

سبتمبر

٢٠٢١

الجزيرة كابيتال

ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية



نظرة عامة على صناديق الريت في المملكة
العربية السعودية ٢٠٢١
بناء على أساسيات قوية

رئيس إدارة الأبحاث - الأوراق المالية

جاسم الجبران

+٩٦٦ ١١ ٢٢٥٦٢٤٨

j.aljabran@aljaziracapital.com.sa





قائمة المحتويات

٣	المخلص التنفيذي
٤	صناديق الريت السعودية مقابل الصناديق المماثلة عالمياً
٥	معياري السيولة
٦	صناديق الريت السعودية في طريقها للتعافي
٧	استمرار ارتفاع الذمم المدينة لصناديق الريت، بينما جاءت الديون عند مستوى معتدل
٨	تحسن توزيعات الأرباح؛ ننظر باهتمام إلى صناديق الاستثمار العقاري مشاركة وبنيان والمعذر وملكية
٩	عمليات الاستحواذ والتوسع المحتملة للصناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي
١١	آلية التقييم
١٥	المعايير لتقييم أداء صناديق الريت وأفضل الخيارات
١٦	بيانات سوق صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت
١٧	صندوق بنيان ريت
١٨	صندوق المعذر ريت
١٩	صندوق ملكية عقارات الخليج (ريت)
٢٠	صندوق مشاركة ريت
٢١	صندوق الأهلي ريت ١
٢٢	صندوق دراية ريت
٢٣	صندوق تعليم ريت
٢٤	صندوق الخبر ريت
٢٥	صندوق جدوى ريت السعودية
٢٦	صندوق الراجحي ريت



الملخص التنفيذي

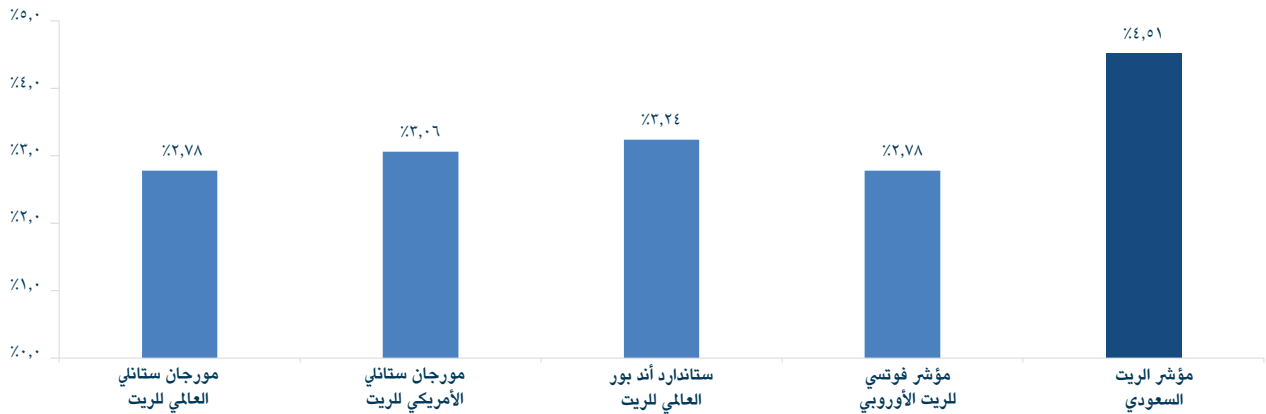
- **عودة النمو في الاقتصاد السعودي:** استمرت مقاومة الاقتصاد السعودي للمتغيرات التي فرضتها جائحة فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩"، حيث يتعافى الاقتصاد من التأثير المضاعف للقيود التي فرضت للحد من انتشار الوباء ومن تأثير انخفاض أسعار النفط. وفقاً لتقديرات الهيئة العامة للإحصاء لإجمالي الناتج المحلي، تحسّن الاقتصاد خلال الربع الثاني ٢٠٢١ عن الربع المماثل من العام السابق بنسبة ١,٥٪ (التحسّن الأول منذ تفشي جائحة فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩") مقابل انخفاض في الربع الأول ٢٠٢١ عن الربع المماثل من العام السابق بنسبة ٣,٠٪ و ٧,٠٪ في الربع الثاني ٢٠٢٠. زادت الأنشطة العقارية خلال الربع الأول ٢٠٢١ عن الربع المماثل من العام السابق بنسبة ٦,٦٪ مقارنة بارتفاع في الربع الرابع ٢٠٢٠ بنسبة ٢,٦٪، حيث ساهمت بنسبة ٧,٩٪ من إجمالي الناتج المحلي. إضافةً إلى ذلك، مع ارتفاع أسعار النفط بحدود ٤٠٪ منذ بداية العام حتى تاريخه، نتوقع أن يتسارع تعافي الاقتصاد في النصف الثاني ٢٠٢١. من هنا، نتوقع أن يرتفع الطلب على العقارات، مما يساعد صناديق الاستثمار العقاري - ريت في توسيع المحفظة العقارية وتحسين معدلات الإشغال وزيادة إيرادات الإيجار.
- **تعافي صناديق الاستثمار العقاري من آثار الجائحة:** مع التخفيف التدريجي للقيود المفروضة للحد من انتشار جائحة فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩" وإعادة فتح المراكز التجارية ومراكز التجزئة، من المحتمل أن تشهد صناديق الاستثمار العقاري تحسناً في إيراداتها من الإيجار. علاوةً على ذلك، من المرجح أن يساعد فتح الحدود الدولية لمواطنين محددين والسماح للزوار الأجانب من دول معينة، في تعافي قطاعات السفر والسياحة والضيافة وبالتالي دعم صناديق الاستثمار العقاري التي لديها استثمارات في هذه القطاعات. عموماً، يسمح انخفاض أسعار الفائدة لصناديق الاستثمار العقاري بالاقتراض لتعزيز مراكزها المالية والاستمرار في توسعاتها الاستراتيجية من خلال الاستحواذ على أصول جديدة.
- **انخفاض أسعار الفائدة وتعافي الأسهم على مدى الأشهر القليلة الماضية يجعل صناديق الاستثمار العقاري خيار جيد للاستثمار:** ارتفع مؤشر السوق الرئيسي منذ بداية العام وحتى تاريخه بحدود ٣٠٪، حيث يتداول بالقرب من أعلى مستوياته على الإطلاق. لذلك، تبدو فرص تحقيق مكاسب رأسمالية محدودة حالياً في معظم الأسهم. إضافةً إلى ذلك، استناداً إلى أسعار الفائدة المنخفضة السائدة (معدل سعر الفائدة بين البنوك السعودية - سايبور أقل من ١٪ منذ بداية العام ٢٠٢١) تعتبر عائدات سندات الدخل الثابتة منخفضة. لذلك، فإن صناديق ريت التي يتوقع تحسّن توزيعات الأرباح فيها بعد عودة معدلات الإشغال ودخل الإيجار إلى وضعها الطبيعي، تمثل خياراً جيداً للمستثمرين لتحقيق دخل منتظم جيد من توزيع الأرباح.
- **تعد زيادة الاستثمارات من خلال صناديق ريت، مؤشراً إيجابياً للقطاع:** بعد الانخفاض في العام ٢٠٢٠، ركزت عدة صناديق ريت على توسيع محافظها العقارية، حيث يتوقع زيادة الفرص بعد التعافي إلى وضع ما قبل تفشي الجائحة. استحوذت صناديق ريت المدرجة في السعودية، منذ بداية العام حتى أغسطس ٢٠٢١، على عقارات تزيد قيمتها عن ٢,٢ مليار ريال سعودي في قطاعات مثل المخازن والتعليم والفنادق والشقق والمكاتب، كما تهدف بعض صناديق ريت إلى تنويع محافظها مع التركيز على المزيد من القطاعات المقاومة مثل قطاعي الرعاية الصحية والتعليم. بذلك، يُشير الاتجاه بوضوح إلى توسع أصول صناديق ريت السعودية في المستقبل القريب، مما يبرز إمكانات القطاع.
- **تصنيف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة:** يوجد ١٧ صندوق عقاري مدرج في السوق المالي السعودي. بالتالي، من الضروري تقييم جاذبية صناديق الاستثمار العقاري وتصنيفها بناءً على التقييم والمعايير التشغيلية. أيضاً، تم أخذ الأهمية الواجبة للتنوع القطاعي والجغرافي للأموال وسهولة الأسهم في الاعتبار. استناداً إلى التصنيف المرجّح، فإن بنیان ريت والمعذر ريت وملكية ريت ومشاركة ريت والأهلي ١ ريت من أفضل ٥ اختيارات من هذا القطاع. نختار هذه الصناديق بصورة رئيسية استناداً إلى قدرتها على دفع أرباح جيدة وتوفير معدلات عائد ضمني جيدة وتقييم أقل نسبياً من أسعار السوق الحالية.



صناديق الريت السعودية مقابل الصناديق المماثلة عالمياً

عالمياً، تستمر توزيعات أرباح مؤشرات صناديق الاستثمار العقاري تحت الضغط نتيجة تأثير جائحة فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩". تبلغ عوائد توزيعات أرباح مؤشر صناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي ٤,٥١٪ (بناءً على توزيعات أرباح ٢٠٢٠). عموماً، بالمقارنة مع أداء مؤشرات صناديق الريت في الأسواق العالمية والمتقدمة، توفر صناديق الريت السعودية عائد أفضل للمستثمرين. اعتباراً من يونيو ٢٠٢١، بلغ عائد توزيعات الأرباح لمؤشرات صناديق الريت العالمية الرئيسية أكثر من ١٠٠ نقطة أساس أقل من مؤشر صناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي. بلغ عائد توزيعات الأرباح لمؤشر مورغان ستانلي للريت في الأسواق الناشئة وستاندرد اند بورز ريت العالمي عند ٢,٧٨٪ و ٣,٢٤٪ على التوالي، في حين كانت عوائد توزيعات الأرباح لمؤشرات صناديق الريت في الولايات المتحدة "مورغان ستانلي للريت الأمريكي" وأوروبا "مؤشر فوتسي للريت الأوروبي" عند ٣,٠٦٪ و ٢,٧٨٪ على التوالي.

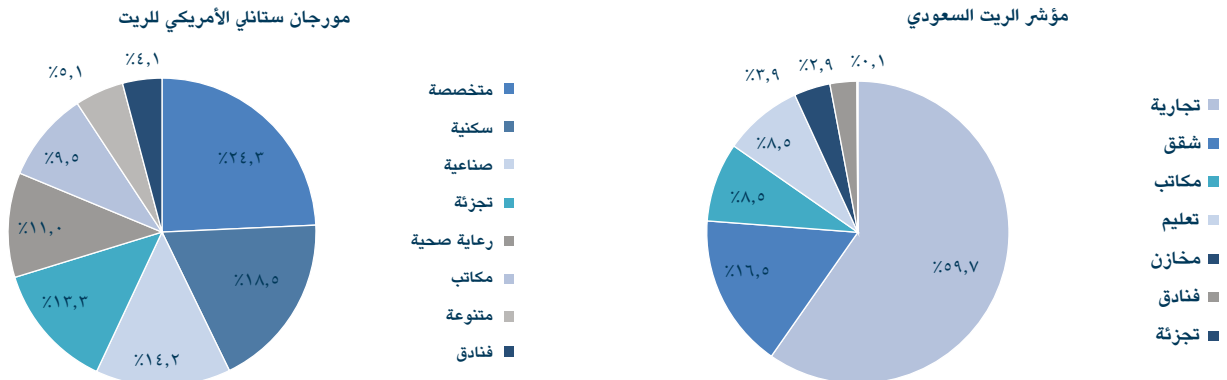
شكل ١: عوائد توزيعات أرباح صناديق الريت العالمية



المصدر: "إم إس سي آي"، "ستاندرد أند بورز"، فوتسي، راسل، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال
البيانات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ لمؤشرات ريت عالمية

نتوقع تحسن عوائد توزيعات أرباح صناديق ريت السعودية نتيجة استمرار تعافي الاقتصاد. إضافةً إلى ذلك، من المتوقع أن يستمر ارتفاع الطلب على العقارات في المدى المتوسط والطويل بدعم من برنامج رؤية السعودية ٢٠٣٠، مما يوفر فرصاً لنمو صناديق ريت. بالتالي، من المتوقع استمرار تفوق صناديق ريت السعودية على الصناديق المماثلة عالمياً.

شكل ٢: توزيع محفظة صناديق الريت



المصدر: مؤشر مورغان ستانلي للأسواق الناشئة، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

يبلغ تركيز أصول مؤشر صناديق الريت السعودي في القطاع التجاري بنسبة ٥٩,٧٪ من إجمالي الأصول، يليها الشقق بنسبة ١٦,٥٪، ثم المكاتب بنسبة ٨,٥٪. تمثل الصناديق العقارية المتخصصة مانسبته ٢٤٪ في مؤشر مورغان ستانلي للريت الأمريكي، يليه القطاع السكني بنسبة ١٨,٥٪ والصناعي بنسبة ١٤,٢٪.



معيان السيولة

قمنا بتحليل النشاط والعرض والتغيرات في سهولة الدخول والخروج من تداول العقارات خلال فترات ضعف السيولة في سوق صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، كما قمنا بتصنيف ١٧ صندوق استثمار عقاري مدرج من خلال متوسط حجم التداول خلال الأشهر الستة الماضية لقياس قدرة الأسهم على استيعاب أوامر شراء أو بيع كبيرة، وتصدر التصنيف **صندوق الجزيرة ريت**، مما يدل على امتلاكه سيولة جيدة. يتم قياس الانحراف الهبوطي من خلال مدى الانخفاض في نشاط تداول وحدات الصندوق العقاري عندما يشهد سوق صناديق الاستثمار العقاري تراجع في السيولة. كلما كان الانحراف الهبوطي أقل، كلما كان انخفاض سيولة صندوق الاستثمار العقاري أقل عندما يشهد السوق انخفاض في نشاط التداول. سجل **صندوق جدوى ريت السعودي** و**صندوق تعليم ريت** أكبر انحراف في ظل انكماش سوق صناديق الريت. تشير تكلفة الهامش إلى الفرق في المبلغ الذي سيدفعه المرء للدخول والخروج من الوحدة المعنية فوراً. تنطوي نسبة الهامش "السبريد" (Spread) المنخفض على توافق في السوق على سعر صناديق ريت، بينما يشير الهامش المرتفع إلى أصول غير سائلة، حيث تؤدي المشاركة المنخفضة إلى اكتشاف سعر غير فعال وبالتالي ترتفع تكاليف التداول عند رغبة أحد المشاركين في الخروج أو الدخول في التداول بسرعة، ويُعزى ذلك إلى أن سعر السوق سيكون أبعد من أقرب سعر تكون الأطراف المقابلة مستعدة للشراء أو البيع به. سجل **صندوق سدكو ريت** و**صندوق تعليم ريت** أعلى تكلفة للهامش محسوبة كنسبة تكلفة فرق السعر عن سعر (البيع أو الشراء).

