

## تقرير مخاطر صندوق الإنماء ريت الفندقى لعام 2023م

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق إليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
أ. المخاطر المتعلقة بالصندوق وأصوله:						
1	مخاطر طبيعة الاستثمار وعدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار	عملية الاستثمار في الصندوق تتطلب التزاماً من قبل المستثمرين وفق ما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، وليست هناك أي ضمانات لتحقيق عائدات للمستثمرين على رأس المال المستثمر، وعلاوة على ذلك فلن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق، وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها، أو قد لا تكون هناك إمكانية - إذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع - لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها خلال الإطار الزمني الذي ينشده الصندوق، وبناء على ما سبق فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عوائد على أصوله. وليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين، أو أن تتناسب العوائد التي سيتم تحقيقها مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الواردة في الشروط والأحكام، ومن الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات في الصندوق، كما أنه من المحتمل أن يخسر المستثمرون كامل رأس المال المستثمر في المشروع أو بعضه في حال تحقق أي من المخاطر المشار إليها في المادة - مخاطر الاستثمار في الصندوق - (بعضها أو جميعها)، ولن يكون هناك أي ضمان بأن يحقق الصندوق العوائد المستهدفة.			✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار بعمل دراسة جدوى للمشروع التابع للصندوق قبل البدء بتشغيل الصندوق ومن ذلك تقييم الأصول من قبل مثنين عقاريين معتمدين وذلك لمعرفة قيمة العقار الحالية. كما يقوم بتقييم عقارته مرتين سنوياً، كما يقوم مدير الصندوق بتقييم سنوي لمشغلي العقارات المملوكة للصندوق لضمان استمرار العوائد النقدية.
2	مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي سابق للصندوق	الصندوق حديث النشأة والتأسيس ولم تبدأ بعد عملية تشغيل الصندوق؛ لذا فلا يوجد للصندوق أي سجل أداء سابق يمكن للمالكى الوحدات من خلاله الحكم على أداء الصندوق. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق الاستثمارية، فإن طبيعة استثمارات الصندوق المستقبلية 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 دالةً على الأداء المستقبلي له، لذا يصعب التنبؤ بمدى التغيير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها نتيجة لذلك..			✓	تعتبر المخاطر منخفضة نسبياً نظراً لأن مدير الصندوق يمتلك خبرة سابقة في إدارة وتشغيل العقارات المدرة للدخل، كما أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وسيعى لأن تكون النتائج المستقبلية مقارنة لما يذكر في التقارير المحدثة للصندوق
3	مخاطر السيولة	لا ينبغي النظر إلى كون الصندوق متداولاً في السوق، كإشارة إلى أنه سوف يكون هناك سوق نشط ذات سيولة للوحدات أو أنه سوف يتطور أو يحسن أداء السوق، أو أنه في حال عدم تحسن أداء السوق أو عدم تطوره، فإنه قد يستمر على ذلك الحال، وفي حال عدم تحسن أداء السوق أو تطويره ليصبح سوق ذو نسب سيولة عالية فقد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً تأثير سلبي كبير على الوحدات وسعرها وينتج من ذلك صعوبة تنفيذ تعاملات تتضمن عدد كبير من الوحدات بسعر ثابت..			✓	يعد الصندوق العام ذو سيولة أعلى من الصندوق الخاص، ومن أعلى الصناديق العامة سيولة الصناديق المتداولة، يتم تداول وحدات صندوق ريت الإنماء الفندقى في السوق الرئيسية (ناسد).
4	مخاطر التشغيل وإدارة الأملاك للأصول العقارية	تتضمن إدارة الأملاك والتشغيل للأصول العقارية التابعة للصندوق عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: <ul style="list-style-type: none"> <li>• التأخير في تحصيل العوائد.</li> <li>• تجاوز التكاليف المحددة للصيانة والتشغيل.</li> <li>• ضعف جودة الإدارة.</li> <li>• عدم القدرة على تسويق الأصول العقارية.</li> <li>• حالات القوة القاهرة والظروف الطارئة الموضحة في المادة (10) البند 3 في الشروط والاحكام.</li> </ul> بالإضافة إلى مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات و/أو تجديد التصاريح الحكومية اللازمة للتشغيل، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة لإدارة الأملاك، وبكلمة أن الاستثمار في الوحدات بالصندوق هو استثمار غير مباشر في الأصول العقارية، فإن تشغيل الأصول العقارية سيكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة وحدات الصندوق في حال تعثر أو تأخير تحصيل العوائد .		✓	في حال حدوث معوقات في تشغيل وإدارة المشروع، سيقوم مدير الصندوق بمعالجتها بأسرع وقت ممكن وقد يستدعي الاستعانة بخبرات طرف ثالث بالإضافة إلى الحرص على النقاط التالية: <ol style="list-style-type: none"> <li>1-سجل حافل للمشغل لمشاريع مشابهه .</li> <li>2-الحصول على الموافقات المطلوبة.</li> <li>3-المتابعة المستمرة مع أصحاب العلاقة بالمشروع.</li> <li>4-تعزيز العناية الواجبة</li> <li>5-مواءمة المصالح بين أصحاب المصلحة</li> </ol> كما سيقوم مدير الصندوق بتقييم سنوي لمشغلي عقارات الصندوق للتأكد من قيامهم بالتزاماتهم لتحقيق المصلحة العظمى لمالكى الوحدات.	
5	مخاطر تغير ظروف السوق العقاري	سوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق بشكل كبير على التغييرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب فيما يتعلق بقطاع العقارات بشكل عام وفي المناطق والمدن التي تقع فيها الأصول العقارية التابعة للصندوق على وجه الخصوص، والتي يمكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي يمكن أن تؤدي إلى انخفاض في قيمة الأصول العقارية، ويجوز لمدير الصندوق - حسبما تكون			✓	تعتبر المخاطر منخفضة نسبياً كون أن الصندوق يتركز حول قطاع الفنادق والضيافة والذي يعتبر أحد الركائز الرئيسية لمستقبل السوق العقاري.

				عليه ظروف السوق والتدفقات النقدية للصندوق - تغيير استراتيجية الأصول العقارية بما يرى أنه يحقق مصلحة المستثمرين وبما لا يتعارض مع طبيعة الصندوق وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، ومن الممكن أن يكون لهذه التغيرات في السوق العقاري أو استراتيجية الأصول العقارية تأثيراً سلبياً كبيراً على أداء الصندوق وقيمه وحداته.
