



إدارة الأصول

نظرة عامة على الصناديق العقارية  
المتداولة  
في المملكة العربية السعودية

شهد مؤشر السوق الرئيسي إدراج سبعة عشر صندوق عقاري متداول منذ عام 2017. شهد عام 2020 المالي انبعاثاً عمليات الإستحواذ حيث بلغ إجمالي الأصول العقارية في القطاع 164 أصل مقابل 153 أصل في عام 2019، وصل إلى 8 صناديق عقارية متداولة.

أداء الصناديق العقارية المتداولة خلال حائمة فبراير، كفأونا

كان عام 2020 هو عام حائزة فيروس كورونا والذي شهد أحداثاً وتدابير غير مسبوقة والتي أثرت على نشاط السوق العقارية في المملكة والعالم بوجه عام. حيث بادرت حكومة المملكة في اتخاذ تدابير صارمة مثل إغلاق الدودد وفرضت عمليات اغلاق وحظر التجول في جميع أنحاء البلاد. وبناء على ذلك، استلم العديد من الصناديق العقارية المتداولة خلال العام عدداً من الطلبات من المستأجرين بالتنازل أو تعيق أو تأجيل مؤقت للتزاماتهم التعاقدية الإيجارية خلال الفترة. وهذا الأمر أثر بشكل مباشر في العوائد الإيجارية وكذلك تقييم الأصول. إضافة إلى الإيقاف المؤقت لنشاط الحج والعمرة والذي أثر في نسب الإشغال في الفنادق لتلك الشركات والصناديق، خاصة الواقعة في مكة والمدينة المنورة. وعلى الرغم من هذه التحديات استمرت بعض الصناديق في النمو بشكل مستقر و المحافظة على توزيعات مستقرة، مثل صندوق الراجحي ريت وصندوق مشاركة ريت و جدوى ريت السعوية.

سجل قطاع الصناديق العقارية المتداولة انتعاشاً متواصلاً منذ بدأ الملكة في تخفيف الإجراءات الاحترازية، حيث ارتفع المؤشر بنسبة 5.1% من 2020، وبنسبة 22% من بداية 2021، كان قطاع الصناديق العقارية المتداولة أقل القطاعات ارتفاعاً ولم يواكب حركة السوق المرتفعة بشكل عام، كما انخفض الدخل من العمليات التشغيلية (FFO) بنسبة 23% على أساس سنوي إلى 745 مليون ريال سعودي في 2020 بينما ظل صافي قيمة الأصول ثابتاً على نطاق واسع، كما انخفضت التوزيعات النقدية للقطاع بنسبة 26% على أساس سنوي إلى 736 مليون ريال سعودي في 2020، وبناء عليه بلغ عائد توزيعات الأرباح للقطاع 4.6% مقارنة بـ 6.5% في 2019، حيث تعتبر جذابة في ظل انخفاض اسعار الفائدة والتحسين المحتعمل للنشاط الاقتصادي في 2021.

## فرص النمو المستقبلية للصناديق العقارية المتداولة

أقبل العام 2021 بدلائل مستقبلية إيجابية، مع بدء تلاشي أثر الجائحة وتعافي الأسواق العالمية، وسرعة انتشار اللقاح حول العالم، فإنه من المرجح أن ينمو القطاع في السنوات القادمة بدعم من فرص توسيع سوق العقار في المملكة و المبادرات الحكومية بهدف زيادة دعم الإقتصاد السعودي في الفترة المقبلة، مما يضع فرص أمام مختلف القطاعات العقارية للنمو على المدى المتوسط والطويل، بالإضافة لاستراتيجية مدينة الرياض التي تهدف أن يجعل اقتصاد المدينة من بين الأكبر في العالم و ان تصبح وجهة جاذبة لاحتضان المقرات الإقليمية للشركات العالمية، مما سيجعل مدينة الرياض خصوصاً والسوق العقارية في المملكة عموماً مهيئة للنوعي من هذه الجائحة والنحو مستقبلاً و خاصة للصناديق التي تتسم بالتنوع سواء من حيث التوزع الجغرافي للأصول أو من حيث المستأجرين أو من حيث القطاعات المستثمر بها، والتي تركز معظم عقاراتها في مدينة الرياض، و الصناديق التي تعطي الأولوية للقطاع التعليمي والصحي مع محفظة متنوعة في قطاع قطاع المستودعات والمجمعات السكنية، وقطاع المطاعم والترفيه، و يحد الذكر أن القطاع العقاري يمر بمرحلة انتقالية يصاحبها تغير في سلوك المستهلك والذي من شأنه التأثير على هيكلة فئات الأصول التقليدية، وإعادت ترتيب أولويات المستأجرين، وتوجهاتهم، الصناديق ذات المركز العالمي القوي، والصناديق التي تواكب المتغيرات في القطاع العقاري و التي تسعي لزيادة دعم محافظتها عن طريق الاستحواذات الاستراتيجية ستتمكن من الاستفادة من هذه الفرص.