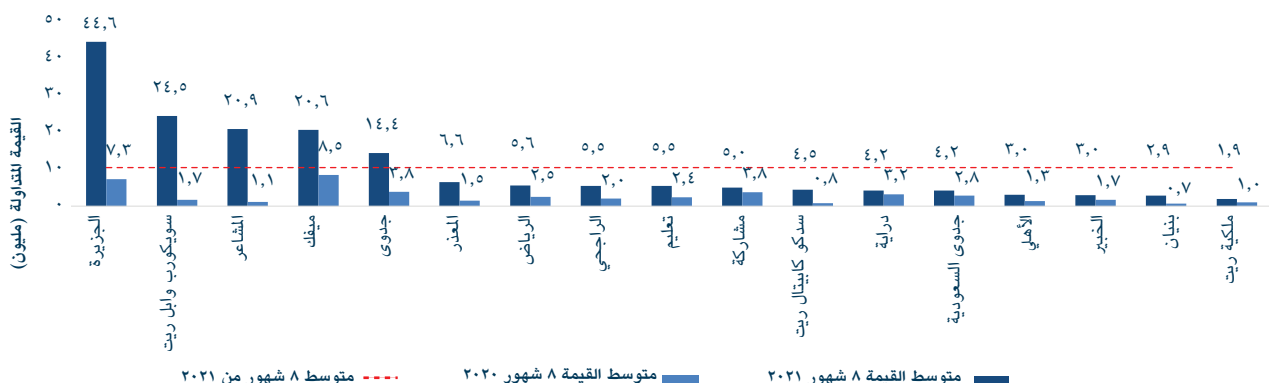
الأكثر نشاطاً حسب حجم التداول اليومي		الانحراف الهبوطي		تكلفة الهامش	
الصناديق العقارية المتداولة	متوسط قيمة التداول ٦ شهور (مليون ريال سعودي)	الصناديق العقارية المتداولة	الانحراف الهبوطي	الصناديق العقارية المتداولة	هامش السعر بين العرض والطلب
صندوق الجزيرة ريت	٥٥,٠	الجزيرة ريت	١,٧٢٪	صندوق ميفك ريت	٠,١٥٪
صندوق سويكوب الوابل ريت	٣٢,٠	صندوق جدوى ريت الحرمين	١,٧٥٪	صندوق المعذر ريت	٠,١٥٪
صندوق المشاعر ريت	٢٦,٨	صندوق دراية ريت	١,٨٣٪	صندوق الخير ريت	٠,١٧٪
صندوق ميفك ريت	٢٥,٦	صندوق مشاركة ريت	١,٨٨٪	صندوق جدوى ريت الحرمين	٠,١٧٪
صندوق جدوى ريت الحرمين	١٨,٢	صندوق المعذر ريت	١,٨٩٪	صندوق جدوى ريت السعودية	٠,١٧٪
صندوق المعذر ريت	٧,٤	صندوق ميفك ريت	١,٨٩٪	صندوق سويكوب الوابل ريت	٠,١٧٪
صندوق تعليم ريت	٦,٨	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	١,٨٩٪	صندوق الرياض ريت	٠,١٨٪
صندوق الرياض ريت	٦,٧	صندوق سويكوب الوابل ريت	١,٩٩٪	صندوق بنيان ريت	٠,١٩٪
صندوق الراجحي ريت	٦,٤	صندوق الخير ريت	٢,٠٢٪	صندوق الجزيرة ريت	٠,٢٠٪
صندوق سدكو كابيتال ريت	٥,٧	صندوق الراجحي ريت	٢,٠٢٪	صندوق الراجحي ريت	٠,٢٠٪
صندوق مشاركة ريت	٥,٤	صندوق بنيان ريت	٢,٠٤٪	صندوق دراية ريت	٠,٢٢٪
صندوق جدوى ريت السعودية	٤,٨	صندوق المشاعر ريت	٢,٠٨٪	صندوق المشاعر ريت	٠,٢٢٪
صندوق دراية ريت	٤,٦	صندوق الرياض ريت	٢,١٥٪	صندوق مشاركة ريت	٠,٢٢٪
صندوق بنيان ريت	٣,٦	صندوق سدكو كابيتال ريت	٢,١٧٪	صندوق الأهلي ريت ١	٠,٢٣٪
صندوق الأهلي ريت	٣,٤	صندوق الأهلي ريت	٢,٣١٪	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	٠,٢٤٪
صندوق الخير ريت	٣,٢	صندوق تعليم ريت	٢,٣٦٪	صندوق تعليم ريت	٠,٢٧٪
صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	٢,٢	صندوق جدوى ريت السعودية	٢,٧٣٪	صندوق سدكو ريت	٠,٢٨٪

المصدر: أرقام، الجزيرة كابيتال للأبحاث

المصدر: أرقام، الجزيرة كابيتال للأبحاث

المصدر: أرقام، الجزيرة كابيتال للأبحاث

شكل ٣: متوسط قيمة التداول (الأشهر ٨ الأول ٢٠٢١ مقابل الفترة المماثلة من ٢٠٢٠)



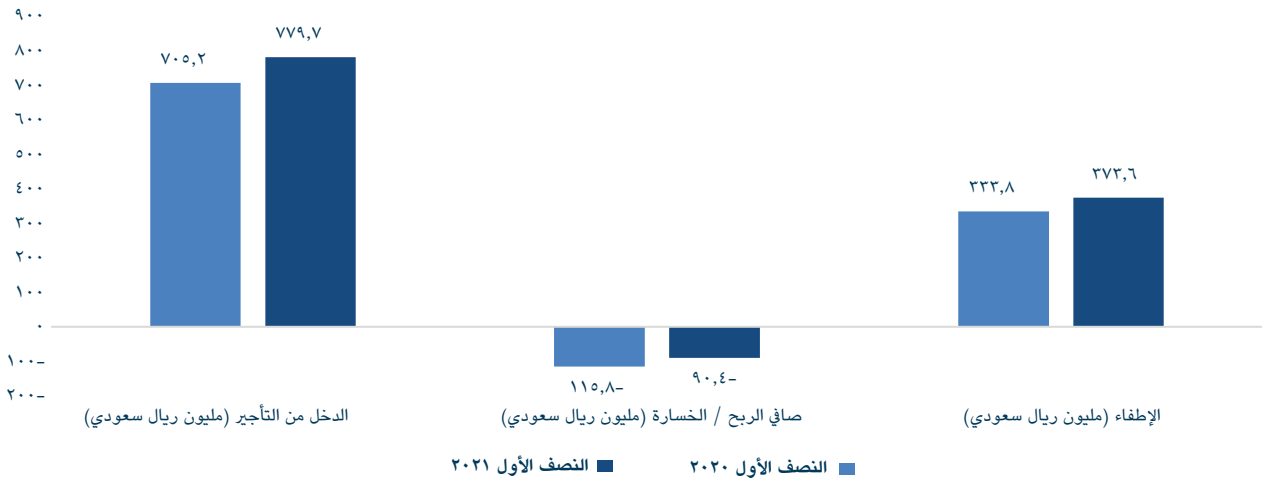
المصدر: بلومبرغ، الجزيرة كابيتال



صناديق الريت السعودية في طريقها للتعافي

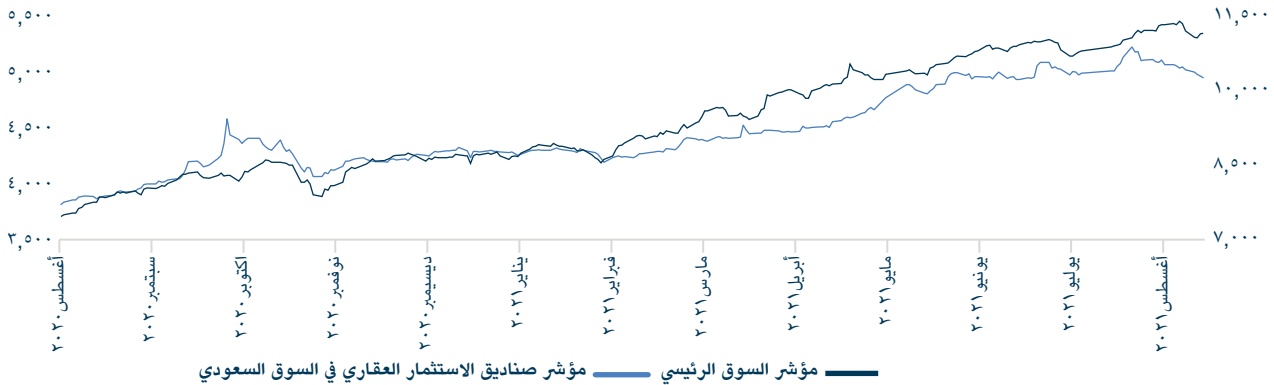
تتعافى صناديق الريت السعودية تدريجياً من الركود الذي اعتري الأسواق والنشاطات الاقتصادية في النصف الأول ٢٠٢٠، بالإضافة لتخفيف القيود على السفر والدعم الحكومي لقطاع العقارات. ارتفع الدخل من الإيجارات في النصف الأول ٢٠٢١ عن الفترة المماثلة من العام السابق بنسبة ١٠,٦٪ إلى ٧٧٩,٧ مليون ريال سعودي من ٧٠٥,٢ مليون ريال سعودي في النصف الأول ٢٠٢٠. انخفض صافي خسائر قطاع صناديق الاستثمار العقاري إلى ٩٠,٤ مليون ريال سعودي في النصف الأول ٢٠٢١ من ١١٥,٨ مليون ريال سعودي في النصف الأول ٢٠٢٠. عموماً، ارتفعت مخصصات إطفاء الاستثمارات العقارية في النصف الأول ٢٠٢١ بنسبة ١١,٩٪ إلى ٣٧٣,٦ مليون ريال سعودي من ٣٣٣,٨ مليون ريال سعودي في النصف الأول ٢٠٢٠. جاءت هذه الزيادة في مخصصات الإطفاء نتيجة الارتفاع الكبير في الإطفاءات لدى صندوق الراجحي ريت (١٩٠,٥ مليون ريال سعودي مقابل ٥٨,٥ مليون ريال سعودي) وصندوق ميفك ريت (٩٣,٩ مليون ريال سعودي مقابل ١٩,٦ مليون ريال سعودي). يتوقع أن ترتفع أرباح صناديق ريت مع تعافي القطاعات التي تضررت من جائحة كوفيد، مثل قطاعات الضيافة والتجزئة والقطاع التجاري، بينما تنحسر آثار الجائحة مع ارتفاع معدلات التطعيم. إضافة إلى ذلك، لم تتغير فرص قطاع العقارات طويلة الأجل، مما يدعم نمو صناديق ريت.

شكل ٤: تحسن الأداء المالي لصناديق ريت في النصف الأول ٢٠٢١ مقابل النصف الأول ٢٠٢٠



المصدر: تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

شكل ٥: مؤشر السوق الرئيسي وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة - الأداء



المصدر: بلومبرغ، تداول، الجزيرة كابيتال

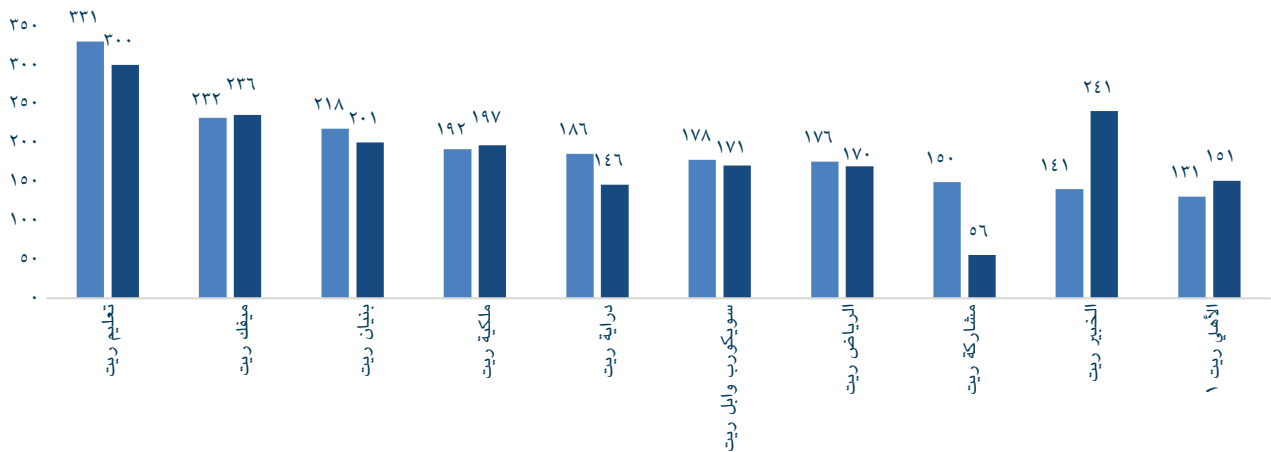
انعكس التحسن في ظروف التشغيل، وأرباح صناديق ريت على أداء مؤشر صناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي، حيث ارتفع مؤشر القطاع في أغسطس ٢٠٢١ عن الشهر المماثل من العام السابق بحدود ٢٦٪ إلى ٤,٩٥٠ نقطة من ٣,٩٣٨ نقطة في أغسطس ٢٠٢٠، كما ارتفع مؤشر الصناديق العقارية المتداولة منذ بداية العام حتى تاريخه بحدود ١٦٪. عموماً، كان أداء مؤشر الصناديق العقارية المتداولة أقل من أداء المؤشر العام عن الفترة المماثلة من العام السابق بحدود ١٥٪ وبحدود ١٠٪ منذ بداية العام حتى تاريخه.