6	مخاطر التعارض المحتمل للمصالح		✓	<p>قد يكون الصندوق عرضة لتعارض المصالح، حيث أن الصندوق قد يحصل على تمويل من مصرف الإنماء (حيث أن مدير الصندوق شركة تابعة ومملوكة بنسبة 100%) من مصرف الإنماء، بالإضافة إلى أن مدير الصندوق يزاول ويمارس مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية وقد تنشأ هناك حالات تتعارض فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق، رغم أن مدير الصندوق، وأي من تابعيه سوف يفتح عن أي تعارض في المصالح قد ينشأ نتيجة قيامه بإدارة الصندوق، إلا أن أي تعارض في المصالح من المحتمل أن يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه.</p> <p>كما أن الصندوق يخضع لحالات مختلفة لتعارض المصالح نظراً بأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والموظفين والعاملين قد يكونوا 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 لمصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لمصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات، على أنه في جميع الأحوال أن مدير الصندوق وأي من تابعيه سوف يفتح عن أي تعارض في المصالح قد ينشأ نتيجة قيامه بإدارة الصندوق، مع ضرورة مراعاة أحقية الصندوق الاستثمار في الصناديق المداره من قبل مدير الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، يرجى الرجوع إلى المادة (25) من هذه الشروط والأحكام.</p>
7	المخاطر السياسية		✓	<p>قد يتأثر أداء الصندوق بالآثار السلبية الناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة ضمن النطاق المحلي أو الإقليمي لمكان استثمارات الصندوق؛ حيث إن مثل هذه الأحداث السياسية وعدم الاستقرار غالباً ما تؤثر سلباً بشكل مباشر أو غير مباشر على القطاعات الاقتصادية والتجارية ومنها القطاع العقاري محل استثمار الصندوق، مما ينعكس على عائدات الصندوق وقيمه وحداته سلباً.</p>
8	مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين		✓	<p>إن نجاح الصندوق يعتمد أساساً على أداء فريقه الإداري - بما في ذلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومديري الأملك والمشغلين - لذا فإن فقدان خدمات أي عضو من أعضاء فريقه الإداري بشكل عام - سواء أكان هذا الفقدان بسبب الاستقالة أم غير ذلك - وعدم قدرة الصندوق على استقطاب وتعيين موظفين جدد، وعدم القدرة على المحافظة على الموظفين الذين هم على رأس العمل، كلها أمور من شأنها أن تؤثر سلباً على أعمال الصندوق وعلى فرص نجاحه، مما ينعكس على عائدات الصندوق وقيمه وحداته سلباً.</p>
9	مخاطر الاستثمار في صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة		✓	<p>هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدين للصندوق المستثمر به في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع الطرف المتفق معه مما قد يتسبب في خسارة الصندوق لجميع المبلغ المستثمر في هذه التعاملات أو جزء منه، والذي بدوره قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي ستخفف قيمة الوحدة.</p>
10	مخاطر عدم ضمان توافق المعايير والضوابط الشرعية		✓	<p>قد يكون مختلف مستشاري الشريعة والمحاكم السعودية واللجان القضائية آراء مختلفة عن المسائل المماثلة فيما يتعلق بالتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي قد يرغب مالكو الوحدات المحتملين في التشاور مع المستشارين القانونيين والشرعيين الخاصين بهم للحصول على رأي إذا رغبوا في ذلك. وعلى الرغم من أن لجنة الرقابة الشرعية قد اطّلع على الوثائق المتعلقة بالصندوق، فإن وجهة نظرها بالتزام الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية لن يلزم محكمة سعودية أو لجنة قضائية وسيكون لأي محكمة أو لجنة قضائية في المملكة الصلاحية والحق في أن تقرر بنفسها حول ما إذا كان أو لم يكن الصندوق متوافقاً مع أنظمة المملكة والمعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي فإن وجهة نظر لجنة الرقابة الشرعية فيما يتعلق بالتزام الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية هو عرضة للتغيير والاختلاف من علماء الشريعة الآخرين، وليس هناك أي ضمان بأن يتم اعتبار الصندوق متوافقاً مع المعايير والضوابط الشرعية من قبل أي شخص آخر غير لجنة الرقابة الشرعية.</p>
11	المخاطر المرتبطة بالمعايير والضوابط الشرعية		✓	<p>تم استثمارات الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية حسبما تحددها لجنة الرقابة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وعلى نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك المعايير والضوابط، قد يضطر الصندوق للتخلي عن استثمار معين أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف للمعايير والضوابط الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية قد يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت لجنة الرقابة الشرعية أنها غير ملتزمة بالمعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي لا يمكن للصندوق الاستثمار فيها. 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 المعايير والضوابط الشرعية للصندوق مطبقة.</p>
12	مخاطر عدم المشاركة في الإدارة		✓	<p>باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو ملاحية 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.</p>
<b>ب. المخاطر المتعلقة بوحدة الصندوق.</b>				
1	مخاطر محدودة حق الرجوع		✓	<p>الاستثمار في الصندوق ليس بمثابة ودیعة في المصرف أو غيره من مؤسسات الإيداع المؤمنة، وتمثل الوحدات ملكية مشاعة في صافي قيمة أصول الصندوق، وسيتمتع مدير الصندوق و/أو أمين الحفظ بإجراءات كافية لفصل أصول الصندوق عن أي أصول أخرى، وتشمل هذه الإجراءات - على</p>
				<p>في حالة حدوث آثار سلبية ناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة قد تؤثر على أداء الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بالتعاون مع مجلس الإدارة بتحويل الأثر السلبى على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.</p> <p>في حالة فقدان خدمات أي عضو من أعضاء فريق العمل الإداري بشكل عام، سيقوم مدير الصندوق بعقد اجتماع عاجل بمجلس إدارة الصندوق لاتخاذ قرار لتفادي حدوث أي انقطاع في فترة إدارة الصندوق قد تؤثر سلباً على فرص نجاح الصندوق.</p> <p>سيقوم مدير الصندوق بأخطار المستثمرين عن نتائج الاستثمارات في التقرير السنوي، كما وأن مدير الصندوق يستمر فقط في صناديق سوق النقد قليلة المخاطر بعد استشارة مجلس إدارة الصندوق.</p> <p>اطلعت الهيئة الشرعية على الوثائق المتعلقة بالصندوق، وتم تضمين نبذة عن أعضاء الهيئة الشرعية في شروط وأحكام الصندوق، وبإمكان أي مستثمر استشارة المستشار الشرعي الخاص به.</p> <p>يعمل مدير الصندوق على التأكد من أن هيكل الاستثمار يكون متوافقاً للضوابط الشرعية والالتزام بكافة الضوابط الشرعية طوال مدة الصندوق، وفي حال وجود أي تغييرات في أحد أجزاء الاستثمار التي تخالف الضوابط سيقوم مدير الصندوق بطرح استثمارات أخرى متوافقة مع الضوابط وطرحها لمجلس الإدارة.</p> <p>يعمل مدير الصندوق على تحقيق المصلحة القصوى لمالكي الوحدات، وذلك بعقد الاجتماعات الدورية مع الأطراف ذات العلاقة بالصندوق (مجلس إدارة الصندوق/المسوق/مالكي الوحدات) وذلك لاتخاذ القرارات اللازمة لتحقيق مصلحة مالكي الوحدات.</p>

				سبيل المثال لا الحصر - إنشاء حساب مصرفي منفصل للصندوق، وحفظ دفاتر المحاسبة وسجلات الأصول العقارية وغيرها، ولا يلتزم مدير الصندوق لمالكي الوحدات بأي عوائد أو عمولة، كما أنه لا يوجد أي ضمان بأن أصول الصندوق القابلة للتسييل أو التنفيذ ستكفي لسداد جميع العوائد المتوقعة للوحدات أو لضمان أن مالكي الوحدات سيستردون جميع أموالهم.		
2	مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح	قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح، 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 مستويات العرض على الطلب من الوحدات. وكذلك تؤدي عمليات البيع من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة وبشكل سلبي. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات، لاسيما أن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.	✓	يستوفي مدير الصندوق الاشتراطات النظامية المتعلقة بالإفصاح ونشر التقارير والقوائم المالية، مما يمكن المستثمر من دراسة الوضع الحالي للصندوق، وتوقع الأداء المستقبلي للصندوق.		
3	مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات	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 يؤثر سلباً على سعر الوحدة.	✓	تعتبر مرتفعة نسبياً كون أن الصندوق متداول في السوق الرئيسي ("تاسي") ولاختلاف شرائح المستثمرين ومدى تقبلهم لأي إشاعات أو أخبار سواء كانت إيجابية أم سلبية.		
4	مخاطر إلغاء إدراج/ تعليق الوحدات	هناك مخاطر بأن تقوم الهيئة بإلغاء إدراج أو تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية المستثمرين أو الحفاظ على تنظيم السوق أو رأت أن مدير الصندوق أو أمين الحفظ أخفق بشكل جوهري. كما يجوز للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه حسب المادة السادسة عشر من لائحة صناديق الاستثمار العقاري إذا أخفق الصندوق في الوفاء بمعايير السيولة، كما هو مبين من جانب السوق وفقاً لقواعد الإدراج، والمرجح في هذه الحالة سيكون خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق. وبالتالي تحد من قدرة مالكي الوحدات بالتصرف في وحداتهم المملوكة في الصندوق.	✓	يحرص مدير الصندوق على حماية المستثمرين وذلك من خلال الالتزام بمتطلبات هيئة السوق المالية.		
5	مخاطر التقلبات في التوزيعات	على الرغم من أن مدير الصندوق يستهدف توزيع الأرباح مرتان سنوياً على الأقل بحيث لا تقل التوزيعات عن (90%) من صافي أرباح الصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، إلا أنه لا توجد أي ضمانات حول المبالغ الفعلية التي سيتم توزيعها من جانب الصندوق.	✓	يسعى مدير الصندوق على رفع إيرادات الصندوق وتقليل تكاليفه قدر المستطاع، بهدف تحقيق أعلى توزيع ممكن، مع دراسة التوزيعات المستقبلية وتوقيتها للعمل على تقليل المخاطر المتعلقة بتقلبات التوزيعات.		
6	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية	قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات القيمة الأساسية لاستثمارات الصندوق، كما قد يتعرض السوق لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، وقد يؤدي هذا الأمر إلى التأثير سلباً على السعر السوقي للوحدات، وعلى اعتبار أن الصندوق هو صندوق استثمار عقاري متداول، فقد يتأثر سعر الوحدات بعدد من العوامل التي تقع خارج سيطرة الصندوق.	✓	يستوفي مدير الصندوق الاشتراطات النظامية المتعلقة بالإفصاح ونشر التقارير والقوائم المالية، مما يمكن المستثمر من دراسة الوضع الحالي للصندوق، وتوقع الأداء المستقبلي للصندوق.		
