

ميفك ريت

MEFIC REIT

التقرير السنوي
صندوق ميفك ريت
2018

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



ميفك ريت

MEFIC REIT

معدلات الاشغال ونسبة المؤجر وغير المؤجر خلال الربع الأخير 2018

حالة التأجير	معدلات الإشغال	إسم العقار	تصنيف العقار
يدار من قبل مشغل	81%	مول تجاري بالرياض	عقارات استثمارية
مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	100%	درنف أجياد بمكة	
مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	100%	درنف كدي بمكة	
مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	100%	برج تجاي بجدة	
مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	100%	ذا باد (دبي)	
يدار من قبل مشغل	89%	بلزا 1 بالرياض	حقوق منفعة
مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	100%	بلزا 2 بالرياض	
مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	100%	ضيافة بالرياض	

لا ينوي مدير الصندوق الاستثمار في أصول جديدة في الفترة الحالية وسيقوم مدير الصندوق بالافصاح عن أي مستجدات في حينها.

نسب التأجير لجميع الأصول

نسبة المؤجر	91%
نسبة الغير مؤجر	9%

صافي قيمة أصول الصندوق / الوحدة في 31 ديسمبر 2018

صافي قيمة أصول الصندوق (ريال)	753,841,041
عدد الوحدات المصدرة	73,276,800
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)	10.2876

صافي أرباح صندوق خلال الربع الأخير لعام 2018

صافي الربح خلال الربع الأخير لعام 2018 (ريال)	21,073,041
عدد الوحدات المصدرة (وحدة)	73,276,800
صافي الدخل لكل وحدة (ريال/سهم)	0.2876

الاداء التشغيلي والعوائد خلال الربع الأخير لعام 2018

مقياس الأداء	الربع الأخير لعام 2018
صافي الربح	21,073,041
إجمالي الدخل التشغيلي	21,380,493
صافي الدخل التشغيلي قبل حساب الفوائد والاهلاكات	20,677,811
صافي الدخل التشغيلي قبل حساب الفوائد	14,733,705
صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الفوائد	9,407,328
صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الفوائد وأتعاب تمويل القرض	6,127,327
صافي الدخل التشغيلي (بعد استبعاد كافة البنود الاستثنائية)	12,193,186
صافي العائد (صافي الربح / حقوق المساهمين)	2.80%
إجمالي الدخل التشغيلي / إجمالي الأصول	1.71%
إجمالي الدخل التشغيلي / حقوق المساهمين	2.84%
صافي الدخل التشغيلي بعد استبعاد كافة البنود الاستثنائية / حقوق المساهمين	1.62%

نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق خلال الربع الأخير لعام 2018	
2,856,384	إجمالي مصروفات التشغيل ومصروفات ميفك ريت
23,534,194	إجمالي إيرادات التأجير لميفك ريت
12%	نسبة مصروفات التشغيل ومصروفات الریت إلى إجمالي الإيرادات

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية خلال الربع الأخير لعام 2018	
2,153,701	إجمالي مصاريف التشغيل
9%	إجمالي مصاريف التشغيل إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
	مصاريف الصندوق
50,097	أتعاب أمين الحفظ
12,600	أتعاب أخرى
83,487	رسوم إدارج
145,026	رسوم تسجيل
240,781	أتعاب قانونية
122,129	أتعاب تقييم
6,563	أتعاب المراجعة الشرعية
42,000	أتعاب المحاسب القانوني
702,682	إجمالي مصاريف الصندوق
3%	مصاريف الصندوق إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
5,326,377	إجمالي تكلفة التمويل

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الربع الأخير لعام 2018	
0	أتعاب ادارة صندوق
3,280,000	أتعاب ترتيب تمويل

التطورات الجوهرية:

- وقع صندوق ميفك ريت عقد تسهيلات مصرفية من بنك الرياض متوافقة مع معايير الهيئة الشرعية من بنك الرياض وتبلغ قيمة التمويل 400,000,000 ريال سعودي و تبلغ مدة التسهيلات سبع سنوات و تم الحصول على التسهيلات بضمان سند لأمر ورهن للعقارات.
- تنازلت شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) عن رسوم الإدارة لعموم الوحدات المكتتب بها في الصندوق وذلك لمدة سنة كاملة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية وسيظهر الأثر المالي إيجابياً على وحدات الصندوق خلال السنة المالية الأولى للصندوق.