استمرار ارتفاع الذمم المدينة لصناديق الريت، بينما جاءت الديون عند مستوى معتدل

ارتفع معدل دوران الذمم المدينة للصناديق العقارية المتداولة المدرجة في السوق السعودي خلال النصف الأول ٢٠٢١ إلى ١٣٩ يوماً من ١٣٦ يوماً في النصف الأول ٢٠٢٠. حيث تأثرت في معظمها من صندوق مشاركة (معدل دوران ١٥٠ يوم في النصف الأول ٢٠٢١ مقابل ٥٦ يوم في النصف الأول ٢٠٢٠)، فيما قابلها تراجع ملحوظ من صندوق الخبير (معدل دوران ١٤٠,٥ في النصف الأول ٢٠٢١ مقابل ٢٤١,٠ في النصف الأول ٢٠٢٠). سجل صندوق تعليم ريت أعلى معدل دوران عند ٣٣٠,٦ يوماً، يليه صندوق ميفك ريت وصندوق بنيان ريت ٢٣٢,٤ و ٢١٨,٢ يوماً على التوالي.

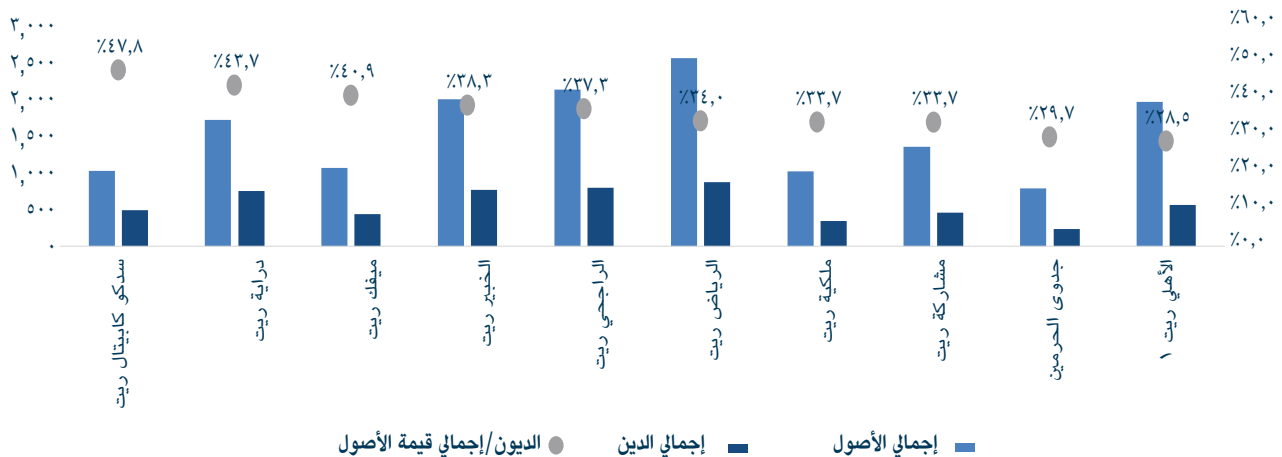
شكل ٦: صناديق الاستثمار العقاري التي سجلت أعلى معدل دوران في النصف الأول ٢٠٢١ (للاثني عشر شهراً) مقابل النصف الأول ٢٠٢٠ (للاثني عشر شهراً)



■ النصف الأول ٢٠٢١ (للاثني عشر شهراً) ■ النصف الأول ٢٠٢٠ (للاثني عشر شهراً)

المصدر: تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

شكل ٧: صناديق الاستثمار العقاري الأكثر مديونية



■ إجمالي الدين ■ إجمالي الأصول ● الدين/إجمالي قيمة الأصول

المصدر: بلومبرغ، تداول، الجزيرة كابيتال

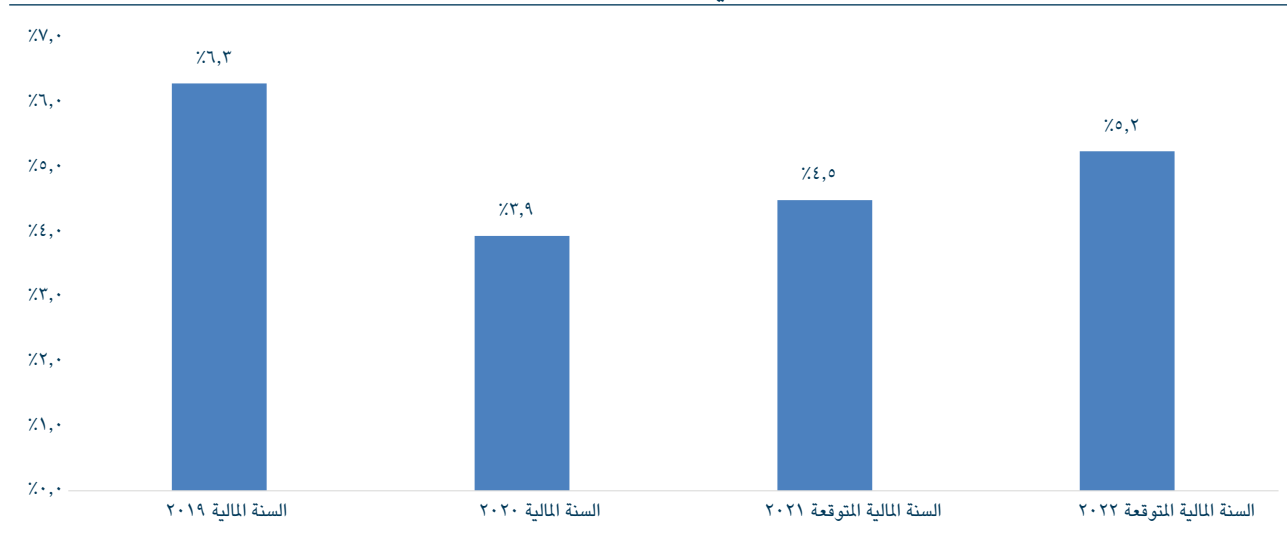
بلغت مديونية قطاع صناديق الاستثمار العقاري (الدين إلى إجمالي قيمة الأصول) ٣٠,٩% في يونيو ٢٠٢١. كانت ديون الميزانية العمومية لصندوق سدكو ريت الأعلى في القطاع بنسبة ٤٧,٨%، يليه صندوق دراية (٤٣,٧%) ثم صندوق ميفك (٤٠,٩%).



تحسن توزيعات الأرباح؛ ننظر بإهتمام إلى صناديق الاستثمار العقاري مشاركة وبنيان والمعذر وملكية

نظراً لتأثير الجائحة على الأرباح، خفض ١٥ صندوق عقاري متداول من أصل ١٧ صندوق نسب توزيع الأرباح في العام ٢٠٢٠. حيث زاد صندوق الراجحي ريت فقط من توزيعات الأرباح، بينما لم تتغير في صندوق جدوى ريت السعودية؛ ولم يتم توزيع أرباح في العام ٢٠٢٠ لكل من صناديق سويكروب الوابل ريت وجدوى الحرمين. لذلك، انخفض متوسط توزيعات الأرباح في القطاع إلى ٣,٩٪ من ٦,٣٪ في العام ٢٠١٩. عموماً، مع ظهور بوادر التعافي في إيرادات الإيجار في النصف الأول ٢٠٢١ ونظراً لتحسن التوقعات للنصف الثاني ٢٠٢١، يتوقع زيادة توزيعات أرباح صناديق الاستثمار العقاري لمالكي الوحدات هذا العام. نتوقع أن يصل متوسط توزيعات الأرباح في القطاع إلى ٤,٥٪ في العام ٢٠٢١ وأن يرتفع إلى ٥,٢٪ في العام ٢٠٢٢ بناءً على أسعار السوق الحالية. بالتالي، سيوفر ذلك عائدات جيدة للمستثمرين الباحثين عن الدخل.

شكل ٨: متوسط توزيعات أرباح صناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي



المصدر: تداول، الجزيرة كابيتال

فيما يلي توقعات توزيعات أرباح صناديق الاستثمار العقاري في ٢٠٢١ و ٢٠٢٢. من المتوقع أن تحقق صناديق الاستثمار العقاري مشاركة وبنيان والمعذر ريت توزيعات أرباح بنسبة ٦٪ أو أكثر. من المرجح ارتفاع توزيعات أرباح صندوق الخبير ريت بدعم من عمليات الاستحواذ الأخيرة.

توزيعات الأرباح المتوقعة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت

اسم صندوق الريت	عائد توزيع الربح إلى السعر*		اسم صندوق الريت	عائد توزيع الربح إلى السعر	
	المتوقع للعام ٢٠٢١	المتوقع للعام ٢٠٢٢		المتوقع للعام ٢٠٢١	المتوقع للعام ٢٠٢٢
مشاركة ريت	٦,٤	٦,٩	صندوق سدكو كابيتال ريت	٤,٧	٥,١
صندوق بنيان ريت	٦,٣	٦,٩	صندوق الراجحي ريت	٤,٥	٤,٨
صندوق المعذر ريت	٦,٠	٦,٥	تعليم ريت	٤,٠	٤,٣
صندوق ملكية ريت	٥,٩	٦,٤	صندوق ميفك ريت	٣,٧	٤,٩
صندوق الأهلي ريت ١	٥,٧	٦,١	صندوق سويكروب الوابل ريت	٢,٤	٤,٢
الخبير ريت	٥,٦	٦,٧	صندوق جدوى ريت الحرمين	٢,٢	٤,٣
صندوق دراية ريت	٥,٥	٥,٧	المشاعر ريت	١,٩	٣,٧
الرياض ريت	٥,٣	٥,٤	الجزيرة ريت	١,٣	١,٨
صندوق جدوى ريت السعودية	٤,٩	٥,٠			

المصدر: الجزيرة كابيتال
* بناءً على سعر السوق الحالي



عمليات الاستحواذ والتوسع المحتملة للصناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي

استعادت الصناديق العقارية المتداولة نشاطها بعد عام من الركود في ٢٠٢٠ وتوسعت الأصول من خلال عمليات الاستحواذ في مختلف القطاعات. وقعت صناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي خلال العام ٢٠٢١ اتفاقيات متعددة للاستحواذ على عقارات بقيمة تتجاوز ٢,٢ مليار ريال سعودي. حيث تشمل عمليات الاستحواذ هذه مباني مكتبية بقيمة ١٨٤ مليون ريال سعودي في الرياض ومباني مكتبية بقيمة ٦٠ مليون ريال سعودي في الولايات المتحدة لصالح صندوق الرياض ريت، وعقار سكني بقيمة ٣٢٠ مليون ريال سعودي لصالح صندوق جدوى ريت السعودية وعقار تجاري بقيمة ١٣٥ مليون ريال سعودي في الرياض لصالح صندوق المعذر ريت؛ والاستحواذ على مستودعات أكون للتبريد وكلية الرؤية للتعليم ومركزين تجاريين وعقار سكني بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي لصالح صندوق الخبر ريت وفندق أربعة نجوم (جاردينو) في الرياض لصالح صندوق مشاركة ريت. بعد تأثر قطاعات السفر والتجارة والترفيه بالجائحة، تركز صناديق الاستثمار العقاري بشكل متزايد على تنويع أصولها. فيما يلي الاستراتيجيات المخطط لها من قبل بعض صناديق الاستثمار العقاري والتي يتوقع أن تدعم تعافي القطاع ونموه خلال الفترة القادمة.

الخطط والأهداف الاستراتيجية لصناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي

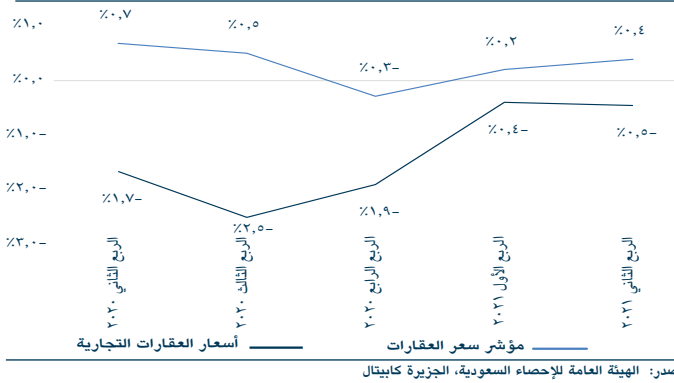
الريت	الخطط والأهداف الإستراتيجية
صندوق الرياض ريت	- التركيز على القطاعات الناشئة مثل السياحة والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية والتعليم، - إعادة هيكلة الأصول الفندقية والحد من الخسائر المحتملة المتعلقة بأنشطة السياحة والسفر والتجارة.
صندوق جدوى ريت الحرمين	- استثمار ٥٠ مليون ريال سعودي لتوسيع محفظة الصندوق مع التركيز على الأصول عالية الجودة. - القدرة على الاستحواذ على عقارات جديدة خارج مكة والمدينة وخارج المملكة أيضاً - دراسة العروض لتشغيل وإيجار فندق ثروات التقوى
صندوق المعذر ريت	التركيز على قطاعات الرعاية الصحية والتعليم، ومراقبة الفرص الجاذبة في المكاتب الفاخرة والمستودعات والمطاعم
صندوق الأهلي ريت ١	- تنويع محفظة الاستثمارات العقارية واختيار الأصول عالية الجودة لتعزيز العائدات - الصندوق في المراحل النهائية من صفقة تهدف إلى تشغيل فنادق عالمية - توسيع الأندلس مول مع إضافة بوليفارد جديد
صندوق سدكو كابيتال ريت	إضافة مواقف للسيارات ومساحات للإيجار بقيمة ١٨ مليون ريال سعودي في مركز الخالدية للأعمال
صندوق دراية ريت	توسيع محفظة الأعمال والاستحواذ على أصول عقارية جديدة في العام ٢٠٢١
صندوق سويكوب الوابل ريت	- تقييم صفقات لتوسيع محفظة الصندوق الاستثمارية - توقيع صفقات مالية في عام ٢٠٢١ للاستفادة من تحسن المناخ الاقتصادي وزيادة الثقة
صندوق جدوى ريت السعودية	استثمار ٤٥٠ مليون ريال سعودي عبر الصندوق مع متوسط عائدات متوقع يبلغ ١٠٪ على مدى السنوات الخمس القادم
صندوق الخبر ريت	- توسيع وتنويع محفظة الاستثمارات العقارية في الأسواق المحلية والعالمية - استهداف نسبة عائدات تبلغ ٧٪ على المدى المتوسط

تشير الخطط والاستراتيجيات والأهداف المذكورة أعلاه لصناديق الاستثمار العقاري الرئيسية في السوق السعودية إلى تعافي القطاع. إضافة إلى ذلك، تشير رغبة صناديق الاستثمار العقاري للاستثمار في عقارات جديدة إلى نمو جيد محتمل في سوق صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في السوق السعودي.