7	مخاطر سيولة الوحدات	باستثناء حالات انتهاء الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، سوف يتمكن مالكي الوحدات من تحقيق مردود على استثماراتهم من خلال تداول الوحدات في السوق والتوزيعات من صافي أرباح الصندوق، وعلى الرغم من قابلية الوحدات للتداول، فإن نسب السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة أقل من السيولة السوقية لأسهم الشركات المدرجة في السوق، ومن المحتمل أن لا يكون هناك سوق ذات سيولة للوحدات مقارنة بأسهم الشركات المدرجة في السوق، وقد يواجه مالكي الوحدات صعوبة في بيع الوحدات بالسعر السوقي المعروف و/أو صافي قيمة الوحدة السائد للوحدات.	✓	يعد الصندوق العام ذو سيولة أعلى من الصندوق الخاص، ومن أعلى الصناديق العام سيولة الصناديق المتداولة، يتم تداول وحدات صندوق الائتماء ريت الفندق في السوق الرئيسية (تاسي).		
8	مخاطر انخفاض نسب الملكية في حال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للمتطلبات المفروضة من قبل الهيئة بهذا الخصوص	في حال قرر الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصوله وفقاً للمتطلبات المفروضة من قبل الهيئة بهذا الخصوص، فقد يتطلب ذلك المزيد من التمويل عن طريق إصدار وحدات جديدة، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض نسب ملكية مالكي الوحدات وحقوق التصويت الخاصة بهم، بالإضافة إلى النسبة التي تمثلها الوحدات المملوكة لهم في الصندوق من إجمالي مبالغ الاشتراكات المساهم بها في الصندوق.	✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق، ويتم توضيح مسببات رفع المال ومستهدفاته مما يمكن مالكي الوحدات من دراسة الاشتراك من عدمه.		
<b>ت. المخاطر المرتبطة بأصول الصندوق</b>						
1	مخاطر الاستثمارات العقارية	يخضع الاستثمار في وحدات الصندوق لبعض المخاطر المرتبطة بملكية الأصول العقارية والقطاع العقاري على وجه العموم؛ حيث إن قيمة استثمارات الصندوق في الأصول العقارية، فإن صافي قيمة الوحدة يمكن أن يتأثر بشكل سلبي بعدد من العوامل منها: انخفاض قيمة الأصول العقارية، وعدم القدرة على تسييل الاستثمارات، والمخاطر ذات الصلة بالأوضاع الاقتصادية المحلية والإقليمية والدولية، والكوارث الطبيعية، والأعمال الإرهابية، والحروب، والامتنال للقوانين البيئية، والمسؤولية البيئية، وارتفاع تكاليف التمويل، والإفراط في بناء العقارات، والأوضاع المالية للمشتريين، وشغور الأصول العقارية لفترات طويلة، وزيادة الرسوم والضرائب المفروضة على العقارات، والتغيرات في أنظمة التخطيط العمراني، والتأخير في أعمال التطوير، وتجاوزات التكاليف للحدود الموضوعة لها، والمخاطر المالية وزيادة المنافسة، وغيرها من الظروف في المملكة التي تؤثر على أسعار العقار، مما ينعكس بشكل سلبي على سعر الوحدات.	✓	في حالة حدوث آثار سلبية ناجمة عن مخاطر الاستثمارات العقارية قد تؤثر على أداء الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بالتعاون مع مجلس الإدارة بتحليل الأثر السلبي على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.		
2	مخاطر التأخر في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير	إن أي أعمال على الأصول العقارية لغايات تحسينها وتطويرها سيكون مرتبباً بمسائل متعلقة بالتخطيط والتطوير والانشاءات وإعادة التخطيط العقاري والالتزامات البيئية والمجتمعية أثناء التطوير والتحسين وأن أي تأخير قد يحصل في مواعيد الانتهاء من أعمال التحسين والتطوير يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.	✓	في حال حدوث معوقات لتطوير المشروع، سيقوم مدير الصندوق بمعالجتها بأسرع وقت ممكن وقد يستدعي الاستعانة بخبرات طرف ثالث بالإضافة إلى الحرص على النقاط التالية: 1- سجل حافل للمطور لمشاريع مشابهه .		

					2- الحصول على الموافقات المطلوبة. 3- المتابعة المستمرة مع أصحاب العلاقة بالمشروع. 4- تعزيز العناية الواجبة
3	مخاطر بيع وشراء الأصول العقارية وتأثرها بتقلبات القطاع العقاري		✓		يُعمل مدير الصندوق على أن تتم عملية الاستحواذ بناء على دراسة جدواها استثمارياً وأن تكون جذابة من ناحية الموقع والعائد والقيمة مما يجعلها ذات سيولة أعلى من مثيلاتها.
4	المخاطر المترتبة على التطوير العقاري		✓		تجدر الإشارة إلى أنه لا توجد أي مشاريع تطوير عقاري في الأصول العقارية المستهدفة من قبل الصندوق، إلا أن استثمار الصندوق في أي مشاريع تطوير عقاري وفقاً لهذه الشروط والأحكام، قد يترتب عليه عدد من المخاطر المترتبة على التطوير العقاري، إن المخاطر المترتبة على التطوير العقاري تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع المقاولات (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) و(5) صدور أي قرارات تتعلق بزيادة نسبة السعوية في قطاع المقاولات قد يكون له تأثير على توفر العمالة للقيام بأعمال التطوير، وهو الأمر الذي يؤخر إنجاز مشاريع التطوير العقاري. كما أن استثمار الصندوق في أي مشاريع تطوير عقاري ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم يتم متابعتها حتى الإنجاز. قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة أو غير منطقية، وفي مثل هذه الأحوال، قد لا يستطيع الصندوق المضي قدماً بالاستثمار أو تطوير الأصل العقاري المعني بذلك، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير العقاري لن يتم تحصيلها في الوقت المحدد لها. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.
5	مخاطر أمين الحفظ		✓		في حال حدوث معوقات لتطوير المشروع، سيقوم مدير الصندوق بمعالجتها بأسرع وقت ممكن وقد يستدعي الاستعانة بخبرات طرف ثالث بالإضافة إلى الحرص على النقاط التالية: 1- سجل حافل للمطور لمشاريع مشابهه . 2- الحصول على الموافقات المطلوبة. 3- المتابعة المستمرة مع أصحاب العلاقة بالمشروع. 4- تعزيز العناية الواجبة
6	مخاطر المشغلين ومديري الأملاك		✓		سوف يقوم مدير الصندوق بإخطار المستثمرين في حال تعرض الأوراق المالية للفقدان وذلك لتعرض أمين الحفظ للإفلاس او عدم قيامه بواجباته، مما يؤثر على الصندوق بالإجراء الذي سوف يتخذه مدير الصندوق حيال ذلك.
7	مخاطر القوة القاهرة والظروف الطارئة		✓		يحرص مدير الصندوق على التعاقد مع مشغلين ومديرين ذوي خبرة كافية وسجل حافل لمشاريع مشابهه وسيتابع مدير الصندوق بشكل دوري الاعمال القائمة وفي حال حدوث أي خلل من قبل المشغلين و مديري الأملاك سوف يبلغ مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة عن بديل أفضل لتحقيق مصلحة مالكي الوحدات.
8	مخاطر التنافس بين العقارات		✓		سوف يقوم مدير الصندوق بإخطار المستثمرين في حال حدوث قوة القاهرة تؤثر على استثمارات الصندوق والإجراء الذي سوف يتخذه مدير الصندوق حيال ذلك.
			✓		سوف يقوم مدير الصندوق بإخطار المستثمرين في حال حدوث قوة القاهرة تؤثر على استثمارات الصندوق والإجراء الذي سوف يتخذه مدير الصندوق حيال ذلك.
			✓		سيقوم مدير الصندوق بدراسة السوق بشكل مستمر وفي وقت بيع اموال الصندوق ومن ثم اعطاء توصيات لمجلس إدارة الصندوق، لاتخاذ القرار المناسب.
			✓		سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات أو تأجيرها أو تطوير عملياتها أو إعادة تطويرها وتشمل على سبيل المثال وليس الحصر تلك المخاطر المرتبطة بالاقتصاد العام والأوضاع العقارية على وجه الخصوص المعنية بالبيع والشراء، نظراً لإمكانية حدوث تقلبات في القطاع العقاري فهناك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على أصول عقاري قد تتدهور قيمتها لاحقاً مما ينعكس أثره على القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. بالإضافة إلى أن كل مستأجر و/أو مشغل لأي أصل من الأصول العقارية التابعة للصندوق قد يتعرض للركود مما يؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية و/أو التشغيلية ويجوز لأي مستأجر /أو مشغل أن يسعى للحصول على حماية ضد أنظمة الإفلاس أو الإعسار المعمول بها وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى رفض عقد الإيجار و/أو التشغيل أو إنهائه أو أي نتائج سلبية أخرى. وقد يتأثر الصندوق عند البيع بعدم تحصيل بعض الإيجارات أو الإيرادات أو زيادة الضرائب أو عيوب خفية في هيكل الأصل العقاري مما يؤثر سلباً على الصندوق.
