

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
صندوق ميفك ريت
التقرير السنوي | ديسمبر 2020

معدلات الإشغال ونسبة المؤجر وغير المؤجر خلال عام 2020

حالة التأجير	معدلات الإشغال	إسم العقار	تصنيف العقار
يدار من قبل مشغل	85%	مول تجاري بالرياض	عقارات استثمارية
غير مؤجر	76%	درنف أجياد بمكة	
غير مؤجر	77%	درنف كدي بمكة	
يدار من قبل مشغل	75%	برج تجاي بجدة	
مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	100%	ذا باد (دبي)	
يدار من قبل مشغل	79%	بلازا 1 بالرياض	حقوق منفعة
يدار من قبل مشغل	84%	ضيافة بالرياض	

نسب التأجير لجميع الأصول

نسبة المؤجر	83%
نسبة الغير مؤجر	17%

2019	2020	صافي قيمة أصول الصندوق / الوحدة
754,253,329	669,689,865**	صافي قيمة أصول الصندوق (ريال)
73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة
10.2932	9.1392	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
10.29 / 10.41	9.1392 / 9.7896	أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
0.3818	-0.9040	توزيع الدخل صافي الربح (الخسارة) للوحدة (ريال/وحدة)
0.626*	0.15	توزيع الدخل (التوزيع النقدي) لكل وحدة (ريال/وحدة)
%6.26*	%1.5	عائد التوزيع السنوي على السعر الأولي للوحدة
%6.26*	%7.76	عائد التوزيع السنوي التراكمي على السعر الأولي للوحدة منذ بداية الصندوق

* عن الفترة منذ تشغيل الصندوق حتى 31 ديسمبر 2019

** كما في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	صافي أرباح صندوق
27,979,887	(66,244,264)	صافي الربح (الخسارة) خلال عام 2020 (ريال)
73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
0.3818	(0.9040)	صافي الدخل (الخسارة) لكل وحدة (ريال/سهم)

الاداء التشغيلي والعوائد

عام 2018	عام 2019	عام 2020	مقياس الأداء
21,073,041	27,979,888	(66,244,264)	صافي الربح (الخسارة)
6,127,328	32,112,432	(1,062,790)	إجمالي الدخل التشغيلي (الخسارة) بعد خصم كافة الفوائد والإهلاكات
17,397,811	86,828,657	47,060,860	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والاهلاكات EBITDA
11,453,705	52,270,372	16,073,179	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد EBIT
	3.71%	-9.89%	صافي العائد (صافي الربح / حقوق المساهمين)
	6.42%	4.02%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والاهلاكات EBITDA / إجمالي الأصول
	11.51%	7.03%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والاهلاكات EBITDA / حقوق المساهمين
			العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة)

2019	2020	نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق
8,925,208	13,218,668	إجمالي مصروفات التشغيل ومصروفات ميفك ريت
95,753,865	65,874,499	إجمالي إيرادات التاجير لميفك ريت
9%	20.07%	نسبة مصروفات التشغيل ومصروفات الريب إلى إجمالي الإيرادات

2019	2020	مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية
7,180,713	9,311,920	إجمالي مصاريف التشغيل للعقارات
7%	14.14%	إجمالي مصاريف التشغيل إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
		مصاريف الصندوق
360,810	2,409,228	أتعاب إدارة الصندوق
206,192	172,088	أتعاب أمين الحفظ
12,767	525,063	أتعاب أخرى
207,150	183,845	رسوم إدارج
420,000	420,000	رسوم تسجيل
210,000	19,469	أتعاب قانونية
230,450	81,504	أتعاب تقييم
13,125	25,000	أتعاب المراجعة الشرعية
84,000	70,550	أتعاب المحاسب القانوني
1,744,495	3,906,748	إجمالي مصاريف الصندوق
2%	5.93%	نسبة مصاريف الصندوق إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
17,095,974	16,426,164	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 ذكره لمالكي الوحدات في الشروط والأحكام كما هو موضح أدناه:

2019	2020	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق
360,810	2,409,228	أتعاب إدارة صندوق
0	214,390	رسوم ترتيب قرض
0	815,156	رسوم صفقات

التغييرات والتطورات الجوهرية:

- إغلاق مؤقت لجميع مجمعات صندوق ميفك ريت التجارية إشارة لتوجيهات حكومة المملكة العربية السعودية لاحتواء انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)
- تلقي مدير الصندوق بعض الطلبات من مستأجري العقارات التابعة للصندوق تتعلق بتعليق أو تخفيض أو إعادة جدولة أو فسخ بعض الايجارات نظرا للظروف الحالية المتعلقة بالإجراءات الاحترازية المتخذة من الدولة للحد من انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19).
- تمديد الفترة الايجارية لمشروع الضيافة لمدة خمس سنوات
- إعادة هيكلة العمليات التأجيرية لبعض العقارات المملوكة لصندوق ميفك ريت من خلال إنهاء عقد ايجار مبنى الضيافة لشركة التصميم والتنفيذ وكذلك إنهاء عقد تأجير فندق درنف أجياد وفندق ودرنف كدي بعد نقشى وباء كورونا وإغلاق مدينة مكة وكذلك إنهاء عقد التأجير الموقع مع شركة تهامة
- تسوية الإلتزامات قصيرة الأجل من خلال تحويل حق منفعة بلازا 2 إلي الأطراف الدائنة
- منح خصم للمستأجرين عن فترة الإغلاق الناتجة عن نقشى وباء كوورنا
- توقيع عقد إدارة أملاك مع شركة الأصول المستديمة لادارة العقارات لمجمع سوق شرق التجاري الواقع في مدينة الرياض
- تعيين الصالح والزومان كمستشار ضريبي للصندوق

مجلس الإدارة:

- الموافقة على القوائم المالية السنوية كما في 2019/12/31م لصندوق ميفك ريت
- تعيين مكاتب محاماة لمقاضاة العملاء المتعثرين وزيادة التدفقات النقدية الداخلة لعقارات الصندوق
- العمل على تحول جميع مستأجرين عقارات الصندوق إلي نظام إيجار
- الموافقة على تحديث شروط وأحكام الصندوق بعد استقالة السيدة/ خلود الغاطي من مجلس ادارة الصندوق بسبب استقالتها من ميفك كابيتال.
- الموافقة على تعيين " CITY PROPERTIES PROPERTY VALUATION LLC " مقيماً لصندوق ميفك ريت لتقييم العقارات في إمارة دبي – الامارات العربية المتحدة

- الموافقة على تعيين شركة الأصول المستديمة لإدارة عقار سوق شرق.
- الموافقة على توزيعات صندوق ميفك ريت بتوزيع إجمالي أرباح 18,319,200 ريال سعودي ويكون الربح الموزع يبلغ 0.25 ريال لكل وحدة، ونسبتها إلى السعر الأولي للوحدة هو 2.50% وذلك للفترة من من 2019/07/01م حتى 2019/12/31م
- الموافقة على إنهاء عقود الايجار لفنادق مكة ومشروع الضيافة
- الموافقة على عدم توزيع أرباح لحملة الوحدات عن الفترة من 1 يناير 2020 حتى 30 يونيو.
- المصادقة على القوائم المالية للنصف الأول من عام 2020
- تعيين شركة الأصول المستديمة كوسيط عقاري لتوثيق عقود ايجار

تقرير تقييم المخاطر الخاصة بصندوق ميفك ريت / ديسمبر 2020م

- 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 عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار	فيما يتعلق بقيام مدير الصندوق بالترع الملمزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف، فإنه ليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين، أو أن العوائد ستكون مناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر	✓		لا يقدم مدير الصندوق أي ضمانات بنجاح الصندوق في تحقيق عوائد للمستثمرين، عدا ماتم ذكره في الشروط و الاحكام ويسعى مدير الصندوق لتحقيق أفضل أداء لعقارات الصندوق حفاظا على حقوق المساهمين
2.	مخاطر التاريخ التشغيلي المحدود	لا يمتلك الصندوق تاريخاً تشغيلياً يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحاته. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق العقارية، يمتلك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة لحدائته تشريعها في المملكة. كما أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها مدير الصندوق في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالة على الأداء المستقبلي. لذا تعد حدائته المنتج من المخاطر حيث يصعب التنبؤ بمدى التغيير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها.	✓		قام مدير الصندوق بإدارة صندوق عقاري مدر للدخل، وحيث تقارب طبيعة الصندوق العقاري المدر للدخل الى طبيعة منتج صندوق ميفك ريت الا انه متاح للتداول، فان مدير الصندوق يبذل قصارى جهده وذلك من خلال الاعتماد على كوادر مؤهلة وذات خبرة لإدارة الصندوق وذلك من خلال الامام التام بالعوامل المؤثرة على الصندوق واطلاع السوق المتداول فيها.
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		✓	