الوقت مناسب لتوسع صناديق ريت من أصولها في ظل انخفاض أسعار العقارات التجارية

شكل ٩: أسعار العقارات (نسبة التغير عن الفترة المماثلة من العام السابق)



تأثرت أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية من ضعف الطلب نتيجة تباطؤ النشاط الاقتصادي في ظل الجائحة. تراجع نمو أسعار العقارات منذ تفشي جائحة فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩"، حيث انخفض في الربع الرابع ٢٠٢٠ عن الربع المماثل من العام السابق. وانخفضت الأسعار بشكل خاص في قطاع العقارات التجارية حيث تراجعت عن الربع المماثل من العام السابق خلال الأرباع الخمسة السابقة. بالنظر إلى أسعار العقارات المنخفضة الحالية، يبدو الوقت مناسباً لصناديق ريت لتوسيع محافظ أصولها.

تعدد الفرص في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية يدعم نمو صناديق ريت

على الرغم من أن قطاع العقارات يتعرض للضغط حالياً، إلا أنه يوفر فرص على المدى البعيد. فيما يلي عوامل النمو الأساسية لأقسام القطاع الرئيسية:

القطاع المكاتب:

- سيؤدي قرار الحكومة بجعل المقر الرئيسي الإقليمي في المملكة إلزامياً للشركات الأجنبية اعتباراً من يناير ٢٠٢٤ إلى زيادة الطلب على المكاتب الجديدة.
- من المرجح أن يؤدي النمو المستمر من خانتين في الاستثمارات الأجنبية في المملكة منذ الربع الأول ٢٠١٨ (زيادة في الربع الأول ٢٠٢١ عن الربع المماثل من العام السابق بنسبة ١٣٪ إلى ٢,١ تريليون ريال سعودي) إلى زيادة الطلب على المكاتب.
- يشير تزايد تراخيص الاستثمارات الأجنبية (٤٧٨ ترخيص في الربع الأول ٢٠٢١، ارتفاع ٣٦٪ عن الربع المماثل من العام السابق) إلى مزيد من النمو في الاستثمارات الأجنبية.
- من المتوقع أن تؤثر زيادة معدل التوظيف إيجابياً على طلب المكاتب في المستقبل (انخفاض معدل البطالة في الربع الأول ٢٠٢١ إلى ١١,٧٪).

القطاع السكني:

- إن إعفاء المعاملات العقارية من زيادة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪ وانخفاض ضريبة المعاملات العقارية سيدعم سوق العقار السكني.
- سيقدم هدف برنامج رؤية السعودية ٢٠٣٠ في تملك المساكن بنسبة ٧٠٪ دعم جيد للقطاع السكني.

القطاع التجاري:

- يخطط برنامج كفاءة، برنامج ضمان الشركات الصغيرة والمتوسطة السعودي، لزيادة حصة الشركات الصغيرة والمتوسطة إلى ٣٥٪ من الناتج المحلي الإجمالي بحلول العام ٢٠٣٠، مما يشكل حافز إيجابي لقطاعي البيع بالتجزئة والجملة.
- إن افتتاح قطاع الترفيه والزيادة المتوقعة في عدد دور عرض السينما من شأنه أن يقدم فرصة لصناديق ريت في قطاع الترفيه.

القطاع الضيافة:

- من المتوقع أن يؤدي هدف برنامج رؤية السعودية ٢٠٣٠ في زيادة مساهمة قطاع السياحة في إجمالي الناتج المحلي لتصل إلى ١٠٪ واستضافة ٣٠ مليون زائر، إلى ارتفاع الطلب في قطاع الضيافة.
- وفقاً لشركة إس تي آر جلوبال، من المتوقع أن يرتفع المعروض من الغرف الفندقية في المملكة العربية السعودية بنسبة ٦١,١٪ على مدى السنوات الثلاث القادمة وأن يكون لدى المملكة أكبر مشاريع إنشائية للفنادق في العالم.



آلية التقييم:

كما في يونيو ٢٠٢١، يوجد ما مجموعه ١٧ صندوق استثمار عقاري مدرج في تداول. تم استخدام تسعة معايير تقييم كمي لقياس كل صندوق استثمار عقاري، بحيث يكون لكل معيار وزن خاص. تم اختيار هذه المعايير على أساسين: "جاذبية التقييم" و"الكفاءة التشغيلية".



منهجية التصنيف:

- **السعر إلى النقد من التشغيل:** تم اختبار جاذبية التسعير لصناديق الاستثمار العقاري على أساس نسبتها من سعر السوق الحالي إلى النقد من التشغيل (التدفقات النقدية التشغيلية). تعتبر التدفقات من العمليات مقياس للنقد الناتج عن صندوق الاستثمار العقاري؛ حيث تستخدمه الشركات كمعيار تشغيلي للعقارات. يتم تفضيل صندوق الاستثمار العقاري الذي يتداول بسعر أقل في السوق للتمويل مقارنة بالنقد المتولد من العمليات لكل سهم. يعتبر **صندوق بنيان ريت** الأكثر جاذبية في هذا القطاع من هذا المعيار حيث يتم تداول السعر إلى التدفقات من العمليات في أدنى مستوى عند ١٤,٢ مرة.
- **معدل العائد الضمني:** يشير معدل العائد الضمني إلى عائد صافي الدخل التشغيلي الناتج بسعر محدد للوحدة. ويتم استخدامه كمعيار لقرار الاستثمار، وكذلك كمعدل نهائي لمدير صندوق الاستثمار العقاري ليتمكن من إنشاء محفظة العقارات. يتم تفضيل صندوق الاستثمار العقاري الذي ينتج عنه أعلى عائد من صافي الدخل التشغيلي بسعر السوق الحالي. ويعتبر **صندوق بنيان ريت** الأكثر جاذبية في القطاع من هذا المعيار بسبب معدل العائد الضمني البالغ ٨,٥٪.



- **نسبة التوزيع إلى النقد من التشغيل:** يتم احتساب نسبة التوزيع إلى التدفقات التشغيلية من خلال أخذ معدل توزيع الأرباح السنوي الحالي من صندوق الاستثمار العقاري وتقسيمه على التدفقات النقدية من العمليات للسهم. يعتبر معيار مفيد لتحليل قدرة صندوق الاستثمار العقاري على تغطية توزيعات الأرباح. يشير معدل التوزيعات بأكثر من ١٠٠٪ إلى زيادة أرباح صناديق الاستثمار العقاري الحالية عن الدخل النقدي من العمليات، وقد يتجه صندوق الاستثمار العقاري إلى السحب من الاحتياطي النقدي للمساعدة في تغطية توزيع الأرباح. قد لا يشكل معدل توزيع الأرباح بأكثر من ١٠٠٪ مصدر للمخاوف على المدى القريب، إلا أنه لن يستمر على المدى البعيد، لذلك، قد تحتاج سياسة توزيعات الأرباح لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى تعديلات. عموماً، يفضل صندوق الاستثمار العقاري الذي يتميز بارتفاع وثبات معدل التوزيعات. لذلك، تم تصنيف صندوق **مشاركة ريت** بثالث أعلى معيار نتيجة معدل التوزيعات البالغة ١٢٢٪.
- **العائد المتوقع لتوزيع الربح:** تعتبر صناديق الاستثمار العقاري من فئة الأصول التي يتم توزيع معظم أرباحها. لذلك من الضروري تقييم عائد توزيع الربح لمختلف صناديق الاستثمار العقاري. عموماً، عائد توزيع الربح هو تقدير لتوزيع الربح من الاستثمار في سهم معين. يكون تفضيل الصندوق بناءً على أعلى عائد متوقع لتوزيع الربح. في هذه الحالة، حقق **صندوق مشاركة ريت** أعلى عائد متوقع بنسبة ٦,٤٪.
- **النمو السنوي للأصول:** يتم تفضيل الصناديق في المحافظ التي تسجل أعلى نمو للأصول عن الفترة المماثلة من العام السابق. يشير النمو في حجم الأصول إلى ارتفاع صافي الربح التشغيلي، الذي يساعد في تحقيق تقييم أعلى. على هذا المعيار، كان **صندوق الخبر ريت** الأعلى نتيجة نمو الأصول عن الفترة المماثلة من العام السابق بنسبة ١٠,٩٪.
- **القروض إلى إجمالي الأصول:** حسب التعليمات التنظيمية، لا يجوز أن يقتصر صندوق الريت أكثر من ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصوله. لذلك، يكون التفضيل لدى تصنيف هذه الصناديق وفقاً لهذا المعيار للصناديق الأقل اقتراضاً، مما يعني أن لديها مساحة للإقتراض والتوسع مستقبلاً حسب معدل الرفع المالي لديها. ليس لدى **صندوق الجزيرة ريت** أي ديون وبالتالي احتل المرتبة الأعلى.
- **قوة عقد الإيجار:** يسعى المستثمرين في اقتصاد مثل الاقتصاد السعودي للحصول على عوائد مستقرة من الاستثمار في فئة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت. لتقديم مثل هذا الاستقرار، يجب أن تضم محافظ صناديق الاستثمار العقاري عقارات لديها عقود إيجار طويلة الأجل بحيث تضمن حدوث التدفقات النقدية المطلوبة. لدى **صندوق المشاعر ريت** و**صندوق التعليم ريت** أطول عقود إيجار قائمة، وبذلك يتصدران هذه الفئة.

مدة عقود الإيجار

الفترة	من عام إلى ٤,٩٩ أعوام	من ٥ إلى ٩,٩٩ أعوام	أكثر من ١٠ أعوام
الدرجة	١	٢	٣

- **جودة العقد:** يوجد القليل من الصناديق التي لديها سندات لأمر تغطي معظم فترات التأجير وترفع هذه السندات من جودة العقود. ويوجد لدى كل من **مشاركة والخبر والمشاعر وجدوى الحرمين** مثل هذه العقود التأجيرية.
- **السيولة:** تم تصنيف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت حسب متوسط حجم التداول خلال ٦ أشهر الأخيرة لقياس قدرة الأسهم في استيعاب أوامر شراء أو بيع كبيرة، استطاع **صندوق الجزيرة ريت** البقاء في أعلى الجدول بأعلى متوسط تداول خلال ٦ شهور، وتم الأخذ بالحسبان أثناء ترتيب صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت على أساس السيولة تأثير نسبة الانخفاض وتوزيع التكلفة.
- يجب أن يتم فهم محافظ العقارات على أساس كل عقار بحيث يتم التقييم النوعي لهذه الصناديق، سيتم تقييم صناديق الاستثمار العقاري وفقاً لتركز المخاطر لديها. بالتالي، من الضروري تحديد وتحليل درجة تنوع الأصول في كل صندوق من حيث القطاعات والتوزيع الجغرافي. بافتراض سيناريو مثالي، يتم تصنيف صناديق الريت ذات التوزيع الجغرافي الأعلى على مراتب متقدمة، وبالتالي قد تحصل الصناديق ذات التركيز الكبير ضمن منطقة جغرافية محددة أو قطاع معين على مراتب متدنية.



المحفظة العقارية: القطاع والتنوع الجغرافي

الريت	شقق سكنية	تجاري	مكتبي	فنادق	صناعة	تعليمية	مستودعات	تجزئة
صندوق الرياض ريت	✓	✓	✓	✓		✓		
صندوق جدوى الحرمين ريت		✓		✓				✓
صندوق المعذر ريت	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
صندوق مشاركة ريت	✓	✓		✓			✓	
صندوق ملكية عقارات الخليج (ريت)	✓	✓	✓	✓	✓			
صندوق المشاعر ريت		✓	✓	✓				
صندوق الأهلي ريت ١		✓	✓	✓				✓
صندوق دراية ريت	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
صندوق سويكوب الوابل ريت		✓						✓
صندوق جدوى ريت السعودية	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
صندوق الجزيرة ريت		✓					✓	
صندوق تعليم ريت						✓		
صندوق سدكو كابيتال ريت	✓	✓	✓	✓				✓
صندوق الراجحي ريت		✓	✓			✓	✓	✓
صندوق ميفك ريت	✓	✓	✓	✓				✓
صندوق بنيان ريت	✓	✓	✓	✓				✓
صندوق الخبر ريت	✓	✓	✓			✓	✓	✓



الصندوق المتداول	الرياض	جدة	الخبر	الدمام	مكة المكرمة	الجبيل	أخرى
صندوق الرياض ريت	١٠	٢	١	١			واشنطن (٢)، سان فرانسيسكو (١)، إسكولنياس (١)
صندوق جدوى الحرمين ريت					٥		
صندوق المعذر ريت	١٣		١				عنيزة (١)
صندوق مشاركة ريت	٤		٤	١		١	الخرج (١)، دبي (١)
صندوق ملكية عقارات الخليج (ريت)	٥	٣		١			خميس مشيط (١)
صندوق المشاعر ريت	٣				١		
صندوق الأهلي ريت ١	١	٣					
صندوق دراية ريت	١١	٣	٣	٧		٢	الإحساء (١)
صندوق سويكوب الوابل ريت	١						حفر الباطن (١)، تبوك (١)، الدوادمي (١)
صندوق جدوى ريت السعودية	٧		١	١			
صندوق الجزيرة ريت		١					
صندوق تعليم ريت	٣						
صندوق سدكو ريت	٣	٤	١	٣			
صندوق الراجحي ريت	١١	٤	١	١			خميس مشيط (١)
صندوق ميفك ريت	٣	١			٢		دبي (١)
صندوق بنيان ريت	٤						دبي، أبها، المدينة (٢)، جازان (٣)
صندوق الخبر ريت	٦	٥					تبوك

المعايير لتقييم أداء صناديق الريت

قمنا بتقييم صناديق ريت على ٩ معايير حسب آلية التقييم المذكورة سابقاً. استناداً إلى التصنيف المرجح، يعتبر كل من بنیان ريت والمعذر ريت ومُلكية ريت ومشاركة ريت والأهلي ١ ريت أفضل ٥ اختيارات من هذا القطاع.