			✓		على الرغم من الالتزامات المفروضة على أمين الحفظ بشأن فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول مدير الصندوق وأصول عملائه الآخرين، إلا أنه عند تعرض أمين الحفظ لحالات الإعسار أو الإفلاس أو عدم قيامه بواجبه على النحو المطلوب، قد يؤدي إلى التأثير على الأصول العقارية والتي سيتم تسجيل ملكيتها باسم الشركة ذات الغرض الخاص، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.
			✓		سوف يعتمد الصندوق على خبرة المشغلين ومديري الأملاك المتعاقد معهم لتشغيل وإدارة الأصول العقارية، وبالتالي فإن العوائد المترتبة على الأصول العقارية تعتمد على قدرة المشغلين ومديري الأملاك على التآجير والتشغيل والإدارة والتحصيل، بالإضافة إلى أن المشغلين ومديري الأملاك قد يتعاقدون مع مقدمي خدمات مثل الحراسات الأمنية والصيانة والنظافة وغيرها من الخدمات اللازمة للإدارة والتشغيل، وعليه، فإن أي إخلال أو تقصير من جانب أي من هؤلاء (بما فيهم المشغلين ومديري الأملاك) سيكون من شأنه التأثير وبشكل مباشر وسلبى على أداء الصندوق وعوائده وتوزيعاته.
			✓		قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات التي تصاحب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة وغيرها من الظروف الاستثنائية أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات بسبب أمور وظروف خارجية عن إرادة وسيطرة الصندوق و/أو مدير الصندوق والتي قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر أحداث القضا والفقر، الأمراض والأوبئة والجوائح، الأوامر أو القرارات الحكومية المتعلقة بالتدابير الاحترازية والوقائية، الزلازل والإضرابات، الأعمال الإرهابية، الحروب، الفيضانات، الحرائق، وغيرها، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة. كما تجدر الإشارة إلى أن مدير الصندوق لن يكون مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات لأي خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثماراتهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات، وفي حال وقوع أي من هذه الأحداث، فسيتم تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام وفقاً لما يقتضيه ذلك الحدث، وسيقوم مدير الصندوق بإعلان حدث القوة القاهرة أو الظروف الطارئة حسب المتطلبات النظامية المفروضة وسيكون ملزم لجميع المستثمرين في الصندوق.
			✓		سيكون هنالك العديد من الأصول العقارية الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها الأصول العقارية التابعة للصندوق والتي سوف تتنافس مع الأصول العقارية للصندوق في اجتذاب المستأجرين، إن عدد هذه الأصول العقارية المنافسة سيكون له أثر على مقدرة الصندوق على تأجير و/أو تشغيل أصوله وعلى المبالغ التي يمكنه تحصيلها كإيجارات و/أو عوائد لهذه الأصول العقارية مما قد يؤدي لانخفاض التدفقات النقدية للصندوق، وقد يتأثر أداء الصندوق سلباً في حال ما إذا زاد نسبة المعروض العقاري المنافس للصندوق، أو تم تطوير أصول عقارية قائمة في نفس مواقع الأصول العقارية للصندوق الأمر الذي قد يضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على الأصول العقارية التي يملكها للمحافظة عليها أو خلق ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر سلباً على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

9	مخاطر الإيرادات المستقبلية للصدوق على قدرته في جذب مستأجرين/مستثمرين مهتمين للأموال العقارية	يتمثل جزء كبير من دخل الصدوق في إيرادات تأجير و/أو تشغيل و/أو بيع أصوله العقارية، ولا يوجد أي ضمان على أن الصدوق سيكون قادراً على تحقيق ذلك وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها مما سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصدوق.	✓		يقوم مدير الصدوق بمعرفة إيرادات البيع و/أو التأجير و/أو التشغيل بناءً على دراسة مدير الصدوق قبيل بدء الصدوق، وفي حال تغيرت الأسعار بعد البدء بالمشروع، يقوم مدير الصدوق بعدد من الطرق لمعرفة الأسباب ويحرص على أن لا يكون فيها ضرر للصدوق أو مالكي الوحدات.
10	مخاطر إمكانية خضوع الصدوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات	قد تنخفض إيرادات تأجير و/أو تشغيل و/أو بيع أصول العقارية والتي سترد إلى الصدوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين/المستثمرين من الصدوق وقد لا تنخفض بعض النفقات الرئيسية للصدوق، بما في ذلك الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية ونفقات التمويل عند انخفاض الإيرادات، وإذا ما انخفضت أسعار التأجير/البيع والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصدوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض تبعاً.	✓		يقوم مدير الصدوق بمراجعة تكاليف الصدوق وذلك بناءً على دراسة مدير الصدوق قبيل بدء الصدوق، وفي حال وجدت أي تكاليف لم تذكر بالدراسة الأولية، يقوم مدير الصدوق بمراجعة الأثر ومناقشته مع أعضاء مجلس الإدارة لحماية مصالح مالكي الوحدات.
12	مخاطر الاستثمارات جغرافياً	بناءً على استراتيجية الصدوق ونظراً لتركز استثمارات الصدوق مبدئياً في مدينة الرياض ومدينة جدة واللتان تقع فيها الأصول العقارية، سوف تتأثر نتائج الصدوق ومركزه المالي بالأوضاع الاقتصادية في المملكة، والظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة وخصوصاً التي قد تتأثر بها المدن التي تتواجد و/أو قد تتواجد فيها الأصول العقارية، وبالتالي فإن أي انكماش في القطاع العقاري وفي قطاع السياحة والضيافة على وجه الخصوص بمدينة الرياض وجدة أو أي مدينة قد يستثمر فيها الصدوق سوف يؤثر سلباً على أداء الصدوق.	✓		يحرص مدير الصدوق على عمل دراسة جدوى للصدوق والحرص على أن تكون الأصول في مواقع جذابة وأيضاً متابعة التطورات الاقتصادية التي قد تؤثر على أسعار الأصول وتقييمها دورياً والحرص على اختيار الوقت الأنسب لبيع أو شراء هذه الأصول.
13	مخاطر الطبيعة الموسمية المرتبطة بالقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي	قد يكون للطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بطبيعته الموسمية، ويحقق أعلى معدلات الإشغال بصفة عامة في مواسم معينة مع مراعاة حدائق القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في المملكة. ومن المتوقع أن تسبب هذه الطبيعة الموسمية تقلبات دورية في إيرادات الغرف وأسعارها ومعدلات الإشغال والنفقات التشغيلية. ولا يستطيع الصدوق توفير أي ضمانات بأن التدفقات النقدية سوف تكون كافية لتعويض أي هبوط قد يحدث نتيجة لهذه التقلبات، وبالتالي، قد يكون للتخديج في الأداء المالي الناتج عن الطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي تأثير جوهري سلبى على المركز المالي للصدوق وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته وبالتالي التوزيعات النقدية وقيمة الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن وزارة السياحة تبذل حالياً جهوداً كبيرة لتشجيع السياحة، إلا أن أي تغير سلبى في إصدار التأشيرات أو في أي من التنظيمات المتعلقة بالقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي قد يؤثر على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في المملكة بما في ذلك استثمارات الصدوق.	✓		تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصدوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أوصل الصدوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما وقع الصدوق عقود إجباريه/تشغيلية ملزمة لمدة 5 سنوات
14	مخاطر القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي	سوف يتأثر أداء الصدوق بالعوامل التي تؤثر على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بشكل عام، وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأمراض أو أوبئة أو قيود الحجر الصحي أو القيود المرتبطة بالصحة العامة أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم) أو التعطل في خدمات النقل والمواصلات المحلية أو الوطنية أو الدولية أو التقييد أو الحظر أو أي حالة مشابهة، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من الفنادق إما بشكل عام أو في قطاع أو مكان معين أو في فئة معينة. ويتسم القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بنمط دوري. وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبى على العمل وعلى الإنفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال وأسعار الغرف ويؤثر على القيمة الإجمالية للعقارات في القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي. وبالتالي، قد يحتاج الصدوق إلى التخارج من أي أصل من أصوله العقارية مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة رأس مالية وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.	✓		سيقوم مدير الصدوق بدراسة أي فرصة استثمارية تعود بالفائدة على مالكي الوحدات وسيحرص على أن تكون جميع الإجراءات نظامية.