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		<p>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.</p>			
4	مخاطر عدم توافر سيولة في السوق	<p>يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية "تداول". ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سوف تكون هناك سوق سائلة للوحدات أو أنها سوف تتطور، أو أنها في حال تطورت سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال عدم تطوير سوق تداول ذي سيولة أو المحافظة عليها، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على القيمة السوقية للوحدات، وقد يكون من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو التعاملات المقررة المتعلقة بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت. وقد يشير العدد المحدود من الوحدات وأصحابها إلى وجود سيولة محدودة في هذه الوحدات وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على ما يلي: (1) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره و/أو (2) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود و/أو (3) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق الثانوية. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على تطوير سوق ذات سيولة نشطة للوحدات. 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.</p>	✓		لا توجد حالياً مخاطر ناتجة من عدم تداول الوحدات في السوق الرئيسي، وتجدر الإشارة ان هناك احتمالية وجود مخاطر عدم توفر سيولة في السوق وذلك في حال تم تداول وحدات الصندوق في السوق الموازي.
5	مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات و التغيرات في الأسعار	<p>قد تؤدي عمليات بيع عدد كبير من الوحدات من قبل مالكي الوحدات إلى انخفاض سعر تداول الوحدة، وقد تؤدي أي إشاعات حول أداء الصندوق إلى قيام مالكي الوحدات ببيع وحداتهم مما سوف يؤثر على سعر الوحدة.</p> <p>و هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد تتعرض سوق الوحدات للتقلبات، وقد يؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناء عليه، فإن شراء هذه الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.</p>	✓		

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
6.	مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة	إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة ومعدلات التضخم، وظروف العمل، والمنافسة، والتطورات التكنولوجية، والأحداث السياسية والدبلوماسية، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلي على الأعمال وفرص الصندوق، وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في تكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. وكنتيجة لذلك، قد تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث أنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة قد تؤثر أيضاً على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.	✓		قام الصندوق بإبرام اتفاقية من تمويل "Profit Rate Cap" حيث ان نسبة الربحية على التمويل محدودة بسقف اعلى، وتم الاتفاق على ان لا تبلغ نسبة الربحية اعلى مستوى من مستوى السقف الاعلى في جميع الحالات.
7.	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية سعر الطرح الأولي	قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي في وقت الاشتراك، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات. مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.	✓		يعد متوسط سعر التداول لوحدات الصندوق اقل من سعر الادراج اسوة بمعظم صناديق الريت المدرجة بالسوق، حيث تقوم الشركة بإعداد دراسات جدوى بالإضافة الى دراسات استراتيجية وذلك للمحافظة على سعر الوحدات و عدم زيادة العرض على الطلب والذي يساهم بنزول اسعار الوحدات.
8.	مخاطر التقلب في التوزيعات	على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة توزيع ما نسبته 90٪ على الأقل من صافي دخلها للمالكي الوحدات بشكل سنوي باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول، إلا أنه لا يوجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات الإيجار). وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات سنوية للمالكي الوحدات قد يعرض الصندوق لالتزامات معينة من شأنها أن تضعف الأداء المالي للصندوق، ويمكن أيضاً أن يمتنع الصندوق من القيام بأي توزيعات من قبل مموليه، وفقاً لوثائق التمويل ذات العلاقة، والذين يكون لهم الحق بحالات معينة (مثل بعد وقوع حالة إخلال بموجب وثائق التمويل) الحق في السيطرة على والتحكم بالتدفقات النقدية للصندوق بحيث يستخدم لسداد المبالغ المستحقة بموجب وثائق التمويل. ويشار إلى أن أي انقطاع أو انخفاض في مبالغ التوزيعات للمالكي الوحدات.	✓		فيما يتعلق بالتبرع الملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن التوزيعات المستهدفة وفقاً للشروط المحددة الا ان الصندوق يضمن الحد الأدنى من العوائد بحد أقصى 2% كما تم ذكره في النقطة رقم 1، والخاصة بمخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار وذلك للمكتسبين المحتفظين بوحداتهم فقط دون بيعها.
9.	مخاطر زيادة نسبة أتعاب الإدارة إلى دخل الصندوق	يدفع الصندوق ما نسبته 0.35% من صافي قيمة أصول الصندوق كأتعاب إدارة في نفس الوقت الذي يكون دخل الصندوق من الإيجارات ثابتاً لمدة زمنية طويلة. من المتوقع أن تتغير	✓		

