

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية	قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالتزامات و/أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات المالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.	يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد العوائد الدورية الناشئة من التمويل والمصروفات العامة والإدارية للصندوق ولذلك يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة إضافة إلى ذلك يقوم مدير الصندوق بربط المبالغ المالية الزائدة بودائع قصيرة الأجل وفقاً لسياسات وإجراءات إدارة النقد وقد يؤثر انخفاض السيولة في سوق العقارات على التقييمات.
مخاطر السوق	تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية على سبيل المثال لا الحصر الظروف الاقتصادية والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية.	إضافة، يتم تخفيف هذه المخاطر عن طريق التنوع الجغرافي والتنوع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وأجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. وفيما يتعلق بالعقود الإيجار الجديدة يتم اجراء تقييم الائتمان على أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كئب من قبل مدير الصندوق.
مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق	عدم ضمان أن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها.	يقوم مدير الصندوق بمراقبة العوامل الاقتصادية والسوق العقاري والمنافسة من الأصول المشابهة وعوامل أخرى مختلفة بهدف التخفيف من تأثير هذه العوامل على الصندوق من خلال تنوع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية.
المخاطر المتعلقة باستخدام التمويل البنكي	في حالة حصول الصندوق على تمويل بنكي مقابل رهن الأصول، سيؤدي ذلك إلى زيادة مستوى المخاطر، حيث يصبح من الوارد أن يخسر الصندوق الأصول المرهونة لصالح الجهة الممولة إذا تخلف عن السداد حسب شروط وأحكام عقود التمويل مع الممول. إن استخدام التمويل يخلق فرصة لزيادة كفاءة الاعمال وبالتالي العوائد ولكنه في نفس الوقت ينطوي درجة عالية من المخاطر المالية ويؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. علاوة على ذلك، فإن رهن أصول الصندوق للجهة الممولة وعدم الالتزام بالسداد للجهة الممولة قد يتيح المجال للممول التصرف بالأصول المرهونة لاستعادة	يستخدم مدير الصندوق التمويل البنكي بهدف تعزيز العوائد على المستثمرين. واستناداً إلى الاتجاه المتوقع لأسعار تكلفة التمويل، قد يلجأ مدير الصندوق إلى أدوات مالية أخرى لإدارة هذه المخاطر ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد تؤدي إلى خسائر غير متوقعة.

	المبالغ المستحقة، مما سيؤثر على أداء الصندوق وعوائده المرتقبة.	
<p>هذا النوع من المخاطر مخفف إلى حد ما وذلك استناداً إلى حقيقة أنه يحق للصندوق أن يستثمر 25% كحد أعلى من قيمة أصوله في أصول تحت التطوير. ويهدف مدير الصندوق أيضاً إلى التخفيف من هذه المخاطر من خلال القيام بأعمال التطوير بعد القيام بكافة الدراسات الفنية والمالية والقانونية اللازمة.</p>	<p>مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير والتي قد تؤثر على الربحية و/أو الجدوى المالية للمشروع وعدم القدرة على الوفاء بتوقعات الإيرادات عند الإنجاز. وقد يؤدي التأخير إلى مخاطر قانونية.</p>	مخاطر التطوير
<p>اتباع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية وأي تعديلات عليها في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل الامتثال وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الامتثال.</p>	<p>قد تطرأ تغييرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة العربية السعودية لن يتغير.</p>	المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية
<p>اتباع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات الضريبية وأي تعديلات عليها في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل الامتثال وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الامتثال.</p>	<p>يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية ابتداءً من 4 أكتوبر 2020م وبنسبة 5% من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدد الضريبة من قبل البائع للعقار (بما في ذلك الصندوق في حال بيعه للعقار) ما لم تطبق الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 14-2-1442هـ. وتسدد الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على أي عقار يبيعه الصندوق، يدفع الصندوق ضريبة بقيمة 5% من قيمة العقار إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات.</p>	مخاطر ضريبة التصرفات العقارية
<p>يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويؤخذ</p>	<p>لغايات تقدير قيمة عقار ما من ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق، وذلك إضافة إلى التقييم المعد من قبل المثلثين</p>	مخاطر تقييم العقارات

<p>بمتوسط قيمتي التقييمين أما في حال وجود اختلاف كبير بين المقيمين سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم ثالث.</p>	<p>المستقلين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي فقط لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار. حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق.</p>	
<p>يقوم مدير الصندوق بمتابعة الوضع الوبائي في المناطق التي تقع فيها العقارات التابعة للصندوق ودراسة كافة الخيارات المتاحة للتقليل من الأضرار الناتجة عن انتشار المرض على العقارات والتوزيعات لمالكي الوحدات.</p>	<p>قد لا تتمكن العقارات التابعة للصندوق العمل أو تحقيق الدخل المتوقع للصندوق نتيجة لعدة عوامل مرتبطة بانتشار فيروس كورونا المستجد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر فرض حظر التجوال في المناطق التي تقع فيها العقارات التابعة للصندوق حيث تؤدي مثل تلك الظروف إلى زيادة في نفقات العقارات حيث تتأقلم مع الظروف السائدة، وذلك مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على المبالغ المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.</p>	<p>مخاطر انتشار الأوبئة</p>
<p>يقوم مدير الصندوق بدراسة الأسواق التي يستثمر بها الصندوق بعناية حيث يلجأ إلى مستشارين متخصصين في الأسواق المستهدفة لدراسة الأسواق بشكل عام والمخاطر المحتملة للاستثمار. وبعد الاستحواذ على العقار، يتبع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد مستوى النشاط في الأسواق العقارية التي يستثمر بها الصندوق إضافة إلى المتطلبات التنظيمية وأي تعديلات عليها، وذلك مما يساهم في ترسيخ ضوابط مناسبة تتيح لمدير الصندوق اتخاذ القرارات المناسبة التي تكفل مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.</p>	<p>قد يتعرض الصندوق إلى مخاطر مختلفة متعلقة بالاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة، ومنها على سبيل المثال لا الحصر تعرض الأسواق العقارية الأجنبية إلى هبوط في النشاط العام ومستويات التأجير، إضافة إلى تعرض العقارات أو الشركات المالكة لهذه العقارات إلى خسائر ناتجة عن مطالبات تتعلق بالمسؤولية البيئية أو السلامة المهنية أو التأمين أو الضريبة أو غيرها من المطالبات القانونية أو التنظيمية المتعلقة بملكية الأصول الأجنبية.</p>	<p>مخاطر الاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة العربية السعودية</p>