15	المخاطر المتعلقة بإعادة تصنيف الفنادق	نظراً لتركيز الصدوق على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي وأن الأصول العقارية مخصصة للاستخدام كفنادق تخدم القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي، وكما هو معلوم فإن الفنادق وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة والمطبقة من قبل الجهات المختصة (وزارة السياحة) يستلزم عليها استيفاء متطلبات الترخيص والتصنيف للفنادق، حيث أن فئات التصنيف مقسمة إلى (نجمة واحدة، نجمتين، ثلاث نجوم، أربع نجوم، خمس نجوم، ست نجوم) وفقاً لملاحق الإيواء السياحي، بالإضافة إلى خضوع الفنادق إلى الرقابة والإشراف الدوري من قبل وزارة السياحة، وعليه فإنه لا توجد أي ضمانات أن لا تتعرض الأصول العقارية التابعة للصدوق باعتبارها فنادق إلى إعادة التصنيف لفئة أقل من فئتها الحالية من قبل وزارة السياحة، والذي بدوره سيؤثر على أسعار الغرف وعلى اتفاقيات الترخيص والإدارة والتشغيل، مما يؤثر سلباً على استثمارات الصدوق وعوائده وتوزيعاته.	✓		في حال وجود فرصة استثمارية خارجية سيقوم مدير الصدوق بدراسة هذه الفرصة ومعرفة الأوضاع الاقتصادية الخارجية التي تؤثر على الاستثمار، مع التأكد من أن جميع المتطلبات النظامية مستوفاة، وفي حال وجود فرصة مناسبة سيتم مناقشتها مع أعضاء مجلس الإدارة للتأكد من أن هذه الفرصة سوف تعظم من منفعة مالكي الوحدات.
16	مخاطر الطبيعة غير السائلة للأموال العقارية	تعد الأصول العقارية بشكل عام فئة غير سائلة من الأصول وبالتالي قد يصعب على الصدوق بيع أي من أصوله العقارية بسعر محدد والحصول على عائده في أي وقت حسب إرادته. وقد يصعب على الصدوق بيع أي من أصوله العقارية دون التعرض إلى خصم في السعر (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصفيها كأصول عقارية كبيرة) خاصة إذا اضطر الصدوق إلى بيع أي من أصوله العقارية.	✓		يعمل مدير الصدوق على أن تكون الرسوم نسبية متغيرة من الإيرادات، وبذلك فإنه في حال انخفاض الإيرادات (إن وجدت) فإن الرسوم تنخفض كذلك. وحيث أنه من المتوقع أن يكون جزء من التكاليف عبارة عن تكاليف ثابتة فسيتم مراجعتها دورياً لاتخاذ القرار اللازم، بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

17	مخاطر عدم اشغال الأصول العقارية التابعة للصندوق لفترات طويلة	بسبب انخفاض الطلب أو لأي سبب آخر عندما تصبح أي من الأصول العقارية التابعة للصندوق شاعرة لفترات طويلة نتيجة لأي أسباب أو ظروف، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين في الصندوق، علاوة على ذلك، ولكون قيمة الأصول العقارية تعتمد بشكل كبير على العقود التأجيلية و/أو التشغيلية لذلك الأصل، فإن القيمة التي يمكن تحصيلها من بيع تلك الأصول التي ظلت غير مستأجرة و/أو مشغلة بشكل جزئي أو كلي لفترات طويلة نسبياً قد تتناقص، وبالتالي قد تتناقص العوائد التي يمكن تحقيقها للمستثمرين في الصندوق، مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.	✓	يعمل مدير الصندوق على تأمين أصول الصندوق لجزء من المخاطر المذكورة مثل الحوادث والحرائق كما يتم التأمين على الخسائر الناتجة عن تلك الحوادث وما قد تسببه للأطراف خارجية، ويتم دراسة شركة التأمين ومبلغ التغطية التأمينية ومقارنتها بقيمة المؤمن عليه. كما أن توزيع أصول الصندوق من الناحية الجغرافية من شأنه تخفيض الخطر القائم من الكوارث الطبيعية.
18	المخاطر المتعلقة بالاستثمار في حقوق المنفعة	على الرغم من أن الأصول العقارية المستهدفة من الصندوق لا تحتوي على حقوق منفعة وجميعها سيتم الاستحواذ عليها كملكية حرة، إلا أنه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام قد يستثمر الصندوق في حقوق المنفعة، وبالتالي، فإن الاستثمار في حقوق المنفعة قد يترتب عليه عدم التزام أي من الأطراف ذوي العلاقة بموجب العقود التي سيتم إبرامها بشأن الاستثمار في حقوق المنفعة، وعليه، فإن حالات عدم الالتزام قد تؤدي إلى إلغاء حقوق المنفعة هذه، كما يمكن أن يتم إلغاء حقوق المنفعة هذه في حالات نزع ملكية الأصل العقاري المستثمر به من خلال حقوق المنفعة، مما يعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته سلباً.	✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة جدوى أي فرصة استثمارية وفي حال استحواذ الصندوق على أي أصل مدر للدخل على ان يغطي الدخل من العقار المستحوذ عليه تكاليف التمويل.
19	مخاطر الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل ودوري خارج المملكة	على الرغم من الأصول العقارية المستهدفة من الصندوق لا تحتوي على أي أصول عقارية خارج المملكة، إلا أنه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام قد يستثمر الصندوق في أصول عقارية خارج المملكة، وبالتالي، فإن الاستثمار في أصول عقارية خارج المملكة ينطوي على العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والاقتصادية وارتفاع التكاليف على المستثمر ومخاطر أمن المعلومات، وسيسعى مدير الصندوق للحد من المخاطر في استثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة متى ما قرر الاستثمار خارج المملكة، ولكن في حال حدوث أي مما ذكر أعلاه، فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما يؤثر سلباً على سعر وحداته.	✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة دراسة عروض التمويل المقدمة واختيار هيكل التمويل الأنسب للصندوق بما يحمي مصالح مالكي الوحدات.
20	مخاطر ارتفاع التكاليف التشغيلية	إن شراء الصندوق لأصول عقارية ينطوي على مخاطر تشغيلية بشكل عام، والتي قد تؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق، وإذا كان أي من الأصول العقارية للصندوق شاعراً بشكل جزئي أو إذا كانت الإيرادات المحصلة غير كافية لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك الأصل، فسيضطر الصندوق لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك الأصل من بقية أصوله، وتشمل التكاليف التشغيلية للأصول العقارية على سبيل المثال لا الحصر على تكاليف المتابع والخدمات العامة، ألعاب الإدارة، التأمين على الأصل العقاري، الإصلاحات والصيانة، وغيرها من التكاليف المتعلقة بتشغيل الأصول العقارية للصندوق مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.	✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة جدوى أي فرصة استثمارية وفي حال استحواذ الصندوق على أي أصل مدر للدخل على ان يغطي الدخل من العقار المستحوذ عليه تكاليف التمويل.
21	المخاطر المتعلقة بالتأمين على الأصول العقارية	قد يقوم الصندوق بالتأمين التكاليف على جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق لتقليل مخاطر الضرر المادي المباشر الذي قد يقع على أي من هذه الأصول. إن الأضرار المادية التي قد تقع على الأصول العقارية قد تفوق قيمتها المبالغ المستلمة عن طريق التأمين حيث قد لا تغطي بنود وثيقة التأمين مجمل الخسائر التي سيتحملها الصندوق، مما يعني أن جزء من تكاليف إعادة تأهيل بناء الأصول العقارية سوف يقع على عاتق الصندوق، بالإضافة إلى عدم تعويض الصندوق عن جزء أو كل الخسارة المترتبة على عدم تحصيل الإيجارات و/أو العوائد من الأصول العقارية المتضررة، مما يعني أن التوزيعات الدورية لمالكي الوحدات سوف تتأثر سلباً، كما أن هناك أنواعاً من الخسائر والأضرار المادية الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتي لا يمكن تأمينها أو التي يكون تأمينها غير مجد من الناحية الاقتصادية أو يمكن تأمينها بشكل محدود ومشروط، أو يصبح الصندوق غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً، وتشمل هذه الخسائر والأضرار تلك الناتجة عن الحروب أو الأعمال الإرهابية أو الزلازل والفيضانات والأعاصير والكوارث البيئية وغيرها من الأحداث المدمرة التي قد تقع على نطاق واسع، وفي مثل هذه الحالات، قد لا يكون لدى الأصول العقارية التابعة للصندوق تغطية تأمينية ملائمة، أو تغطية تأمينية على الإطلاق، في حال حصول حدث كارثي يؤدي إلى إيقاع أضرار أو تدمير أصل أو أكثر من الأصول العقارية للصندوق، فقد يفقد الصندوق مبلغ استثماره في ذلك الأصل والأرباح التي كان يتوقع تحقيقها عبر تأجيله مما سيؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعلى عوائده وتوزيعاته.	✓	يعمل مدير الصندوق على استثمار الفوائض النقدية في منتجات منخفضة المخاطر، على أن يتم مراجعة عوائد تلك الصناديق والمخاطر المرتبطة بها، علماً بأن المبالغ المستثمرة في صناديق أسواق النقد تعد غير جوهرية مقارنة بحجم أصول الصندوق. كما يتم تضمين عوائد الاستثمار في صناديق أسواق النقد في التقارير الدورية لمالكي الوحدات والقوائم المالية للصندوق.
