجاوز التوقعات والخطط الموضوعة لتعويض الخسائر.	✓	يقوم مدير الصندوق بالحصول على التأمين والحفاظ عليه لأكثر العقارات ضمن محفظة الصندوق، والتي تشكل جزءًا كبيرًا من أصوله.
20.	مخاطر المعاملات الحكومية	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.	✓	يعمل مدير الصندوق بجد لاستكمال جميع الإجراءات اللازمة.