**تعامل صناديق الريت مع أزمة جائحة فيروس كورونا من حيث الجانب المالي و المحاسبي**

قامت بعض الصناديق بإعفاءات طوعية للمستأجرين، والتي أثرت على النتائج المالية للعام 2020م. كما أدى زيادة عدم اليقين بشأن إمكانية تنصيل ذمم الإيجارات المدينة إلى إثبات مخصص لخسائر الإنفاق المتوقعة. وأيضاً لعكس الظروف السائدة عند تحديد قيمة الأصول قامت الصناديق بتحمل هبوط في القيمة تقييمات العقارات الاستثمارية نتيجة لانخفاض التقييمات العقارية. بناء على ذلك شهدت نتائج العام 2020م ارتفاعاً ملحوظاً في الذمم المدينة و

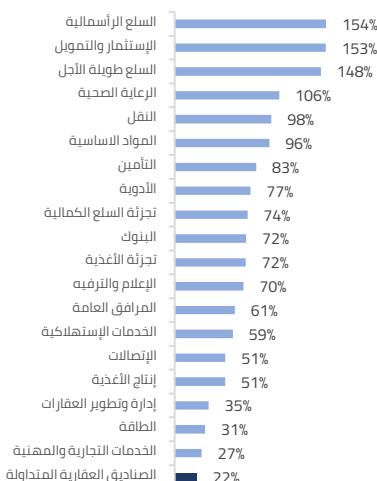
#### **معلومات أساسية عن قطاع الصناديق العقارية المتداولة**

	المعلومات الأساسية
17	عدد صناديق الربح المتداولة
164	مجموع عدد العقارات في القطاع
16,744	القيمة السوقية (مليون ريال)
19,716	القيمة الدفترية للعقارات (مليون )
20,753	القيمة السوقية للعقارات (مليون)

2019	2020	أهم مؤشرات القطاع
16.55	20.27	السعر / الدخل التشغيلي (FFO)
1.07	0.99	السعر / القيمة الدفترية
6.50%	4.64%	العائد على الأرباح الموزعة

ن الأسعار المستخدمة بتاريخ 15 ابريل 2021  
المصدر: القوائم المالية للصناديق وبلومبرق وفريق أبحاث بلوم انفست .

يوضح الشكل التالي أداء قطاع الصناديق العقارية مقارنة بالقطاعات الأخرى منذ قاع مارس 2020 للسوق السعودي



العنوان: ١٥.٤.٢٠٢١ و ١٦.٣.٢٠٢٠، شارع محمد بن عبد الله بن مطر،

بوضوح الشكل التالي أداء مؤشر الصناديق العقارية المتداولة مقارنة بمؤشر السوق السعودي



- احجام التداول قطاع الصناديق العقارية(مليون ريال)
- مؤشر السوق الرئيسية (تاسي)
- مؤشر الصناديق العقارية المتداولة