الصناديق العقارية المتداولة	السعر إلى النقد من التشغيل	معدل العائد الضمني	عائد التوزيع المتوقع	التوزيع إلى النقد من التشغيل	النمو السنوي للأصول:	القروض إلى إجمالي الأصول عقد الإيجار	زيادة فترة جودة العقد	السيولة	التصنيف المرجح
الوزن	%١٠.٠	%١٥.٠	%٣٠.٠	%٥.٠	%٥.٠	%٥.٠	%١٠	%١٠	%١٠
صندوق بنیان ريت	١٤,٢مرة	%٨,٥	%٦,٣	%٧٨,٠	%٩,٥	%٢٠,١	٢,٣	٠	١
صندوق المعذر ريت	١٧,٤مرة	%٧,٣	%٦,٠	%٩٦,٣	%٣,٣	%١٥,٢	١,٥	٠	٢
صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	١٧,٩مرة	%٦,٩	%٥,٩	%٨٥,٥	%٠,٩-	%٣٣,٧	٢,٤	٠	٣
صندوق مشاركة ريت	٢٤,٣مرة	%٦,٩	%٦,٤	%١٢٢,٧	%٠,٨	%٢٣,٧	١,٣	١	٤
صندوق الأهلي ريت ١	٢٠,٦مرة	%٥,٥	%٥,٧	%٩٧,٣	%٢,٧	%٢٨,٥	١,٧	٠	٥
صندوق دراية ريت	١٦,٦مرة	%٥,٧	%٥,٥	%٩٤,٨	%٨,٨	%٤٣,٧	١,٦	٠	٦
صندوق تعليم ريت	١٨,٢مرة	%٦,١	%٤,٠	%٧٦,٧	%٠,٩-	%١٤,٧	٣,٠	٠	٧
صندوق الخبر ريت	٣١,٦مرة	%٥,١	%٥,٦	%١٥٥,٥	%١٠١,٩	%٣٨,٣	١,٥	١	٨
جدوى ريت السعودية	٢٢,٤مرة	%٥,٤	%٤,٩	%١٠٢,٧	%٣٢,١	%٢٧,٦	١,٦	٠	٩
صندوق سدكو ريت	٢٠,٦مرة	%٥,٦	%٤,٧	%١٠٦,٩	%٢,٨-	%٤٧,٨	٢,٠	٠	١٠
صندوق الرياض ريت	٢١,٢مرة	%٤,٥	%٥,٣	%١١١,٧	%٦,٩	%٢٤,٠	١,٤	٠	١١
صندوق الراجحي ريت	١٩,٩مرة	%٥,٧	%٤,٥	%٨٦,٣	%٩,٢-	%٣٧,٣	١,٩	٠	١٢
المشاعر ريت	١٦٧,١مرة	%٢,١	%١,٩	%١٠٧,٨	%١٩,٩	%٢٢,٧	٣,٠	١	١٣
صندوق ميفك ريت	١٦٠,٢-مرة	%٤,٢	%٣,٧	%٥٤٥,٨	%١٤,٦-	%٤٠,٩	٢,٢	١	١٤
صندوق سويكوب الوابل ريت	٤٩,٧مرة	%٣,٦	%٢,٤	%٠,٠	%٤,١-	%٠,٨	٢,٠	١	١٥
صندوق جدوى ريت الحرمين	١٩٠,٥مرة	%١,٨	%٢,٢	%٠,٠	%٦,٠	%٢٩,٧	٢,٥	١	١٦
صندوق الجزيرة ريت	١٣١,٣مرة	%١,٣	%١,٣	غ/م	%١٧,١-	%٠,٠	١,٠	١	١٧

ملاحظة: السعر إلى النقد من التشغيل هو معدل العائد الضمني المحسوب بناء على تقارير النصف الأول ٢٠٢١، العائد المتوقع لتوزيع الأرباح استناداً إلى سعر الإغلاق في ٣٠ أغسطس.

بيانات سوق صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت

النقد (مليون)	متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور (بالألف)	قيمة سوق العقارات (مليون ريال سعودي)	قيمة القروض (مليون ريال سعودي)	القروض إلى إجمالي الأصول	العائد المتوقع لتوزيع الربح	مكرر القيمة السوقية للوحدة	مكرر القيمة الدفترية للوحدة	سعر السوق	الصناديق العقارية المتداولة
٢٨,٧	٥,٠٣٩	٦٧٢	٦١,٤	%١٥	١٠٠,٥	%٦,٠	٩,٦٨	٨,٧٥	٩,٢ صندوق المعذر ريت
٩,٧	٢,٠٥١	٩٨١	٦٨,١	%٣٤	٣٤٢	%٥,٩	٩,٨٤	٩,٥	١٠,١ صندوق ملكية عقارات الخليج (ريت)
١٩,٢	٨,١٨١	١,١٨٤	٨٨	%٣٤	٤٥٣,٩	%٦,٤	١٠,١	٩,٨٩	١٠,١ صندوق مشاركة ريت
٣٦,٧	٣٥,٨٠٩	٨٨٦	١١٨	%١	٧,٥	%٢,٤	٧,٩٦	٧,٩٦	٨,٣ صندوق سويكوب الوابل ريت
١٢	٤,٩٢٩	١,٨٧١	١٣٧,٥	%٢٩	٥٥٨,٢	%٥,٧	٩,٨١	٩,٥٥	١٢,٣ صندوق الأهلي ريت ١
١٣,٦	٢٥,١٠٩	٦٣٦	٥٧,٢	%٢٣	١٤٩,٩	%١,٩	٨,٦٥	٨,٦٥	١٠,٨ المشاعر ريت
٨,١	٤,٦٥٢	١,٧٢٥	١٠٧,٥	%٤٤	٧٤٨	%٥,٥	٨,٦٨	٨,٦٦	١٣,٢ صندوق دراية ريت
١١٦	٤,١١٧	٢,٠٩٣	١٦٢,٩	%٢٠	٣٨٥,١	%٦,٣	٩,٩٧	٨,٦٢	١٠,١ صندوق بنيان ريت
٢,٣	١٧,١١٠	٩٦٩	٧٣,٣	%٤١	٤٣٤	%٣,٧	٧,٨٩	٧,٦٢	٨,٢ صندوق ميفك ريت
١٩,٤	٧,١٦٥	١,٠٠٨	٦٠,٠	%٤٨	٤٨٨,٦	%٤,٧	٩,٠	٨,٥٥	١٣,٠ سدكو كابيتال
٠,١	٨,١٨٤	٢,٠٢٩	١٦١,٩	%٣٧	٧٩١,٣	%٤,٥	٨,٢٤	٨,٠٨	١٢,٤ صندوق الراجحي ريت
٤٥,٥	٤,١٢٧	١,٧٧٢	١٥٨	%٢٨	٦٠٣,١	%٤,٩	١١,١٥	٩,٧٧	١٥,٢ صندوق جدوى ريت السعودية
٢,٤	١٦,٢٨٥	٧٢٤	٦٦	%٣٠	٢٣٢,٣	%٢,٢	٨,٦٢	٨,١٧	٩,٣ صندوق جدوى ريت الحرمين
٦٧	٤,١٥٢	١,٩٢٩	١٠٣	%٣٨	٧٦٢,٤	%٥,٦	٨,٣٩	٧,٨٩	٩,٦ صندوق الخير ريت
١٨,٥	٧,٣٤٦	١,٩٢٤	١٧١,٧	%٣٤	٨٦٦,٩	%٥,٣	٩,٩٦	٩,٢١	١٠,٢ صندوق الرياض ريت
١,٨	٣,٥٦٠	٥٩٧	٥١	%١٥	٩٤,٣	%٤,٠	١٠,٧٢	١٠,٦٣	١٥,٠ صندوق تعليم ريت
١,٣	٢٠,٦٠٢	٨٤	١١,٨	%٠	٠	%١,٣	٧,١٣	٧,١٩	٢٧,٤ صندوق الجزيرة ريت

ملاحظة: يعتمد العائد المتوقع لتوزيع الربح على سعر الإغلاق في ٣٠ أغسطس ٢٠٢١.

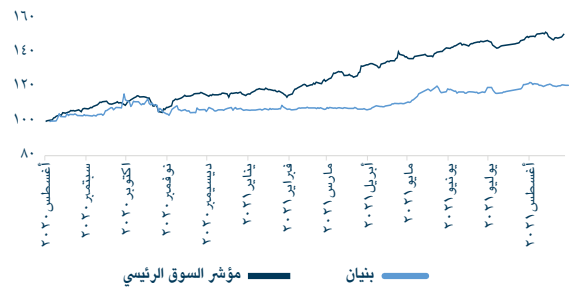


صندوق بنين ريت

بيانات الصندوق	
سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	١٠.٠٨ ريال سعودي
حجم الصندوق	١,٦٢٨,٨ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	٨,٦٢ ريال سعودي
رسوم الإدارة	٠.٥٠ %
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٤,٢٤٢,٩٢٢
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠.٦٩
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	٣.٢٠ %
السعر إلى النقد من التشغيل	١٤.٢٤ مرة
مكرر الربحية	٢٤.٩٧
إجمالي الإيرادات (للثلاثي عشر شهرا الأخيرة)	١٦٥,١٨٢,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (للثلاثي عشر شهرا الأخيرة)	٧١,٦٣٩,٠٠٠ ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢١)	٣٨٥,٠٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	٨٧ %
مكرر القيمة الدفترية	١,١٧
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	٩.٩٧

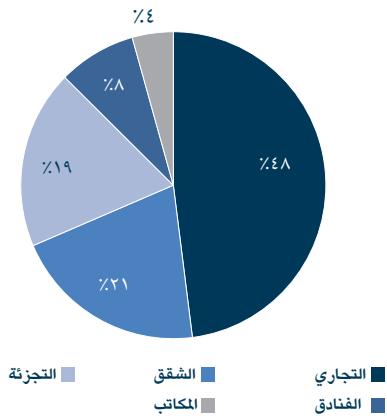
- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: ٢٥ يوليو ٢٠١٨
- توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: السعودي الفرنسي كابيتال
- المساهمون الرئيسيون: شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأبناءؤه
- الملكية الأجنبية: ٠.٠ %
- خامس أكبر صندوق من حيث القيمة السوقية

أداء الصندوق (إعادة تبويب)



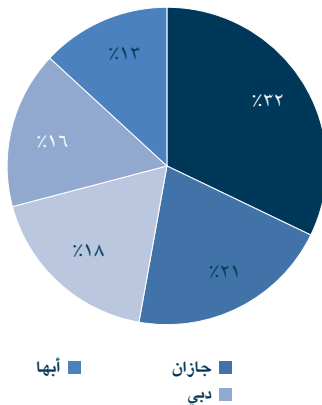
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

محفظة العقار



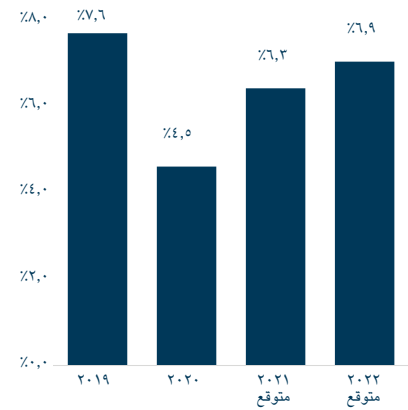
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

التوزيع الجغرافي



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

نظرة على الصندوق

يملك صندوق بنين ريت محفظة متنوعة من حيث التوزيع الجغرافي والقطاعات، ساعد استئناف العمل في المراكز التجارية الصندوق على زيادة الدخل من الإيجار بشكل كبير. سجل الصندوق أدنى معدل للسعر إلى النقد من التشغيل في القطاع ١٤,٢ مرة. ويعتبر معدل العائد الضمني البالغ ٨,٥ % الذي سجله الصندوق الأفضل في القطاع. إضافة إلى ذلك، فإن نسب توزيع الأرباح الجيدة البالغة ٦,٣ % و ٦,٩ % في العامين ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ على التوالي وبأدنى سعر إلى النقد من التشغيل يجعل تقييم الصندوق جاذباً. تضمن عقود تأجير الصندوق الجيدة أيضاً نوعاً من المصدر المستمر للإيرادات على المدى الطويل.

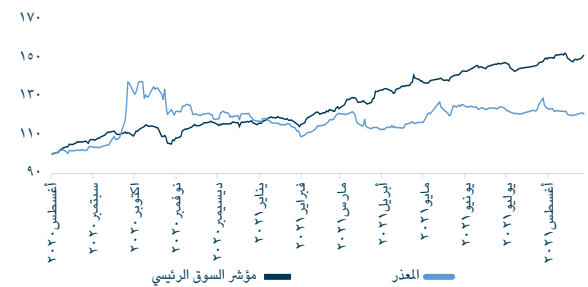


صندوق المعذر ريت

بيانات الصندوق	
سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	٩,١٧ ريال سعودي
حجم الصندوق	٦١٣,٧ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	٨,٧٥ ريال سعودي
رسوم الإدارة	٠,٥ %
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٥,٤٦١,٤١٩
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠,٥٤
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	٣,٩٠ %
السعر إلى النقد من التشغيل	١٧,٢٨
مكرر الربحية	عالي
إجمالي الإيرادات (الإثني عشر شهراً الأخيرة)	٧٦,٢١٥,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (للإثني عشرة شهراً الأخيرة)	٣,٩١٦,٠٠٠ ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢١)	١٠٠,٥ مليون ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	٩٣ %
مكرر القيمة الدفترية	١,٠٥
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	٩,٦٨

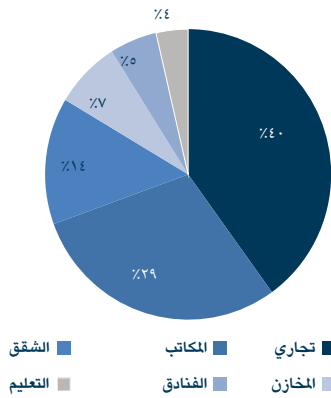
- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: ٢٢ أغسطس ٢٠١٧
- توزيعات الأرباح: سنوي
- مدير الصندوق: أصول و بخت الاستثمارية
- المساهمون الرئيسيون: شركة صحاري العربية للعقارات
- الملكية الأجنبية: ١,٤٨ %
- المركز ١٦ من حيث القيمة السوقية

أداء الصندوق (إعادة تبويب)



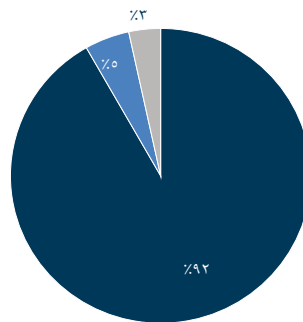
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

محفظة العقار



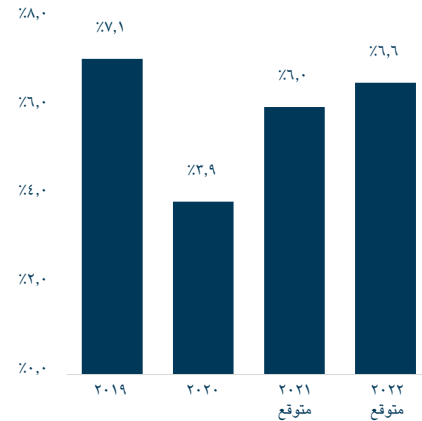
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

التوزيع الجغرافي



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

نظرة على الصندوق

تنتشر الأصول العقارية لصندوق المعذر في قطاعات مختلفة تقع في الرياض بشكل رئيسي. مع تركيز ٦٩% من الأصول في القطاع التجاري وقطاع المكاتب، يتوقع أن يتحسن دخل الصندوق من الإيجار تدريجياً مع تعافي الأنشطة الاقتصادية. كما يتوقع أن ترتفع توزيعات أرباح الصندوق بشكل كبير من ٣,٩% في ٢٠٢٠ إلى ٦,٠% في ٢٠٢١ و ٦,٥% في ٢٠٢٢. يعتبر معدل السعر إلى النقد من التشغيل للصندوق البالغ ١٧,٤ مرة أقل من متوسط القطاع. يعد معدل العائد الضمني للصندوق البالغ ٧,٣% ثاني أعلى معدل في القطاع.