22	المخاطر المتعلقة بالتمويل ورهن الأصول	حيث أن مدير الصندوق قد يسعى للحصول على تمويل للصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، إلا أن الظروف الاقتصادية المتعلقة بالسياسة النقدية والمالية المحلية والعالمية قد تؤدي لارتفاع تكاليف التمويل كما أن تكاليف التمويل بشكل عام قد يكون لها تأثير سلبي على صافي عوائد الصندوق في حال انخفاض العوائد التأجيلية و/أو التشغيلية لسبب أو لآخر، وبالتالي سيكون لها أثر سلبي على أداء الصندوق ككل كما أن استخدام التمويل قد يؤدي إلى تقليص صافي قيمة الوحدة في حال حدوث انخفاض في قيمة الأصول العقارية للصندوق، وجميع هذه الأسباب قد تؤدي إلى تأثيرات سلبية على نتائج الصندوق التشغيلية ووضعه المالي. كذلك وفي حال الحصول على تمويل وانخفاض عوائد الصندوق إلى ما دون قيمة أرباح المراجعة على التمويل فإن ذلك يؤدي إلى انخفاض إضافي في قيمة عوائد الصندوق، علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى الجهات الممولة لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن تقوم تلك الجهات الممولة بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب الشركة ذات الغرض الخاص أو الصندوق ذاته.	✓	في حال فرض رسوم على الأراضي البيضاء سوف يقوم مدير الصندوق بمتابعة الإجراءات مع وزارة الإسكان لإلغاء الرسوم المترتبة على الأراضي البيضاء وفي حال عدم الوصول إلى حل قد يتعين على مدير الصندوق رفع دعوى قضائية لإزالة هذه الرسوم.
23	مخاطر الدخول في اتفاقيات تمويل مقيدة	قد تقوم بعض الجهات الممولة بوضع قيود على الصندوق تحد من قدرته على القيام بتوزيعات دورية وعلى قيمة الاستثمار ككل وعلى سياسات الصندوق التشغيلية وقدرة الصندوق على الحصول على تمويل أخرى، وإن اتفاقيات التمويل قد تشمل بنوداً تتعلق بمدى إمكانية رهن الأصول العقارية أكثر من مرة أو نوع وبنود عقود التأمين على الأصول العقارية المرهونة أو حتى تغيير أحد الأطراف الأخرى المشاركة في عمل الصندوق مثل المشغلين ومديري الأملاك، وإن مثل هذه القيود وغيرها قد تحد من قدرة الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية والتشغيلية، وبالتالي قد تؤثر سلباً على قيمة الوحدات الاستثمارية ومقدار التوزيعات الدورية مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.	✓	اتم مدير الصندوق عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية.



24	مخاطر ارتفاع نسبة المرابحات على التمويل	في حال إذا ما قام الصندوق بالحصول على تمويل/تسهيلات ذات ربح متغير فإن الزيادة في معدلات الربح ستؤدي إلى زيادة نسبة أرباح المرابحة المدفوعة على التمويل، وبالتالي تقليل التدفقات النقدية ومن ثم قدرة الصندوق على القيام بالتوزيعات الدورية بالإضافة إلى ذلك، وعند قيام الصندوق بسداد تمويل ذو نسبة ربح متغيرة خلال فترات ارتفاع معدلات الربح فقد يتعين عليه تسهيل واحد أو أكثر من الأصول العقارية للصندوق في وقت قد لا يكون مناسباً لبيع مثل هذه الأصول مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.	✓	يعمل مدير الصندوق بشكل دوري على مراقبة الفرص الاستثمارية ودراسة مدى جدواها لتحقيق مصلحة مالكي الوحدات وعرضها على مجلس الإدارة.
25	المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الشركات العقارية	وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، ومتى ما تم الاستثمار من قبل الصندوق في الشركات العقارية، فإن مثل هذا الاستثمار ينطوي على نفس المخاطر العامة التي يتعرض لها القطاع العقاري والواردة في هذه الشروط والأحكام، وبالتالي يمتد أثرها إلى الحصص (الأسهم) المملوكة من قبل الصندوق ولا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق أي عائد على رأس المال المستثمر.	✓	في حال تم نزع ملكية أصل من أصول الصندوق فسيعمل مدير الصندوق على المطالبة بالتعويض العادل، وبعد استلام مبلغ التعويض سيتم اتخاذ القرار حيال إعادة استثمار ذلك المبلغ أو توزيعه.
26	مخاطر الرسوم على الأراضي البيضاء	على الرغم من أنه لا يجوز للصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء، إلا أن مالكي الوحدات قد يتحملون الأثر السلبية المترتبة على فرض رسوم على الأراضي البيضاء، والتي تتمثل في التوسع في إنشاء المشاريع العقارية المرددة للدخل نتيجة تطوير الأراضي البيضاء، وبالتالي، انخفاض قيمة أصول الصندوق مما يؤثر على عوائد الصندوق بشكل سلبي، وبالإضافة إلى أن فرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة، وتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري.	✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أوصل الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية.
27	مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة	مع مراعاة التزام مدير الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار العقاري، يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة خلال (60) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الطرح. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لعقود الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي عقود الشراء بتنفيذ التزاماتهم، فقد لا تتم عملية الاستحواذ على جميع الأصول العقارية المستهدفة أو جزء منها خلال (60) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الطرح أو في أي وقت على الإطلاق. وفي هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواذ على أصول عقارية أخرى وإنهائها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات، وفي حال عدم التمكن من ذلك، سيقوم مدير الصندوق بتصفية الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في المادة (14) في الشروط والأحكام.	✓	كما تعاقده مدير الصندوق مع شركات ذو خبرة في القطاع الفندقي لاستئجار وتشغيل أصول الصندوق، كما يقوم مدير الصندوق بتقييم هذه الشركات بشكل سنوي وفي حال فشل أحد المسأجرين/المشغلين بالوفاء بالتزاماته التعاقدية سيقوم مدير الصندوق بعرض البدائل الأخرى لأعضاء مجلس الإدارة.
28	مخاطر عدم توفر الاستثمارات المناسبة للمستقبل	تكون بعض من استثمارات الصندوق، كما بتاريخه، منتقاة من قبل مدير الصندوق، وبالتالي لن تكون هناك فرصة لمالكي الوحدات لتقييم العوامل الاقتصادية أو المالية أو غيرها فيما يتعلق بالاستثمارات المستقبلية (الأصول العقارية الإضافية التي قد يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً). ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن بعد الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة، من تحديد استثمارات تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديدًا في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر معقد بعض الشيء وغير مضمون بدرجة كبيرة، وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق النمو المرغوب في القيمة السوقية للوحدات، كما أن التأخر في تحديد الأصول العقارية المناسبة والاستحواذ عليها يؤثر سلباً على التوزيعات الدورية للأرباح مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة. بالإضافة إلى أنه كما هو موضح بتاريخ هذه الشروط والأحكام، وباستثناء الأصول العقارية المستهدفة، لم يحدد مدير الصندوق استثمارات الصندوق التي من المقرر القيام بها بعد تاريخ الإدراج (الأصول العقارية الإضافية التي قد يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً). ولن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بتلك الأصول.	✓	يعمل مدير الصندوق على التعاقد مع مقيمين معتمدين للحصول على تقييم لأصول الصندوق مرتين سنوياً ويتم نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وفي حالة تغير ظروف السوق، سيقوم مدير الصندوق بتحليل ودراسة السوق ومن ثم تقديم المشورة لمجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرارات اللازمة.
29	مخاطر نزع الملكية	أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية الأصول العقارية لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة)، ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للأصل العقاري المنتزعة ملكيته مساوية للقيمة السوقية لهذا الأصل، ولكن هذا الأمر غير مضمون، حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للأصل العقاري وقت نزع الملكية أو القيمة المدفوعة عند الشراء أو قد تكون قيمة التعويض بشكل عيني (أصل عقاري بديل) وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجمالي على الأصل العقاري بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق نزع الملكية، سوف تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات ويخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.	✓	سوف يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع مقيمين معتمدين في مجال العقار لتقييم أصول الصندوق وبشكل نصف سنوي ونشرها على موقع مدير الصندوق الإلكتروني والموقع الإلكتروني للصندوق.