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		قيمة أصول الصندوق من وقت لآخر مما قد يؤدي إلى النقص أو الزيادة في أتعاب الإدارة المدفوعة لمدير الصندوق. وفي حالة الزيادة، ستزيد نسبة أتعاب الإدارة كنسبة من الدخل الثابت السنوي مما قد يؤثر سلباً على العوائد الدورية لوحدات الصندوق.			
10.	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية	قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. وقد تتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، ويؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي على قيمة وسعر تداول الوحدات. وبصفته صندوق عقاري تداول عام مقفل، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة الصندوق وبعضها يتعلق بالصندوق وعملياته بحيث يؤثر بعضها على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بصفة عامة.	✓		
11.	مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق	تحدد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر، إلا أنه قد تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق في الفترة ما بين التقييمات. ولذلك، يمكن تحديد سعر السوق للوحدات بناءً على معلومات تاريخية والتي قد لا تعكس القيمة الحالية للاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن الرسوم المستحقة لمدير الصندوق لا تعدل إلا من تقييم لآخر. وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدة الصندوق بطريقة قد تؤثر بشكل سلبي على عوائده قيمة استثماره.	✓		في حال وجود أي تباين واضح سيقوم مدير الصندوق بإعلام حاملي الوحدات فوراً، و يقوم مدير الصندوق بدراسة شركات تقييم الأصول و اختيارها بعنايه على ان تكون موافية لجميع متطلبات الجهات التنفيذية وذلك كي لا يتم الإضرار بقيمة الأصول وذلك من خلال اعطاء قيمة غير عادلة للأصول المدارة.
12.	مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواد مستقبلية	قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتزم الصندوق توزيع 90٪ على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة 50٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق. وكنتيجه لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على أصول إضافية، وبالتالي قد تؤثر على ربحية الصندوق، مع العلم بأن الصندوق يستطيع القيام بزيادة رأسماله من خلال طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية ونظام الشركات ذات العلاقة.	✓		في حال رغب مدير الصندوق بالقيام بإستحواذات مستقبلية سيقوم الصندوق بزيادة رأس ماله من خلال طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع لوائح الهيئة. أو استخدام خيارات أخرى تتوافق مع شروط ولوائح صناديق الريت
13.	التقييدات الشرعية	يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لضوابط الشريعة الإسلامية حسبما تحددها الهيئة الشرعية. وهذه الضوابط تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك الضوابط قد يضطر الصندوق إلى التخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالفاً لضوابط الشريعة الإسلامية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالضوابط الشرعية قد يخسر الصندوق فرصاً استثمارية إذا قررت الهيئة الشرعية وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم بضوابط الشريعة الإسلامية وبالتالي لا	✓		يخضع الصندوق لمراقبة الهيئة الشرعية، وتجدر الإشارة إلى ان جميع العمليات الخاصة بالصندوق تتم مراجعتها من قبل الهيئة الشرعية.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		يمكن للصندوق النظر فيه. وقد يكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنة مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن ضوابط الاستثمار الشرعية للصندوق منطبقة.			
14.	مخاطر توقعات غير صحيحة والتغيرات في أوضاع السوق	يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات 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 محدودية توفر القروض السكنية أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في مستويات العرض والطلب. لذا، يمكن أن يكون للتوقعات غير الصحيحة المستخدمة من قبل مدير الصندوق لغايات اتخاذ القرار الاستثماري أثر سلبي على الصندوق.	✓		
15.	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.	✓		
16.	الاعتماد على كبار الموظفين	يعتمد نجاح الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وقد تؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته، إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق قد ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض لما فيه من مصلحة الصندوق مما قد ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.	✓		تقوم الشركة بوضع سياسات و إجراءات متبعة والتي تنص على ان يتم التدريب الفريق للقيام بمهام مدير الصندوق على اكمل وجه بالإضافة الى وجود فريق بديل مؤهل لإدارة الصندوق مخططة بديلة تحسباً لأي طارئ.
17.	مخاطر طبيعة الاستثمار	الاستثمار في الصندوق يتطلب التزاماً كما هو موضح في الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر. لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق (بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف). وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وبناء على ماسبق، فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عائد على أصوله.	✓		لا يقدم مدير الصندوق ضمانات ماعدا التي تم ذكرها في الشروط والأحكام.
18.	مخاطر تضارب محتمل في المصالح	يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب المصالح نظراً لأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء والمنتسبين قد يكونون مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة التجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة	✓		في حال وجود تضارب في المصالح سيقوم مدير المحفظة بإبلاغ مجلس ادارة الصندوق عن احتمالية وجود تضارب للمصالح، ومن ثم سيتخذ مجلس الإدارة القرارات الأزمه لمنع حدوث التضاربات التي من شأنها الاضرار بالمستثمرين.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.			
19.	مخاطر عدم المساواة في الحصول على معلومات	سيصدر الصندوق ما نسبته 28.5% من وحداته ملاك 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 على 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.	✓		
20.	مخاطر الاستثمار خارج المملكة	ينطوي الاستثمار الدولي - خارج المملكة - على العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والاقتصادية وارتفاع التكاليف على المستثمر ومخاطر أمن المعلومات. وسيسعي مدير الصندوق للدخول في استثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافيه مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة العربية السعودية. ولكن في حال حدوث أي مما ذكر أعلاه، فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلبا على سعر وحداته.	✓		قام الصندوق بالاستثمار خارج المملكة العربية السعودية. وتجدر الإشارة إلى ان العقد لأصول الصندوق خارج المملكة تم ابرامه مع مستأجر واحد فقط، حيث ان العقد يلزم المستأجر بدفع الايجارات الخاصة بالعقار مما يقلل من المخاطر المذكورة.
21.	مخاطر سعر صرف العملة	عملة الصندوق الرئيسية هي الريال السعودي، ولكن قد يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات أو الدخول في استثمارات أو دفع أي رسوم أو تكاليف بعملة غير الريال السعودي. وبالتالي فإن أي تغيير سعر صرف هذه العملات قد يزيد من التكاليف التي يتحملها الصندوق مما قد يؤثر سلبا على سعر وحدات الصندوق. كما أن مالكي الوحدات الذين لا يعد الريال السعودي العملة الأساسية لهم معرضون لمخاطر تقلبات أسعار الصرف.	✓		لا يوجد مخاطر سعر صرف العملة بسبب قيام الصندوق بالاستثمار بدولة الامارات العربية المتحدة، حيث تنخفض مخاطر اسعار صرف العملات لتقارب سعر صرف العملة المحلية مع الدرهم الاماراتي.
22.	المخاطر التقنية	يعتمد مدير الصندوق على استخدام التقنية في إدارة الصندوق إلا أن أنظمة المعلومات لديه قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي، والتي تحد من قدرة مدير الصندوق على إدارة استثمارات الصندوق بشكل فاعل، مما قد يؤثر سلبا على أداء الصندوق وبالتالي على مالكي وحدات الصندوق.	✓		يقوم مدير الصندوق بإتباع سياسات و اجراءات متعلقة بأنظمة أمن المعلومات بحيث يتم الكشف المبكر عن أي محاوله اختراق و منع الفيروسات، بالإضافة الى سياسات و اجراءات والخاصة بخطة استمرارية الاعمال.