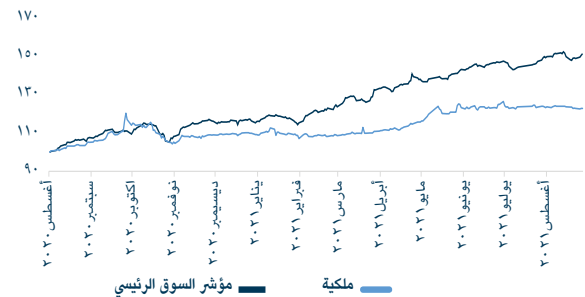


صندوق ملكية عقارات الخليج (ريت)

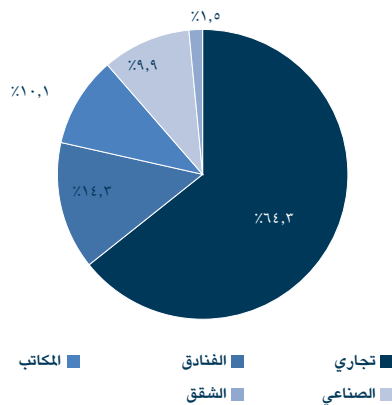
بيانات الصندوق	
سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	١٠٠,١٢ ريال سعودي
حجم الصندوق	٧٥١ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	٩,٥٠ ريال سعودي
رسوم الإدارة	١,٠٠٪
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٢,٦٢٦,٣٦٧
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠,٥٨
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	١,٣٠٪
السعر إلى النقد من التشغيل	١٧,٩ مرة
مكرر الربحية	٢١,٣٤
إجمالي الإيرادات (للاثنى عشرة شهرا الأخيرة)	١٠٨,٦٩٣,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (للاثنى عشرة شهرا الأخيرة)	٣٨,٩١٢,٠٠٠ ريال سعودي
الديون (النصف الاول ٢٠٢١)	٢٤١,٩٦ مليون ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	١٠٠٪
مكرر القيمة الدفترية	١,٠٧
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	٩,٨٤

- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: ٠٥ نوفمبر ٢٠١٧
- توزيعات الأرباح: ربع سنوي
- مدير الصندوق: شركة ملكية للاستثمار
- المساهمون الرئيسيون: شركة عقارات الخليج
- الملكية الأجنبية: ١,١٠٪
- المرتبة ١٢ من حيث القيمة السوقية

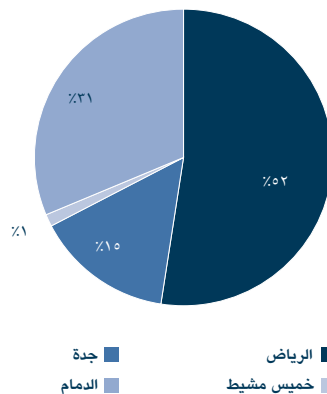
أداء الصندوق (إعادة تبويب)



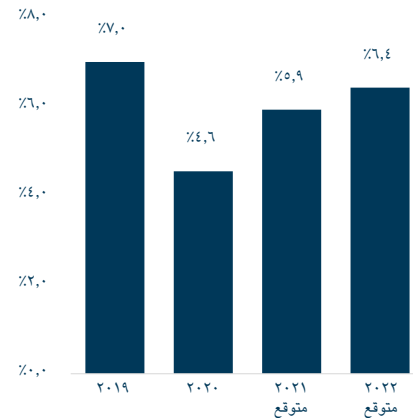
محفظة العقار



التوزيع الجغرافي



العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



نظرة على الصندوق

تشمل محفظة صندوق ملكية ثمانية عقارات معظمها في الرياض والدمام. يخصص الصندوق ٧٥٪ من أصوله المدارة في مشروعات متقدمة مدرة للدخل ونحو ٢٥٪ من أصوله في مشروعات تطوير عقاري. تمثل أصول القطاع التجاري جزءاً رئيسياً من محفظة الصندوق. يبلغ معدل السعر إلى النقد من التشغيل للصندوق ١٧,٩ مرة، أقل من متوسط القطاع. يشير معدل العائد الضمني للصندوق إلى عائد مرتفع نسبياً بمقدار ٦,٩٪ مقارنة بمتوسط القطاع البالغ ٥,٥٪. يتوقع أن يحقق السهم نسبة توزيعات أرباح مرتفعة تبلغ ٥,٩٪ في ٢٠٢١ و ٦,٤٪ في ٢٠٢٢، أعلى بكثير من النسبة المحققة في ٢٠٢٠ البالغة ٤,٦٪.

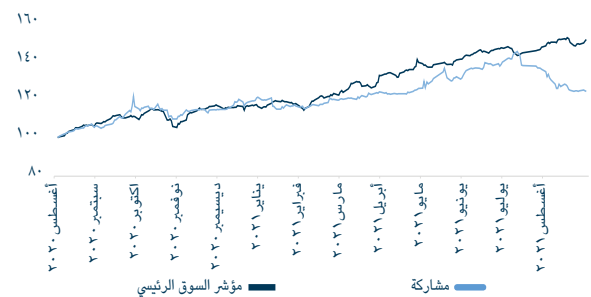


صندوق مشاركة ريت

بيانات الصندوق	
سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	١٠٠,١٠ ريال سعودي
حجم الصندوق	٨٨٠ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	٩,٨٩ ريال سعودي
رسوم الإدارة	١,٢٪
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٨,١٨٠,٧٨٨
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠,٤٧
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	٣,٠٪
السعر إلى النقد من التشغيل	٢٤,٢٦ مرة
مكرر الربحية	٣٥,٨٥
إجمالي الإيرادات (للثلاثي عشر شهرا الأخيرة)	١٣٦,٧٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (للثلاثي عشر شهرا الأخيرة)	١٤,٧٨٣,٠١٧ ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢١)	٤٥٣,٩٢ مليون ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	٩٨٪
مكرر القيمة الدفترية	١,٠٢
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	١٠,١٠

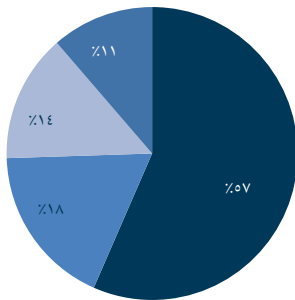
- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: ٠١ أكتوبر ٢٠١٧
- توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: مشاركة كابيتال
- المساهمون الرئيسيون: شركة أجزالا للتجارة والاستثمار العقاري
- الملكية الأجنبية: ٢,٥٥٪
- المركز ٩ من حيث القيمة السوقية

أداء الصندوق (إعادة تبويب)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

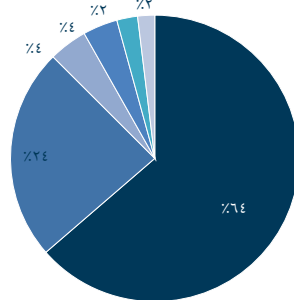
محفظة العقار



تجاري
مخازن
الشقق
الفنادق

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

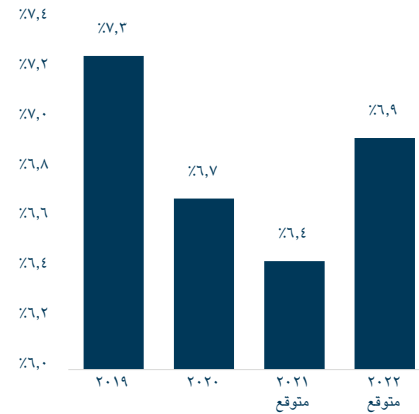
التوزيع الجغرافي



الرياض
الخرج
الجبيل
الدمام
الخبر
دبي

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

نظرة على الصندوق

كان صندوق مشاركة ريت الصندوق الوحيد الذي حقق نسبة توزيعات أرباح أكثر من ٦,٠٪ في ٢٠٢٠. من المتوقع أن يستمر الصندوق في تحقيق توزيعات أرباح جيدة في ٢٠٢١ (٦,٤٪) وفي ٢٠٢٢ أيضاً (٦,٩٪). سجل الصندوق أعلى معدل توزيع الأرباح بنسبة ١٥٠٪. يتداول السهم حالياً عند معدل السعر إلى النقد من التشغيل بمقدار ٢٤,٣ مرة، أعلى من متوسط الصناعة البالغ ٢٠,٦ مرة. يشير معدل العائد الضمني للصندوق البالغ ٦,٩٪ إلى قدرته على توليد دخل تشغيلي جيد في الفترة الأخيرة. عموماً، تصنيف عقود صندوق مشاركة عالية الجودة نظرة إيجابية للصندوق.



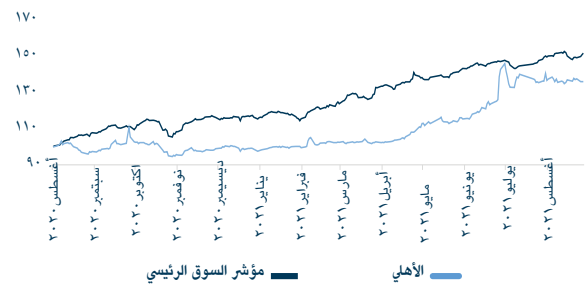
صندوق الأهلي ريت ١

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	١٢,٣٠ ريال سعودي
حجم الصندوق	١,٣٧٥ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	٩,٥٥ ريال سعودي
رسوم الإدارة	١,٠٠ %
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٤,٩٢٨,٥٦١
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠,٦١
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	٣,٥٠ %
السعر إلى النقد من التشغيل	٢٠,٥٦ مرة
مكرر الربحية	٣٤,٣١
إجمالي الإيرادات (للاثني عشرة شهرا الأخيرة)	٢٢٩,٨٢٨,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (للاثني عشرة شهرا الأخيرة)	٥١,٨٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢١)	٥٥٨,٢٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	٩٥ %
مكرر القيمة الدفترية	١,٢٩
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	٩,٨١

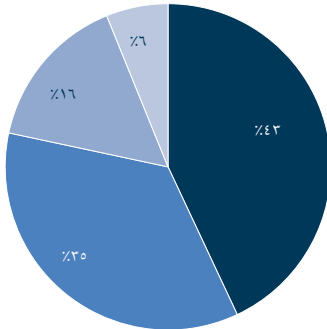
- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: ٠٨ يناير ٢٠١٨
- توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: الأهلي كابيتال
- المساهمون الرئيسيون: شركة الأندلس العقارية
- الملكية الأجنبية: ١,٦١ %
- رابع أكبر صندوق من حيث القيمة السوقية

أداء الصندوق (إعادة تبويب)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

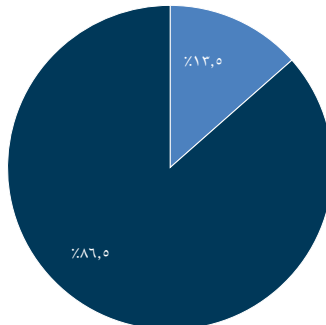
محفظة العقار



تجاري ٤٣ %
تجزئة ٣٠ %
مكاتب ١٦ %
ترفيه ٦ %

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

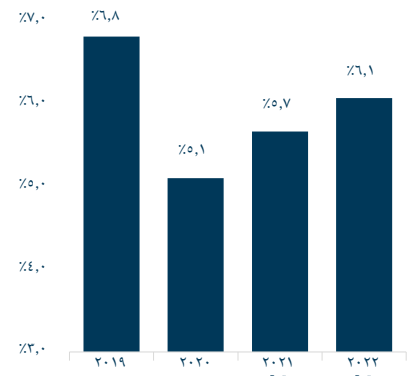
التوزيع الجغرافي



جدة ١٣,٥ %
الرياض ٨٦,٥ %

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

نظرة على الصندوق

يشهد صندوق الأهلي ريت، الذي تركز ٧٨٪ من أصوله في القطاع التجاري وقطاع التجزئة، تعافياً جيداً نتيجة استئناف الأنشطة التجارية. ارتفع الدخل من الإيجار في النصف الأول ٢٠٢١ عن الفترة المماثلة من العام السابق بنسبة ٤٠٪، كما ارتفع النقد من التشغيل خلال نفس الفترة بنسبة ٦٨٪. إضافة إلى ذلك، تشكل التوسعة المخطط لها في الأندلس مول حافز إيجابي لنمو دخل الصندوق. يبلغ معدل السعر إلى النقد من التشغيل للصندوق ٢٠,٦ مرة، متوافق مع متوسط القطاع. يبلغ معدل العائد الضمني للصندوق ٥,٥٪، متوافق مع متوسط القطاع. من المتوقع ارتفاع توزيعات أرباح الصندوق إلى ٥,٧٪ في العام ٢٠٢١ وإلى ٦,١٪ في العام ٢٠٢٢.