مجلس الادارة:

- ناقش مجلس الادارة آلية نقل ملكية عقارات الصندوق سواء في الرياض أو جدة أو مكة المكرمة.
- اطلع مدير الصندوق السادة الأعضاء أنه تم التنازل عن رسوم الادارة للمكتتبين في السنة الأولى وتم الافصاح عن ذلك على موقع السوق المالية السعودية.
- الموافقة على شروط وأحكام الصندوق.
- الموافقة على عقد أمين الحفظ مع البلاد كابيتال مقابل 0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق.
- الموافقة على عقود التثمين مع خبراء القيمة للتقييم العقاري وشركة تقدير للتقييم العقاري
- الموافقة على تعيين BDO العمري وشركاه محاسب قانوني للصندوق بمقابل أتعاب سنوية وقدرها 40 ألف ريال سعودي.
- الموافقة على تعيين CO & Clyde كمستشار قانوني للصندوق بمقابل أتعاب سنوية وقدرها 275 ألف ريال سعودي.
- الموافقة على عقد التمويل مع بنك الرياض حسب مذكرة الشروط التي تم التفاوض مع البنك بشأنها.
- الموافقة على عقد شراء سوق شرق بمبلغ 665 مليون ريال سعودي.
- الموافقة على شراء فندقي درنف أجياد ودرنف كدى بمبلغ 180 مليون ريال سعودي.
- الموافقة على تأجير فندقي درنف أجياد ودرنف كدى بمبلغ 15 مليون ريال سعودي سنوياً.
- الموافقة على عقد شراء وحدات سكنية من عقار دبي "ذا باد" بمبلغ وقدره 63.9 مليون ريال سعودي.
- الموافقة على تحصيل الايجار المقدم من تأجير فندقي درنف أجياد و درنف كدي ومشروع ذا باد -دبي.
- الموافقة على تعيين OPM أولات كمدير أملاك في مشروع سوق شرق بنسبة 5% من متحصلات الايرادات.
- الموافقة على تعيين شركة التصميم والتنفيذ كمدير أملاك في مشروع بلازار بنسبة 8% من المتحصلات التجارية السنوية.
- الموافقة على شراء مبنى تهامة بمبلغ 45 مليون ريال سعودي.
- الموافقة على شراء حق الانتفاع في العقارات التالية "الضيافة وبلدزا 1 وبلدزا 2" بمبلغ 241 مليون ريال سعودي لجميع العقارات.
- الموافقة على تأجير بلدزا 2 لمدة 4 سنوات هجرية على شركة تاب الإقليمية.
- الموافقة على تأجير مشروع الضيافة لمدة 4 سنوات هجرية على شركة التصميم والتنفيذ.
- الموافقة على تأجير مبنى تهامة لمدة 4 سنوات هجرية على شركة تهامة للإعلان والعلاقات العامة والتسويق القابضة.
- تفويض الأستاذ/ تركي الفوزان للتوقيع على جميع العقود والاتفاقيات الخاصة بصندوق ميفك ريت على سبيل المثال لا الحصر: عقود البيع، عقود الشراء، عقود التأجير، عقود التمويل.