30	مخاطر المسأجرين/أو المشغلون في القطاعات المتخصصة	مع مراعاة تركيز الصندوق على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته، سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على القطاعات العقارية المتخصصة مثل القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته التي يستثمر فيها الصندوق أو التي قد يستثمر فيها مستقبلاً، وعلى اعتبار أن القطاعات العقارية المتخصصة تتطلب إدارة وتشغيل من قبل جهات متخصصة ومرخصة على اعتبار أنهم مختصين ونجاح مثل تلك القطاعات المتخصصة مثل القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي يعتمد بشكل كبير على قدرات وخبرات تلك الجهات المتخصصة والمرخصة، وبالتالي، في حال أن أي من الجهات الرقابية التي قد تخضع لها أي من الجهات المتخصصة والمرخصة والمتعاقد معها من قبل الصندوق لم تجدد أو ألغيت أو رفضت تمديد أي من التراخيص أو الموافقات أو فرض أي قيود معينة، فإن ذلك قد يكون له تأثير سلبي على استثمارات الصندوق، وبالتالي التأثير سلباً على التوزيعات الدورية للأرباح مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة.	✓	فيما يتعلق بالأصول المستحوذ عليها حالياً من الصندوق فإنه قد مضت على استحوذها مدة كافية لتوقع بأن الخطر يعد منخفضاً بوجود رهون أو قيود أو نزاعات أو خلافات حول ملكية الأصول.
31	مخاطر تخلف الأطراف الأخرى المتعاقد معها	سوف يتعرض الصندوق للمخاطر الائتمانية للأطراف الذين يزاول الصندوق أعماله معهم، كما يمكن أن يتحمل الصندوق مخاطر تسوية التخلف والإخلال بالسداد وتأخر المسأجرين و/أو المشغلين عن السداد، كما أن الصندوق سيتعرض - في ظروف معينة - إلى مخاطر تخلف وإخلال الأطراف الأخرى المتعاقد معها بالتزاماتها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر مديري الأملاك والمشغلين و/أو أمين الحفظ و/أو مراجع الحسابات والذي من شأنه أن يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي سعر الوحدة.	✓	كما أن مدير الصندوق يعين مكتب قانوني متخصص يعمل على التحري حيال ملكية الأصول من قبل الجهات القانونية المتخصصة والتأكد من أنها تمثل كامل حقوق التصرف وليست عليها أي رهن أو حق أو طعن لم يتم الإفصاح عنه، كما أن عقود شراء العقار تتضمن التزام البائع بخلو العقار مما المخاطر المذكورة.
			✓	سيقوم مدير الصندوق بمتابعة التطورات الاقتصادية والاحداث المؤثرة على قيمة الأصول وعرضها على أعضاء مجلس الإدارة واعطائهم المشورة التي تصب في مصلحة مالكي الوحدات.

32	مخاطر صافي أصول الصندوق	تحدد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر، إلا أنه قد تتغير قيمة أصول الصندوق في الفترة ما بين التقييمات، وذلك قد يتم تحديد سعر السوق للوحدات بناء 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 لأخر، وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بصافي قيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدة الصندوق بطريقة تؤثر بشكل سلبي على عوائد قيمة استثماره.	✓	يعمل مدير الصندوق على التعاقد مع مقيمين معتمدين للحصول على تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً ويتم نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وفي حالة تغير ظروف السوق، سيقوم مدير الصندوق بتحليل ودراسة السوق ومن ثم تقديم المشورة لمجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرارات الآمنة.
33	مخاطر تقييم الأصول العقارية	يعتمد تقييم الأصول العقارية بشكل عام على عوامل مختلفة قد يصعب تحديدها، حيث يتم تقييم الأصل العقاري للصندوق بناءً على الحسابات والتفديرات المعدة من مقيمين مستقلين، كما أن عملية التقييم تعتبر عملية تقدير لقيمة الأصول العقارية وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع تلك الأصول العقارية، وكما سيتم تقييم الأصول العقارية من قبل مقيمين معتمدين ومستقلين معروفين بالخبرة والصدق والمعرفة في القطاع العقاري وفقاً للمتطلبات المفروضة بموجب لوائح الهيئة، وإذا حدد المقيمون قيمة أقل من القيمة التي يتوقعها الصندوق، فإن ذلك قد يؤثر بشكل جوهري على معدل العوائد التي يتوقع أن يحققها الصندوق، وبالتالي يؤثر ذلك سلباً على إيرادات الصندوق.	✓	سوف يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع مقيمين معتمدين في مجال العقار لتقييم أصول الصندوق وبشكل نصف سنوي ونشرها على موقع مدير الصندوق الإلكتروني والموقع الإلكتروني للصندوق.
34	مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الأصول العقارية للصندوق	تثير ملكية العقارات في المملكة عدداً من المسائل القانونية المحتملة، حيث لا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة في المملكة، كما أن مكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة حقوق التصرف الكاملة في ملكية العقار وقد تخضع للطعن حيث إن المحاكم السعودية لا تعترف بدفاع المشتري "حسن النية" ضد المطالبات العقارية، علاوة على ذلك فليس من الضروري وجود عقد بين شخصين ليتمكن أحدهما مطالبة الآخر بإعادة ملكية أصل عقاري، وعليه فإن المنازعات القانونية قد تنشأ فيما يتعلق بالأصول العقارية التي سيستحوذ عليها الصندوق (من خلال الشركة ذات الغرض الخاص)، مما قد يضعف قدرة الصندوق (من خلال الشركة ذات الغرض الخاص) على التصرف في نقل الأصول بملكية خالية من الرهن والقيود، وقد ينسب في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية، فضلاً عن ذلك قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات بشأن الملكية جوهرياً على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.	✓	فيما يتعلق بالأصول المستحوذ عليها حالياً من الصندوق فإنه قد مضت على استحواذها مدة كافية لتوقع بأن الخطر يعد منخفضاً بوجود رهون أو قيود أو نزاعات أو خلافات حول ملكية الأصول. كما أن مدير الصندوق يعين مكتب قانوني متخصص يعمل على التحري حيال ملكية الأصول من قبل الجهات القانونية المتخصصة والتأكد من أنها تمثل كامل حقوق التصرف وليست عليها أي رهن أو حق أو طعن لم يتم الإفصاح عنه، كما أن عقود شراء العقار تتضمن التزام البائع بخلو العقار مما المخاطر المذكورة.
35	مخاطر إنهاء الصندوق	في حال تم إنهاء الصندوق، يتعين على مدير الصندوق بدء إجراءات التصفية، وقد يؤدي ذلك إلى بيع أصول الصندوق في أوقات ليست مثالية، أو بسعر قد لا يعكس القيمة السوقية العادية، أو بطريقة قد لا تكون هي الأفضل لبيعها. وجميع هذه الأمور ذات تأثيرات سلبية جوهرياً على عائدات الصناديق، وكذلك السعر النهائي الذي يتلقاه مالك الوحدة.	✓	سيقوم مدير الصندوق بمتابعة التطورات الاقتصادية والاحداث المؤثرة على قيمة الأصول وعرضها على أعضاء مجلس الإدارة واعطائهم المشورة التي تصب في مصلحة مالكي الوحدات.

#### ث. المخاطر الأخرى

1	مخاطر الوضع القانوني للصندوق	ليس لدى الصندوق شخصية اعتبارية أو قانونية خاصة، وإنما هو ترتيب واتفق تعاقدي بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق وتنشأ هذه العلاقة التعاقدية بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام، ولذا فإن كيفية تفسير أي هيئة حكومية سعودية أو محكمة سعودية للفرق بين الوضع والكيان القانوني للصندوق والوضع والكيان القانوني لمدير الصندوق و/أو الشركة ذات الغرض الخاص يُعَدُّ من المخاطر المحتملة لوضع القانوني للصندوق، وهذا أمر بحسب علمنا لم يُختبر بعد في المملكة، ومع ذلك، فإن أي تغييرات في نظام السوق المالية في المملكة أو تعديلات في اللوائح أو تفسيرات غير مناسبة لأي من ذلك قد يكون له تأثيرات كبيرة على أنشطة الصندوق وأدائه، وسوف يتحمل الصندوق ومالكي الوحدات المخاطر المرتبطة بأي من هذه التغييرات أو التفسيرات، والتي قد يكون أي منها غير مناسب لهم، وهذه يمكن أن تشمل قيود الملكية وإجراءات التقييم وغير ذلك، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.	✓	في حال وجود أي مسألة قانونية فإن مدير الصندوق يستعين بقسم الإدارة القانونية او بذوي الخبرة في المجال القانوني مثل المكاتب القانونية المتخصصة لتوضيح الاختلاف بين شركة مدير الصندوق وشركة حفظ أصول الصندوق
2	المخاطر التقنية	يعتمد مدير الصندوق على استخدام التقنية في إدارة الصندوق، إلا أن أنظمة المعلومات التقنية لديه قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي والتي تكون خارج إرادة وسيطرة مدير الصندوق، والتي تحد من قدرة مدير الصندوق على إدارة استثمارات الصندوق بشكل فعال، مما يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي على مالكي وحدات الصندوق.	✓	يحرص مدير الصندوق على ان لا تتعرض أنظمة المعلومات لأي خطر خارجي قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق، ومتابعة الأنظمة بشكل دوري من قبل متخصصين تقنيين.