المصدر: بلومبرج - الفترة من نهاية 2018 إلى أبريل 2021

**(FFO) مؤشرات الربحية - الدخل من العمليات التشغيلية**

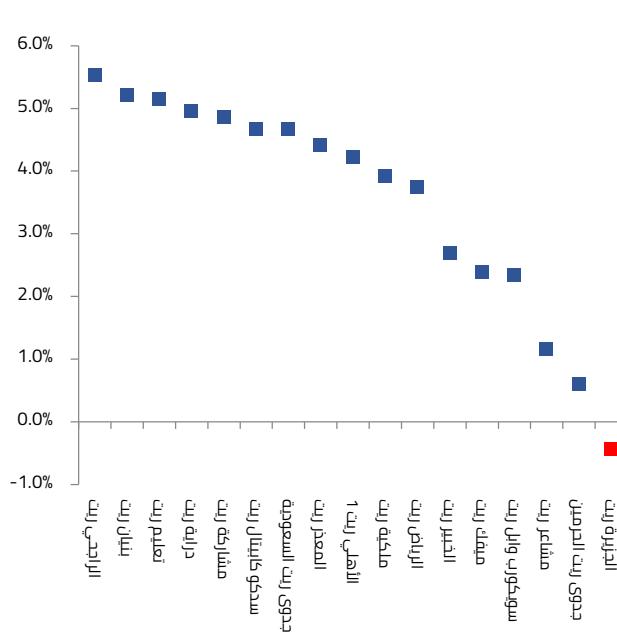
سجل القطاع صافي ارباح قدرها 15.7 مليون ريال مقارنة بـأرباح قدرها 588 مليون ريال عن الفترة المماثلة من العام السابق، منخفضاً بنسبة 97%. فيما بلغ دخل العمليات التشغيلية (FFO) لـ 745.3 مليون ريال، مقابل 962.3 مليون ريال عن نفس الفترة من العام السابقة، منخفضاً بنسبة 23%.

خلال عام 2020م حقق **صندوق الراجحي** أفضل أداء من ناحية الدخل من العمليات التشغيلية حيث ارتفع بنسبة (44%) بفضل ارتفاع الإيرادات بنسبة (46%) وهي الأعلى في القطاع، بسبب الاستحواذ على مستشفى السلام و مدارس الخليج في نهاية عام 2019م، و يأتي هذا الأداء القوي على الرغم من تقديم الصندوق خصم للمستأجرين المتضررين بقيمة 1.6 مليون ريال، وفيما يخص التدفقات النقدية فقد حقق الصندوق 90 مليون ريال مقارنة ب 27 مليون ريال مقارنة بالعام الماضي، حيث يعتبر مستوى صحي ويدعم جودة الأموال من العمليات. ارتفع الدخل من العمليات التشغيلية لصندوق التعليم ريت بنسبة (4%)، وارتفاع الإيرادات بنسبة (7%) بسبب الاستحواذ على عقار مدرسي جديد بداية هذا العام، كما ارتفع النقد من العمليات التشغيلية بنسبة (20%). سجل **جدوى ريت السعودية** أقل انخفاض في الدخل من العمليات التشغيلية بنسبة (1%) بسبب أثر الاستحواذات الجديدة في أواخر العام الماضي ومتواافق مع تقديرات الإدارة حول التأثير الطفيف للأزمة كورونا على إيرادات الصندوق، كما انخفضت التدفقات النقدية التشغيلية بشكل طفيف و يعد عند مستوى صحي. سجل **صندوق دراية ريت** انخفاض في الدخل من العمليات التشغيلية بنسبة (8%) بينما ارتفعت الإيرادات بشكل طفيف، بسبب الاستحواذات الجديدة ولكن تأثرت بالإعفاءات التي قدمها الصندوق للمستأجرين المتضررين من الجائحة، بينما انخفضت التدفقات النقدية التشغيلية بشكل ملحوظ بنسبة 18% نظراً للالتزام باللتزيمات الكبيرة.