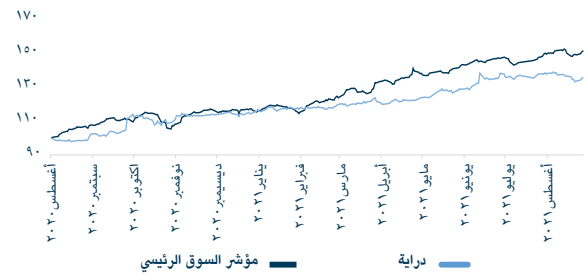
صندوق دراية ريت

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	١٣,١٦ ريال سعودي
حجم الصندوق	١,١٧٢ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	٨,٦٦ ريال سعودي
رسوم الإدارة	٠,٨٥ %
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٤,٦٥٢,٤٦٩
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠,٨٠
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	١,٨٠ %
السعر إلى النقد من التشغيل (مرة)	١٦,٦١ مرة
مكرر الربحية	٤١,٠٦
إجمالي الإيرادات (للاثني عشرة شهرا الأخيرة)	١٨٦,٥١٤,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (للاثني عشرة شهرا الأخيرة)	٤٢,٢١٥,٠٠٠ ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢١)	٧٤٧,٩٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	٩٨ %
مكرر القيمة الدفترية	١,٥٢
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	٨,٦٨

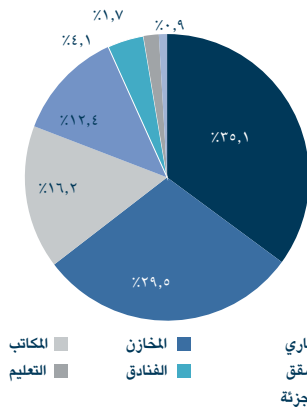
- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: ٢٦ مارس ٢٠١٨
- توزيعات الأرباح: ربع سنوي
- مدير الصندوق: دراية المالية
- المساهمون الرئيسيون: لا يوجد
- الملكية الأجنبية: ١,٩٩ %
- سادس أكبر صندوق من حيث القيمة السوقية

أداء الصندوق (إعادة تبويب)



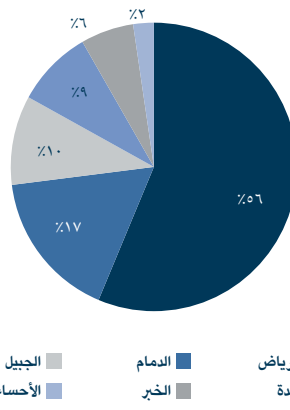
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

محفظة العقار



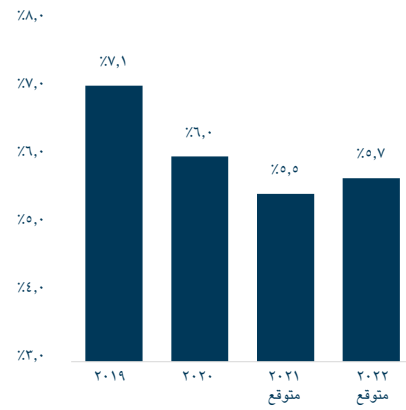
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

التوزيع الجغرافي



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

نظرة على الصندوق

ساعدت محفظة الأصول المتنوعة الخاصة بصندوق دراية ريت على زيادة الدخل من الإيجار بالرغم من تأثير الجائحة (ارتفاع في النصف الأول ٢٠٢١ بنسبة ١٥ % عن الفترة المماثلة من العام السابق). يبلغ معدل السعر إلى النقد من التشغيل للصندوق ١٦,٦ مرة، أقل من متوسط القطاع البالغ ٢٠,٦ مرة. يتفوق معدل العائد الضمني للصندوق البالغ ٥,٧ % عن متوسط القطاع البالغ ٥,٥ %. تبلغ نسبة التوزيع إلى النقد من التشغيل ٨٥,٩ %. يتوقع أن تصل توزيعات الأرباح إلى ٥,٥ % في العام ٢٠٢١. ارتفعت أصول الصندوق في النصف الأول ٢٠٢١ عن الفترة المماثلة من العام السابق بنسبة ٨,٨ %.



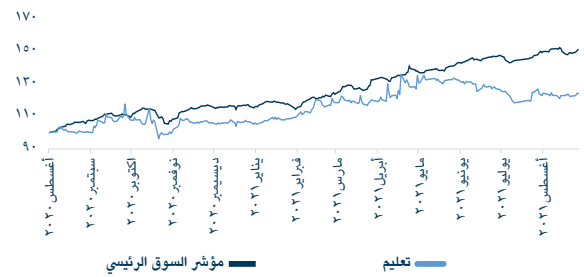
صندوق تعليم ريت

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	١٤,٩٨ ريال سعودي
حجم الصندوق	٥١٠ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	١٠,٦٣ ريال سعودي
رسوم الإدارة	٠,٧٥ %
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٣,٥٥٩,٩٥٥
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠,٨٥
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	٢,٤ %
السعر إلى النقد من التشغيل (مرة)	١٨,١٧ مرة
مكرر الربحية	٢١,٣٥
إجمالي الإيرادات (لثلاثي عشرة شهرا الأخيرة)	٧٣,٥٩٤,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (لثلاثي عشرة شهرا الأخيرة)	٥٢,٢١٢,٠٠٠ ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢١)	٩٤,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	١٠٠ %
مكرر القيمة الدفترية	١,٤١
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	١٠,٧٢

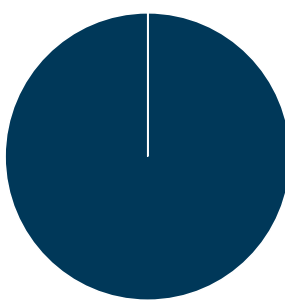
- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: ٣٠ مايو ٢٠١٧
- توزيعات الأرباح: ربع سنوي
- مدير الصندوق: السعودي الفرنسي كابيتال.
- المساهمون الرئيسيون: شركة محمد بن أحمد الرشيد وأولاده القابضة.
- الملكية الأجنبية: ٠,٧٤ %
- المركز ١١ من حيث القيمة السوقية

أداء الصندوق (إعادة تويب)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

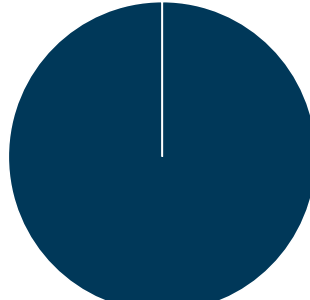
محفظة العقار



التعليم

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

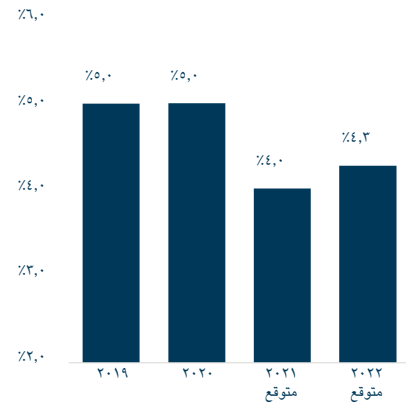
التوزيع الجغرافي



الرياض

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

نظرة على الصندوق

يملك صندوق تعليم ثلاثة عقارات تعليمية في الرياض. من المرجح أن يكون الاستئناف الجزئي للحضور في المدارس في العام الدراسي ٢٠٢١-٢٠٢٢ مفيداً للصندوق. على الرغم من تأجيل الصندوق لرفع قيمة الإيجار السنوية للعام ٢٠٢١، من المتوقع ارتفاع الإيجارات في ٢٠٢٢. يبلغ معدل السعر إلى النقد من التشغيل للصندوق ١٨,٢ مرة، أقل من متوسط القطاع. يبلغ معدل العائد الضمني ٦,١ %، أعلى من متوسط القطاع. يتوقع أن تصل توزيعات الأرباح في العام ٢٠٢١ إلى ٤,٠ %. يوفر المركز المالي لصندوق تعليم الذي يتميز بمديونية منخفضة (القروض ١٤,٧ % من إجمالي الأصول) مجالاً لتوسيع المحفظة.



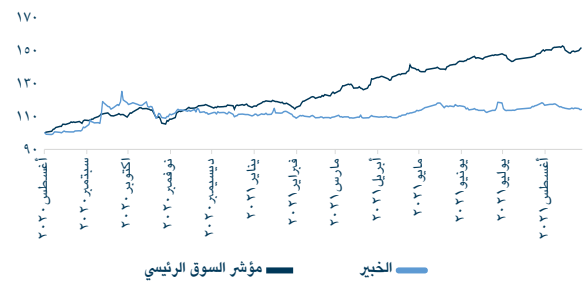
صندوق الخير ريت

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	٩,٦٤ ريال سعودي
حجم الصندوق	١,٠٠٤ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	٧,٨٩ ريال سعودي
رسوم الإدارة	٠,٧٥ %
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٤,١٥٢,٠١٨
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠,٣١
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	١,٢٥ %
السعر إلى النقد من التشغيل (مرة)	٣١,٦
مكرر الربحية	سالب
إجمالي الإيرادات (الإثني عشر شهراً الأخيرة)	١٤٢,٨٨٢,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (الإثني عشر شهراً الأخيرة)	١٦,٣٢٧,٠٠٠ ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢١)	٧٦٢,٧٣٠,٠٠٠ ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	٩٢ %
مكرر القيمة الدفترية	١,٢٢
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	٨,٣٩

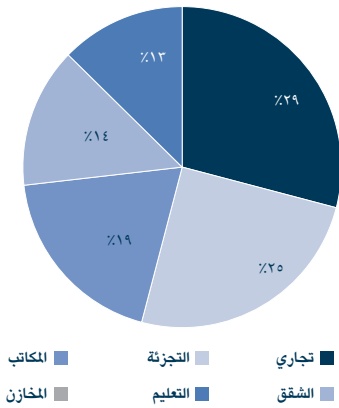
- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: ٢٦ مارس ٢٠١٨
- توزيعات الأرباح: ربع سنوي
- مدير الصندوق: شركة الخير المالية
- المساهمون الرئيسيون: شركة أصالة الخليج للتطوير
- الملكية الأجنبية: ١,٢٤ %
- المركز ٧ من حيث القيمة السوقية

أداء الصندوق (إعادة توبيخ)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

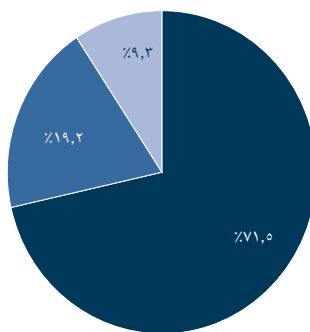
محفظة العقار



تجاري ٢٩ %
التجزئة ٢٠ %
التعليم ١٩ %
المكاتب ١٤ %
المخازن ١٣ %

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

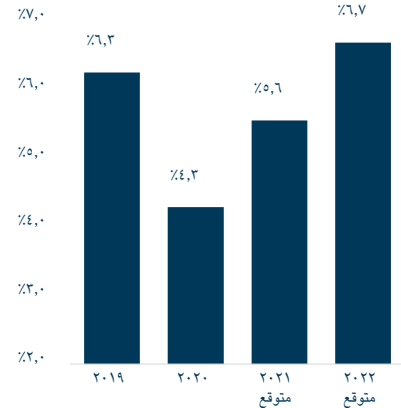
التوزيع الجغرافي



الرياض ٧١,٥ %
جدة ١٩,٢ %
تبوك ٩,٣ %

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

نظرة على الصندوق

استثمر صندوق الخير ريت بشكل مكثف في توسيع محفظة أصوله، حيث ارتفعت الأصول في يونيو ٢٠٢١ بأكثر من الضعف عن العام السابق. استحوذ الصندوق على عقارات بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي في العام ٢٠٢١ حتى تاريخه، بلغ معدل السعر إلى النقد من التشغيل للصندوق ٣١,٦ مرة، أعلى بكثير من متوسط القطاع. يقل معدل العائد الضمني للصندوق البالغ ٥,١ % عن متوسط القطاع البالغ ٥,٥ %. من المتوقع أن تصل توزيعات الأرباح إلى ٥,٦ % بعد عملية الاستحواذ في ٢٠٢١ وإلى ٦,٧ % في ٢٠٢٢ مما يشير إلى عوائد جيدة خلال الفترة القادمة.



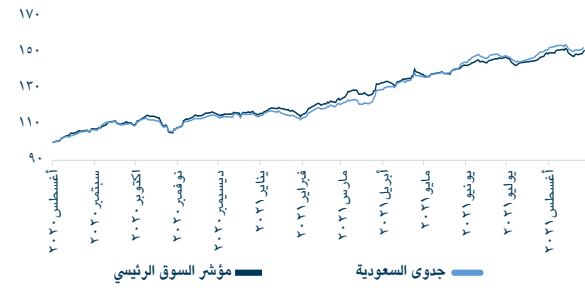
صندوق جدوى ريت السعودية

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	١٥,٢٠ ريال سعودي
حجم الصندوق	١,٥٨٠ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	٩,٧٧ ريال سعودي
رسوم الإدارة	٠,٧٥ %
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٤,١٢٦,٥٧٩
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠,٧٠
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	٢٠,٠ %
السعر إلى النقد من التشغيل (مرة)	٢٢,٤٤
مكرر الربحية	١٧,١
إجمالي الإيرادات (للثاني عشرة شهراً الأخيرة)	٢٠٧,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (الثاني عشر شهراً الأخيرة)	١٨١,١٣٠,٠٠٠ ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢١)	٦٠٣,١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	١٠٠ %
مكرر القيمة الدفترية	١,٥٦
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	١١,١٥

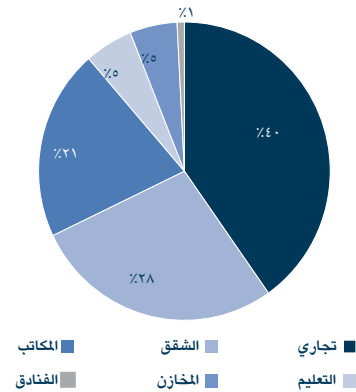
- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: فبراير ٢٠١٨
- توزيعات الأرباح: ربع سنوي
- مدير الصندوق: شركة جدوى للاستثمار
- المساهمون الرئيسيون: شركة عبدالقادر المهديب وأولاده
- الملكية الأجنبية: ٥,٨٣ %
- المركز ١ من حيث القيمة السوقية

أداء الصندوق (إعادة تبويب)



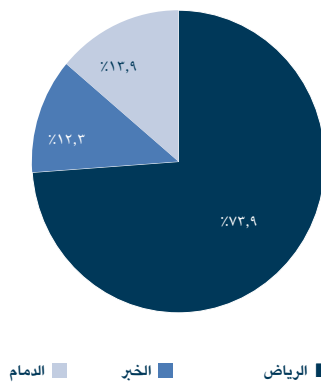
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

محفظة العقار



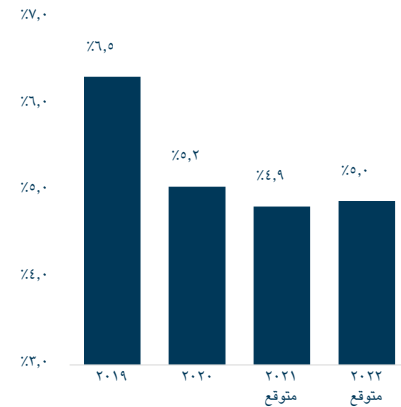
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

التوزيع الجغرافي



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

نظرة على الصندوق

يركز صندوق جدوى ريت السعودية على توسيع عقاراته في الخمس أعوام القادمة بمتوسط عائد متوقع ١٠٪. ارتفعت أصول الصندوق كما في يونيو ٢٠٢١ بنسبة ٢٢,١٪ عن العام السابق. استحوذ الصندوق مؤخراً على عقار سكني في الرياض بقيمة ٣٢٠ مليون ريال سعودي. إضافة إلى ذلك، يعتزم الصندوق جمع الأموال من طرح وحدات بقيمة ٣٧٠ مليون ريال سعودي للاستثمار في الأصول العقارية. بلغ معدل السعر إلى النقد من التشغيل للصندوق ٢٢,٤ مرة، أعلى من متوسط القطاع البالغ ٢٠,٦ مرة. يقل معدل العائد الضمني للصندوق البالغ ٥,٤٪ قليلاً عن متوسط القطاع. من المتوقع انخفاض توزيعات أرباح الصندوق إلى ٤,٩٪ في العام ٢٠٢١ من ٥,٢٪ في العام ٢٠٢٠.