3	المخاطر القانونية والتنظيمية والتشريعية	إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة واللوائح والتشريعات القائمة وقت صدور هذه الشروط والأحكام وقد تطرأ تغييرات نظامية وتشريعية أو غيرها من التغييرات على البيئة الاستثمارية في المملكة خلال مدة الصندوق، والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات.	✓	سوف يناقش مدير الصندوق القرارات الجديدة على مستوى مجلس إدارة الصندوق وسيتم مناقشتها والبحث عن سبل تخفيف المخاطر.
4	مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم والضرائب	إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية القائمة وقت صدور هذه الشروط والأحكام وقد تطرأ تغييرات على التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية خلال مدة الصندوق، والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات، وفي حال طرأت أي تغييرات على التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية خلال مدة الصندوق فإن الصندوق سوف يكون ملزماً بهذه التغييرات في التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية وسيتحمل المسؤولية عن ذلك، ولن يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أي ضرائب أو زكاة أو أي مبالغ أخرى فرضتها أي هيئة معنية أو قد تفرضها بخصوص أصول الصندوق (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر رسوم الأراضي البيضاء، أو أي تعاقبات بين بائعي الأصول العقارية وأطراف أخرى قبل تأسيس الصندوق)، ومتى ما تكبد الصندوق أي ضريبة فإن ذلك من شأنه أن يقلل من النقد المتاح لعمليات الصندوق وكذلك التوزيعات المحتملة دفعها لمالكي الوحدات، لذا فينبغي على المستثمرين المحتملين استشارة مستشاريهم الضريبيين فيما يتعلق بالضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وحيازتها وبيعها.	✓	يتم الاستعانة بمستشار متخصص في الجانب الضريبي والزكوي، يتولى تقديم القرارات ودراسة المغييرات وتقديم التوصيات اللازمة تجنباً للوقوع في أي مخالفات أو غرامات تتعلق بأنشطة الصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك. يتم مناقشة أي مستجدات نظامية أو ضريبية أو زكوية والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال الصندوق، كما يتم اخطار مالكي الوحدات بأي تأثير جوهري على استثماراتهم.
5	مخاطر ضريبة القيمة المضافة	كما هو معلوم فإن ضريبة القيمة المضافة قد بدأ العمل بها من 1 يناير 2018م، كضريبة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، وعليه، فإن متى ما انطبقت أي من الحالات الخاصة بضريبة القيمة المضافة على أي من الخدمات المقدمة للصندوق أو على أي دخل للصندوق، فإن ذلك سيكون له تأثير على الصندوق، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة القيمة المضافة فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته. وبناء عليه، ينبغي على مالكي الوحدات طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير ضريبة القيمة المضافة على استثماراتهم في الصندوق.	✓	يتم الاستعانة بمستشار متخصص في الجانب الضريبي والزكوي، يتولى تقديم القرارات ودراسة المغييرات وتقديم التوصيات اللازمة تجنباً للوقوع في أي مخالفات أو غرامات تتعلق بأنشطة الصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك. يتم مناقشة أي مستجدات نظامية أو ضريبية أو زكوية والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال الصندوق، كما يتم اخطار مالكي الوحدات بأي تأثير جوهري على استثماراتهم.



6	مخاطر ضريبة التصرّفات العقارية	كما هو معلوم فإن ضريبة التصرّفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 1442/02/17هـ، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، ويتم فرضها على جميع التصرّفات العقارية وفقاً للنسبة المحددة بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرّفات العقارية وأي تعديلات عليها، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفرار من قبل البائع أو ما يتم الاتفاق عليه، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة التصرّفات العقارية فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.				يتم الاستعانة بمستشار متخصص في الجانب الضريبي والركوبي، يتولى تقديم القرارات ودراسة المغيّرات وتقديم التوصيات اللازمة تجنباً للوقوع في أي مخالفات أو غرامات تتعلق بأنشطة الصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك. يتم مناقشة أي مستجدات نظامية أو ضريبية أو زكوية والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال الصندوق، كما يتم إخطار مالكي الوحدات بأي تأثير جوهري على استثماراتهم.	✓
7	مخاطر الضريبة الدخل	لا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية، ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن الأنظمة الحالية المعمول به داخل المملكة العربية السعودية لن تتغير؛ لذا سيلتزم الصندوق بأي تغييرات في الأنظمة وسيتحمل المسؤولية عن ذلك، ولن يكون الصندوق أو مدير الصندوق مسؤولاً عن أي ضرائب أو زكاة أو أي مبالغ أخرى فرضتها أي هيئة معنية أو قد تفرضها بخصوص الصندوق.			يتم الاستعانة بمستشار متخصص في الجانب الضريبي والركوبي، يتولى تقديم القرارات ودراسة المغيّرات وتقديم التوصيات اللازمة تجنباً للوقوع في أي مخالفات أو غرامات تتعلق بأنشطة الصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك. يتم مناقشة أي مستجدات نظامية أو ضريبية أو زكوية والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال الصندوق، كما يتم إخطار مالكي الوحدات بأي تأثير جوهري على استثماراتهم.	✓	
8	المخاطر المرتبطة بالموافقات الحكومية والبلدية	قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار الموافقات أو التراخيص اللازمة لأي من الأصول العقارية أو تجديدها مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، مع احتمالية فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، والتأثير سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.			يحرص مدير الصندوق على استيفاء المتطلبات اللازمة للحصول على الموافقات الحكومية والبلدية وفي حال عدم الحصول عليها سيتم إخطار مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ الاجراء اللازم.	✓	
9	مخاطر السعودية (توطين الوظائف)	قد تشترط الجهات المختصة وذات العلاقة في المملكة تنفيذاً لسياسات السعودية توظيف نسبة عالية من المواطنين في قطاعات عدة منها القطاع العقاري والقطاع الفندقية والضيافة والإيواء السياحي، ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات إلا أن السعودية قد تتطلب زيادة نسبة التوظيف أو تقديم تدريب إضافي مما يؤدي إلى تكاليف إضافية وارتفاع التكاليف التشغيلية، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق، وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية من الصندوق واستثماراته مما يؤثر سلباً على أرباح مالكي الوحدات.			يفتخر مدير الصندوق بأنه رائد في تطبيق معايير التوطين ورفع نسب السعودية، والعمل على تدريب الموظفين وفقاً لأعلى المعايير وبشكل دوري ومستمر، فيما يتعلق بالمشغلين فمن المتبع أن تكون عقودهم محددة القيمة وبذلك فإنه يلتزم بتنفيذ أعماله بغض النظر عن تكلفتها.	✓	
10	مخاطر التقاضي مع الغير	إن الصندوق معرض لاحتمالية الدخول في إجراءات ونزاعات ودعاوى قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به، وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات الغير، إضافة إلى مبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات، ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات القضائية وذلك وفقاً لقيود معيّنة بناء على طبيعة أي من الإجراءات أو النزاعات أو الدعاوى، مما يؤثر سلباً على أرباح مالكي الوحدات.			يقوم مدير الصندوق بالاستعانة بالمكاتب القانونية المختصة لتفادي النزاعات القضائية، وفي حال حدوث أي نزاع قانوني، سيفهم مدير الصندوق بعقد اجتماع مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرارات اللازمة.	✓	
11	مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض	تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهميه (ملاك مدير الصندوق) ومديروه ومسؤولوه وموظفوه ومستشاروه والشركات التابعة له المسؤولية تجاه الصندوق ومالكه الوحدات، ونتيجة لذلك، فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع على مدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضده في حالات معيّنة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير المنصوص عليها، كما أن الصندوق قد يكون ملزم بتعويض مدير الصندوق ومديريه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه والشركات التابعة له وأعضاء مجلس إدارة الصندوق عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق متى حدثت، وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عائدات مالكي الوحدات.			يعمل مدير الصندوق على أن تكون جميع الرسوم والأتعاب مسجلة بشكل واضح في شروط وأحكام الصندوق، كما يتم الإفصاح بشكل دوري عن جميع المصاريف والتكاليف المدفوعة من قبل الصندوق. يتم الاستعانة بمستشارين متخصصين (ضريبياً قانونياً، فنياً) لتضمين جميع المصروفات المتوقعة في مستندات الصندوق، وبحكم خبرة مدير الصندوق في إدارة العديد من الصناديق فإن المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الغير متوقعة تعد نادرة الحدوث.	✓	
12	مخاطر البيانات المستقبلية	إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "نتوقع"، "نعتقد"، "يوصل"، "نقدّر"، "نتنظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطأ"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه المادة (10) في الشروط والأحكام، حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.			يعمل مدير الصندوق على ان تكون العبارات واضحة للمستثمرين ولا تحتوي على مفردات او عبارات قد تؤدي الى التأثير على قرارات المستثمرين وفي حال وجود أي من الإفادات المؤثرة على قرارات المستثمرين سيفهم مدير الصندوق بتعديلها مباشرة.	✓	