من حيث الأقل أداءً، بلغت الخسائر من العمليات التشغيلية لصندوق الجزيرة بـ 1.25 مليون ريال، حيث سبب ارتفاع المصاري夫 التشغيلية بـ 3.6 مرات مقارنة بالعام الماضي بسبب مخصص لقاضية مرفوعة ضد أحد المستأجرين بقيمة 5.5 مليون ريال، وجاء ذلك على الرغم من ارتفاع إيرادات الإيجارات بنسبة (17%). سجلت **جدوى ريت** الخسائر من العمليات التشغيلية بقيمة 1.72 مليون ريال لأول مرة منذ الدراج، بسبب انخفاض إيرادات الإيجارات بشكل كبير إلى 8 مليون ريال مقارنة بـ 53 مليون ريال للفترة المماثلة من العام الماضي، منخفض بنسبة (85%)، حيث توقفت إيرادات كل أصول الصندوق بسبب إيقاف العمرة و اخطار فسخ العقود للفنادق العاملة من قبل المستأجرين، نتيجة لذلك لم يحقق الصندوق أي إيرادات خلال النصف الثاني من العام ، كما انخفضت التدفقات النقدية التشغيلية بنسبة (37%). انخفض الدخل من العمليات التشغيلية **صندوق مفيك ريت** بنسبة (96.9%) بسبب ارتفاع المصارييف التشغيلية و تسجيل مخصص ذمم مدينة بدوالي 38 مليون ريال. كما سجل الصندوق تدفقات نقدية سالبة بقيمة 17 مليون ريال. قام الصندوق ببيع حق منفعة بلازا لتسوية مستحقات قصيرة الأجل مما سيساعد في تحسن السيولة ورأس المال العامل ولكن في المقابل سوف يضعف العوائد التجريبية.

بوضوح الشكل التالي العائد الضمني للصناديق العقارية:

**بضم الحاء، التال، نتائج أعمال الصناديق، للفترة:**



النحو في الإيرادات	الدخل من العمليات التشغيلية (FFO) / عدد الوحدات			
	التغير (%)	2019	2020	
45.7%	44.2%	0.45	0.65	الراجحي ريت
7.0%	4.1%	0.77	0.80	تعليم ريت
2.2%	-1.0%	0.72	0.71	بدوي السعودية
0.2%	-7.6%	0.75	0.70	درارة ريت
-11.3%	-10.6%	0.59	0.52	سدكو كابيتال ريت
19.5%	-11.4%	0.54	0.48	ملكية ريت
-20.0%	-16.4%	0.66	0.56	بنيان ريت
-6.8%	-17.7%	0.56	0.46	الأهلي ريت 1
-1.3%	-24.3%	0.70	0.53	مشاركة ريت
2.7%	-25.5%	0.54	0.40	الرياض ريت
-3.8%	-31.8%	0.62	0.42	المعذر ريت
22.2%	-41.7%	0.44	0.26	الخبير ريت
-40.9%	-56.5%	0.42	0.18	سوبيكروب وابل ريت
-79.7%	-82.9%	0.54	0.09	مشاعر ريت
-31.2%	-96.9%	0.90	0.03	ميفرك ريت
-84.7%	خسائر	0.47	-0.03	بدوي ريت الدرمين
17.4%	خسائر	0.30	-0.11	العنابة ريت

• äußen / äußell / außen / außen

2021, HU

التوزيعات النقدية للصناديق العقارية المتداولة

انخفضت التوزيعات النقدية للقطاع بنسبة 26% سنويًا حيث بلغ عائد توزيعات الأرباح للقطاع 4.6% في عام 2020 مقارنة بـ 6.5% في عام 2019م. حقق صندوق مشاركة ريت أفضل التوزيعات خلال العام مقارنة ببقية القطاع، أما أقل الصناديق توزيعات مكان الجزيرة ريت . بينما لم يوزع كل من جدوى ريت الحرمين وسويكورب أرباح نقدية لعام 2020، و المشاعر ريت على النصف الثاني من عام 2020. كما أعلل الميفيك ريت عن عدم توزيع أرباح للنصف الأول من عام 2020م. و خلال الأزمة نجح صندوق جدوى ريت السعودي والتعليم ريت في الحفاظ على نفس المستوى من التوزيع النقدي مقارنة بتوزيعات عام 2019 . كما رفع صندوق الراجحي ريت مستوى توزيعاته النقدية بنسبة 6%، وهو الوحيد في القطاع.