آلية تقويم المخاطر	لا ينطبق	ينطبق	وصف المخاطر	نوع المخاطر	الرقم
يوجد لدى مدير الصندوق الملائة المالية الكافية التي تمكنه من الوفاء بالتزاماته تجاه عملاء الصندوق.		✓	<p>حيث ان مدير الصندوق التزام عبر إرادته المحضه، في حالة انخفاض عائد الصندوق عن 5%، بالتبرع بدفع ما لا يزيد عن عائد قدره 2% من أصول ميفك الخاصة لحاملي الوحدات المستثمرين بالطرح وذلك للوحدات غير المباعة منذ بداية الطرح. وبالتالي أنه في حالة تعثر مدير الصندوق فإن لن يتمكن من التبرع الملزم بفروق العائد حال الانخفاض عن المستهدف.</p> <p>يشمل ذلك تعثر مدير الصندوق عن الوفاء بالتزاماته لسنة من السنوات أو لأكثر من سنة كما يشمل مخاطر إشهار إفلاس مدير الصندوق.</p> <p>كما أن هناك مخاطر تتمثل في إهراء الصندوق قبل مدته وبالتالي عدم تمتع المستثمرين بميزة التبرع بفروق العائد.</p>	مخاطر تعثر مدير الصندوق	23.

انتهى التقرير،،،