تقرير تقييم المخاطر الخاصة بصندوق ميفك ريت ديسمبر 2018م

بناء على تعليمات هيئة سوق المال 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 تقويم المخاطر
1.	مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار	فيما يتعلق بقيام مدير الصندوق بالتبرع الملزم 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 وحيث قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقيات ملزمة وذلك من خلال تأجير 75% من الاصول العقارية في الصندوق وذلك للحصول على العوائد الايجارية. وهو ما يضمن سقف النسبة الممنوحة لعلماء الصندوق المكتتبين فقط.
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 لحدثة 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 حداثة 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 الالمام 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 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 عدم توافر سيولة في السوق	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 و/أو مالكي الوحدات 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.	✓	لا توجد حالياً مخاطر ناتجة من عدم تداول الوحدات في السوق الرئيسي، وتجدر الإشارة أن 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	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. وهناك 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.	✓	لم تتأثر سعر الوحدات تأثيراً جوهرياً عند قيام المستثمرين ببيع الوحدات الخاصة بهم، وحتى تاريخ التقرير فإن سعر التداول مقارب لسعر الادراج، حيث يعمل مدير الصندوق على اطلاق منتجات تساعد في الحفاظ على استقراره سعر الوحدات وذلك دون الاخلل بالمتطلبات النظامية.

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 وسلبى 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. وكتيجة 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 لمالكي 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 لمالكي 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 لمالكي الوحدات.	✓	فيما يتعلق بالتبرع الملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن التوزيعات المستهدفة وفقاً للشروط المحددة الا ان الصندوق يضمن الحد الأدنى من العوائد بحد اقصى 2% كما تم ذكره في النقطة رقم 1، والخاصة بمخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
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 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.	✓		لا ينوي مدير الصندوق حالياً بالقيام بزيادة اتعابه وذلك للمحافظة على مصالح المستثمرين.
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. وعلو 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 بوحدات 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. وكنتيجة 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.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
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 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.	✓	يخضع الصندوق لمراقبة الهيئة الشرعية، وتجدر الإشارة إلى أن جميع العمليات الخاصة بالصندوق تتم مراجعتها من قبل الهيئة الشرعية.
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 أن يتم التدريب الفريقي للقيام بمهام مدير الصندوق على اكمل وجه بالإضافة الى وجود فريق بديل مؤهل لإدارة الصندوق مخططة بديلة تحسباً لأي طارئ.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
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 بغروق 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 و الأحكام.
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 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.	✓	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.
19.	مخاطر عدم المساواة في الحصول على معلومات	سيصدر الصندوق ما نسبته 28.5% من وحداته لملك العقار مقابل مساهمتهم العينية في رأس مال الصندوق. وتمثل هذه المجموعة أيضا الملك 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 الآخريين القدرة على ذلك.	✓	

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
20.	مخاطر الاستثمار خارج المملكة	ينطوي الاستثمار الدولي - خارج المملكة - علي العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والاقتصادية وارتفاع التكاليف علي المستثمر ومخاطر أمن المعلومات. وسيسعي مدير الصندوق للدخول في استثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافيه مماثلة علي 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 الى 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 بالاستحواد 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 محاولة اختراق و منع الفيروسات، بالإضافة الى سياسات و اجراءات والخاصة بخطة استمرارية الاعمال.
23.	مخاطر تعثر مدير الصندوق	حيث ان مدير الصندوق التزام عبر إرادته المحضة، 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. يشمل ذلك تعثر مدير الصندوق عن الوفاء بالتزاماته لسنة من السنوات أو لأكثر من سنة كما يشمل مخاطر إشهار إفلاس مدير الصندوق. كما أن هناك مخاطر تتمثل في إنهاء الصندوق قبل مدته وبالتالي عدم تمتع المستثمرين بميزة التبرع بفروق العائد.	✓		يوجد لدى مدير الصندوق الملائة المالية الكافية التي تمكنه من الوفاء بالتزاماته تجاه عملاء الصندوق.

ميفك ريت

MEFIC REIT

ميفك ريت

MEFIC REIT

هاتف: +966 11 218 6666 | فاكس: +966 11 218 6668 | الرقم المجاني: 800-12-63342 | 7758 طريق الملك فهد- العليا
مكتب رقم 1-الرياض 12333 المملكة العربية السعودية | www.mefic.com.sa | ترخيص هيئة السوق المالية: 06029-37
س.ت: 1010237038 عضوية الغرفة التجارية: 184700 [@mefic](https://www.instagram.com/mefic) [f](https://www.facebook.com/MEFIC) MEFIC [in](https://www.linkedin.com/company/MEFIC-Capital) MEFIC Capital