يوضح الشكل التالي نسبة التوزيعات من الدخل التشغيلي (FFO):

**يوضح الجدول التالي عائدات توزيعات الأرباح للصناديق المتداولة:**

البنك	نوع الوديعة (%)	التوزيع للوحدة (ريال)		الصندوق
		2019	2020	
ميفك ريت	546%	0.7	7.0%	مشاركة ريت
الخبير ريت	216%	0.6	6.8%	الخبير ريت
مشاركة ريت	123%	0.6	6.8%	سدكو كابيتال ريت
الرياض ريت	112%	0.7	6.2%	درالية ريت
مشاعر ريت	108%	0.6	5.2%	الراجحي ريت
سدكو كابيتال ريت	106%	0.5	5.5%	الرياض ريت
جدووي ريت السعودية	103%	0.5	6.9%	ال الأهلي ريت 1
درالية ريت	98%	0.7	4.6%	جدووي السعودية
ال الأهلي ريت 1	97%	0.4	7.2%	المعذر ريت
المعذر ريت	92%	0.4	7.3%	ملكيية ريت
ملكيية ريت	88%	0.6	4.3%	تعليم ريت
الراجحي ريت	86%	0.2	8.1%	ميفك ريت
تعليم ريت	80%	0.1	8.3%	مشاعر ريت
بنيان ريت	72%	0.3	6.5%	الجزيرة ريت
		0.0	2.1%	جدووي الدرمين
		0.0	5.9%	سوبيكورب
		0.0	5.6%	

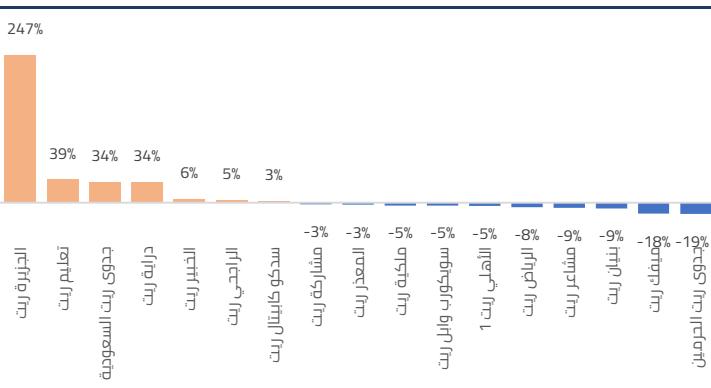
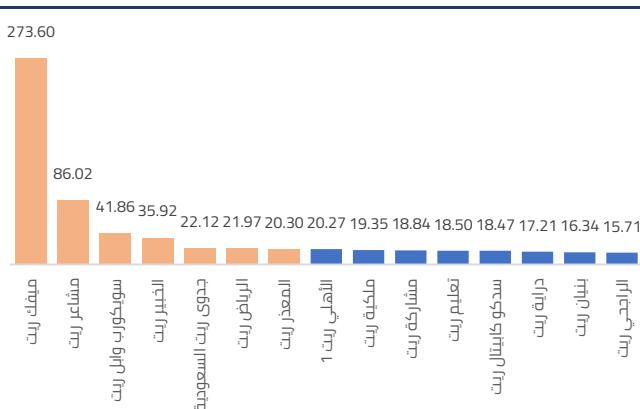
إن الأسعار المستخدمة بتاريخ إغلاق 15 أبريل 2021

#### **مضاعفات التقييم لصناديق العقارية المتداولة**

كان قطاع الصناديق العقارية المتداولة أقل القطاعات ارتفاعاً ولم يواكب حركة السوق المرتفعة بشكل عام، حيث ارتفع مؤشر القطاع بنسبة 22% منذ قاع مارس 2020. يتم تداول جدوى ريت الحرمين بأقل من قيمة أصوله، بليه صندوق ميفك ريت، (كلها خفضاً عدد أصولهما خلال العام)، في حين يتداول صندوق الجزيرة ريت بأعلى من قيمة أصوله بفارق كبير. يتبع الراجحي ريت بأقل مكرر السعر على الدخل من العمليات التشغيلية بمكرر (15.7 مرة)، بليه صندوق بنیال ريت بمكرر (16.3 مرة). بينما يتداول صندوق، ميفك ريت بمكرر (273 مرة)، و بليه صندوق، المشاعي ريت بمكرر (86 مرة).