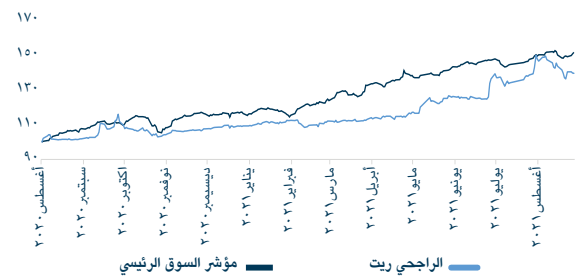
صندوق الراجحي ريت

بيانات الصندوق

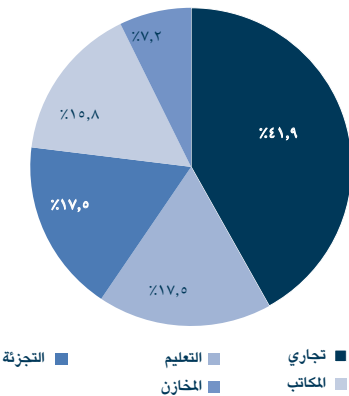
سعر السوق الحالي (٣٠ أغسطس ٢٠٢١)	١٢,٤٠ ريال سعودي
حجم الصندوق	١,٦١٩ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	٨,٠٨ ريال سعودي
رسوم الإدارة	٠,٨ %
متوسط معدل السيولة لثلاثة شهور	٨,١٨٤,٠٦٧
النقد من التشغيل لكل وحدة	٠,٦٠
نسبة توزيع الربح إلى رأس المال (%)	٢,٨٠ %
السعر إلى النقد من التشغيل (مرة)	١٩,٩٣ مرة
مكرر الربحي	سالب
إجمالي الإيرادات (للاثني عشرة شهرا الأخيرة)	٢٥١,١٩٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (للاثني عشرة شهرا الأخيرة)	(١٤٦,٨٠٦,٠٠٠) ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢١)	٧٩١,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
معدل الإشغال (%)	٩٩,٨٢ %
مكرر القيمة الدفترية	١,٥٣
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة	٨,٢٤

- صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية
- تاريخ الإدراج: ٢٠ مارس ٢٠١٨
- توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: الراجحي كابيتال
- المساهمون الرئيسيون: شركة الخليج للتدريب والتعليم
- الملكية الأجنبية: ٢,٠ %
- ثاني أكبر صندوق من حيث القيمة السوقية

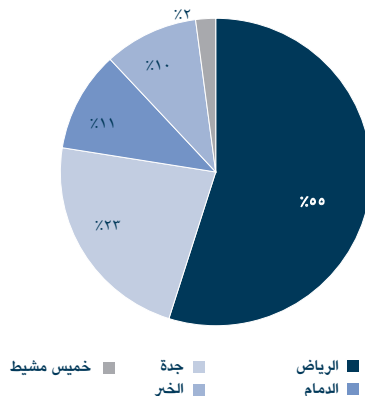
أداء الصندوق (إعادة تبويب)



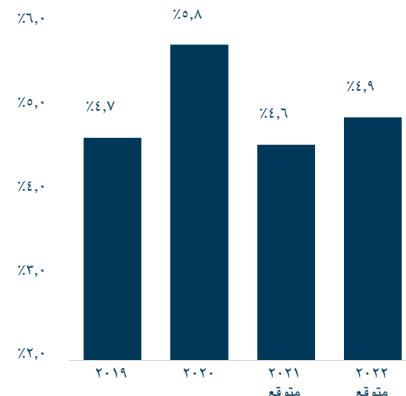
محفظة العقار



التوزيع الجغرافي



العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



نظرة على الصندوق

يملك صندوق الراجحي ريت محفظة متنوعة من حيث القطاعات والتوزيع الجغرافي. يبلغ معدل السعر إلى النقد من التشغيل للصندوق ١٩,٩ مرة، أدنى من متوسط القطاع البالغ ٢٠,٦ مرة بالرغم من ارتفاع السهم بنسبة ٢٧,٦% في العام السابق. يزيد معدل العائد الضمني للصندوق البالغ ٥,٧% عن متوسط القطاع البالغ ٥,٥%. حافظ الصندوق على نسبة التوزيع إلى النقد من التشغيل جيدة تبلغ ٩٣,٩% بالرغم من تأثير الجائحة. عموماً، يتوقع أن تتراجع توزيعات أرباح السهم إلى ٤,٥% في العام ٢٠٢١ مقابل ٥,٨% في العام ٢٠٢٠ والذي يعود جزئياً لارتفاع سعر الصندوق السوقي. إضافة إلى ذلك، يمثل الارتفاع الكبير في مخصصات الإطفاء للصندوق في النصف الأول ٢٠٢١ مصدراً للقلق.

تعد شركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) الذراع الاستثماري لبنك الجزيرة، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة متخصصة في أعمال الأوراق المالية، ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية في جميع تعاملاتها. تعمل الجزيرة كابيتال تحت إشراف هيئة سوق المال السعودية. لقد تم ترخيص الشركة من قبل هيئة سوق المال لتقديم خدمات التعامل في أعمال الأوراق المالية بصفة أصيل و وكيل والتعهد بالتغطية وخدمات الإدارة والحفظ والترتيب وتقديم المشورة. إن الجزيرة كابيتال استثمارية لقصة نجاح طويلة في سوق الأسهم السعودية حافظت خلالها لسنوات عدة على الريادة والتي نطمح بمواصلتها عن طريق التطوير المستمر لخدماتنا، ومن خلال فتح آفاق تداول جديدة لعملائنا الكرام للوصول لأسواق الأوراق المالية الإقليمية والعالمية.

١. زيادة المراكز: يعني أن السهم يتم تداوله حالياً بسعر أقل من السعر المستهدف له لمدة ١٢ شهراً. والأسهم المصنفة "زيادة المراكز" يتوقع أن يرتفع سعرها بأكثر من ١٠٪ عن مستويات الأسعار الحالية خلال الأشهر الأثني عشر المقبلة.
٢. تخفيض المراكز: يعني أن السهم يتم تداوله حالياً بسعر أعلى من السعر المستهدف له لمدة ١٢ شهراً. والأسهم المصنفة "تخفيض المراكز" يتوقع أن ينخفض سعرها بأكثر من ١٠٪ عن مستويات الأسعار الحالية خلال الأشهر الأثني عشر المقبلة.
٣. محايد: يعني أن السهم يتم تداوله في نطاق قريب من السعر المستهدف له لمدة ١٢ شهراً. والسهم المصنّف "محايد" يمكن أن يتراوح سعره زائد أو ناقص ١٠٪ عن مستويات الأسعار الحالية خلال الأشهر الأثني عشر المقبلة.
٤. التوقف عن التغطية (SR/RH): يعني أن التصنيف معلق بانتظار مزيد من التحليل بسبب وجود تغيير جوهري في أداء الشركة التشغيلي/المالي، أو تغير ظروف السوق أو أية أسباب أخرى خاصة بشركة الجزيرة للأسواق المالية.

إفصاحات وإقرارات وإخلاء المسؤولية

إن الغاية من إعداد هذا التقرير هي تقديم صورة عامة عن الشركة أو القطاع الاقتصادي أو الموضوع الاقتصادي محل البحث، وليس الهدف تقديم توصية ببيع أو شراء أو الاحتفاظ بأية أوراق مالية أو أصول أخرى. بناءً على ما سبق، لا يأخذ هذا التقرير بعين الاعتبار الظروف المالية الخاصة بكل مستثمر ومدى قابليته / رغبته بتحمل المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى، وبالتالي قد لا يكون مناسباً لجميع العملاء باختلاف أوضاعهم المالية وقدرتهم ورغبتهم في تحمل المخاطر. يفضل عمومًا أن يقوم المستثمر بأخذ المشورة من عدة جهات ومصادر متعددة عندما يتعلق الأمر بالقرارات الاستثمارية وأن يدرس تأثير هذه القرارات على وضعه المالي والقانوني والضريبي وغيره قبل الدخول بهذه الاستثمارات أو تصفيتها جزئياً أو كلياً. إن أسواق الأسهم والسندات والمتغيرات الاقتصادية الجزئية والكلية ذات طبيعة متغيرة وقد تشهد تقلبات مفاجئة بدون سابق إنذار، لذلك قد يتعرض المستثمر في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى لمخاطر وتقلبات غير متوقعة. جميع المعلومات والآراء والتوقعات والقيم العادلة أو الأسعار المستهدفة الواردة في التقرير مستمدة من مصادر تعتقد شركة الجزيرة للأسواق المالية بأنها موثوقة، لكن لم تقم شركة الجزيرة للأسواق المالية بتنفيذ هذه المعلومات بشكل مستقل، لذلك قد يحدث أن تكون هذه المعلومات مختصرة وغير كاملة، وبناءً عليه تعتبر شركة الجزيرة للأسواق المالية غير مسؤولة عن مدى دقة أو صحة المعلومات والتوقعات المبينة عليها الواردة في التقرير ولا تتحمل أية مسؤولية عن أية خسارة مادية أو معنوية قد تحدث بسبب استخدام هذا التقرير أو أجزاء منه. لا تقدم شركة الجزيرة للأسواق المالية أية ضمانات بخصوص التوقعات أو الأسعار العادلة أو الأسعار المستهدفة أو الأرقام الواردة بالتقرير وجميع التوقعات والبيانات والأرقام والقيم العادلة والأسعار المستهدفة قابلة للتغيير أو التعديل بدون إشعار مسبق. الأداء السابق لأي استثمار لا يعتبر مؤشراً للأداء المستقبلي. تقديرات السعر العادل أو السعر المستهدف والتوقعات والتوصيات بخصوص الآفاق المستقبلية الواردة بالتقرير قد لا تحصل فعلياً. قد ترتفع أو تنخفض قيمة الأسهم أو الأصول المالية الأخرى أو العائد منها. أي تغير في أسعار العملات قد يكون له أثر إيجابي أو سلبي على قيمة / عائد السهم أو الأوراق المالية الواردة في التقرير. قد يحصل المستثمر على مبلغ أقل من المبلغ الأصلي المستثمر في حالات معينة. بعض الأسهم أو الأوراق المالية قد تكون بطبيعتها قليلة السيولة / التداول أو تصبح كذلك بشكل غير متوقع في ظروف معينة وهو ما قد يزيد المخاطرة على المستثمر. قد تطبق رسوم على الاستثمارات في الأسهم. تم إعداد هذا التقرير من قبل موظفين متخصصين في شركة الجزيرة للأسواق المالية، وهم يتعهدون بأنهم وزوجاتهم وأولادهم لا يمتلكون أسهماً أو أوراق مالية أخرى يتضمنها هذا التقرير بشكل مباشر وقت إصدار هذا التقرير، لكن كاتبو هذا التقرير و / أو زوجاتهم / أولادهم قد يمتلكون أوراق مالية / حصص في الصناديق المفتوحة للجمهور المستثمرة في الأوراق المالية المذكورة في هذا التقرير كجزء من محفظة متنوعة والتي تدار من قبل طرف ثالث. تم إعداد هذا التقرير بشكل منفصل ومستقل من قبل إدارة الأبحاث في شركة الجزيرة للأسواق المالية ولم يتم إطلاع أي أطراف داخلية أو خارجية قد يكون لها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في محتويات هذا التقرير قبل النشر، ما عدا أولئك الذين يسمح لهم مركزهم الوظيفي بذلك، و / أو الأطراف الرابعة الذين التزموا باتفاقيات الحفاظ على سرية المعلومات مع الجزيرة كابيتال. قد تملك الجزيرة كابيتال و / أو الشركات التابعة لها حصصاً في الأوراق المالية المذكورة في هذا التقرير بشكل مباشر، أو بشكل غير مباشر عن طريق صناديق استثمارية تديرها و / أو ضمن صناديق استثمارية تدار من قبل أطراف ثالثة. قد تكون إدارة المصرفية الاستثمارية للجزيرة كابيتال في طور البحوث للحصول أو حصلت فعلاً على صفقة أو صفقات من قبل الشركات موضوع هذا التقرير. قد يكون أحد أعضاء مجلس الإدارة في شركة الجزيرة للأسواق المالية أو أحد مدراءها التنفيذيين، أو أكثر من فرد واحد، عضو / أعضاء في مجلس إدارة أو الإدارة التنفيذية في إحدى الشركات المذكورة في هذا التقرير أو الشركات التابعة لها. لا يسمح بنسخ هذا التقرير أو أي جزء منه للتوزيع لأي جهة سواء داخل أو خارج المملكة العربية السعودية بدون الحصول على إذن خطي مسبق من شركة الجزيرة للأسواق المالية. على الأفراد والجهات المتلقية لهذا التقرير الالتزام بهذه القيود، والقبول بهذا التقرير يعني قبول الالتزام بالقيود السابقة.