نحوه الدخل، الناتج، السعر، الدخل، التشغيل، (P/FFO) :

بوحدة الشكل، السعر إلى صافى قيمة الأصول، السوقية للوحدة (Price/NAV)



## عدد الأصول العقارية لكل صندوق عقاري و النمو في الأصول:

امتازت سنة 2020 بمتداولات عقارية كبيرة في القطاع حيث بلغ إجمالي العقارات في القطاع 164 مقارب 153 في 2019. اضاف القطاع 13 عقارات جديداً حيث استحوذ صندوق الخبير ريت على 3 أصول بينما استحوذ المعدز ، والمشاركة ، و الرياض على أصلين لكل منهم. كما استحوذ التعليم ، والأهلي و دراية و ملكية على أصل لكل منهم، بينما قامت جدوى ريت بدمج عقارين وتطويرهما إلى برج فندقي. و تناقص عدد اصول مفك ريت بعد ان قام الصندوق ببيع حق منفعة عقار "بلزا 2" لسداد التزاماته قصيرة الأجل. وفي بداية هذا العام اعلن المشاعر ريت عن استحواذه على عقار مكتبي في مدينة الرياض حيث يعتبر الاول من نوعه في محافظة هذا الصندوق.

## يوضح الجدول التالي نمو الأصول لكل صندوق:

الصناديق	التغير (%)	2019	2020
الخبير ريت	75.5%	956	1,678
ملكية ريت	45.9%	872	1,272
جدوى السعودية	28.6%	1,681	2,162
تعليم ريت	18.3%	536	634
الأهلي ريت 1	12.4%	1,694	1,903
درایة ريت	7.2%	1,609	1,725
مشاركة ريت	6.3%	1,274	1,354
الرياض ريت	5.7%	2,386	2,521
المعدز ريت	3.4%	647	669
بنيان ريت	-0.6%	1,752	1,742
سدكو كابيتال ريت	-1.9%	1,068	1,048
الراجحي ريت	-2.6%	2,386	2,324
جدوى ريت للحرمين	-3.5%	818	789
مشاعر ريت	-13.4%	579	502
ميفك ريت	-13.4%	1,352	1,171
سوبيكورب وابل ريت	-17.2%	1,187	982
الجزيرة ريت	-24.6%	112	84

المصدر: القوائم المالية للصناديق

## يوضح الجداول التالي عدد الأصول العقارية لكل صندوق

الصناديق	عدد العقارات 2019	عدد العقارات 2020	العقار
الرياض ريت	16	18	المكتملة
الجزيرة ريت	1	1	استثمارات مشتركة
جدوى ريت للحرمين	5	4	2
تعليم ريت	2	3	1
المعدز ريت	13	15	2
مشاركة ريت	9	11	2
ملكية ريت	9	10	2
مشاعر ريت	3	3	2
الأهلي ريت 1	3	4	2
سدكو كابيتال ريت	11	10	2
درایة ريت	26	27	1
الراجحي ريت	18	18	1
سوبيكورب	4	4	1
جدوى السعودية	8	8	1
ميفك ريت	8	7	1
بنيان ريت	10	10	1
الخبير ريت	7	8	1
إجمالي	153	164	161
المصدر: الشروط والأحكام والقواعد المالية للصناديق			11

هذا التقرير والمعلومات الواردة في هذا التقرير ليست اعلان عن ورقة المالية او اذاعة او ترويجية ولا تقتصر على توصيات حول درجة الملاءة او خدمة اوراق المالية محددة . و بالتالي يمكن لأى شخص ينتحل على شهادة من مستشار امال مؤهل و متخصص وليس بالاعتماد على هذا التقرير يبدلت شركة بلوم للاستثمار المالية الممثلة في هذا التقرير شهادة و تقتصر على موارد موثوقة و ذات اعتماد جيدة . لا تتضمن شركة بلوم السعودية للاستثمار المالية انتهاكاً لحقوق الملكية الفكرية لغيرها . كما ان شركة بلوم للاستثمار السعودية ليس لها حصة في اي اوراق المالية الممثلة في هذا التقرير ، بل قد يكون لها وضع استشاري في كل ما لم تقتصر شركة بلوم للاستثمار السعودية على ذلك ، لم تقتصر شركة بلوم للاستثمار السعودية على أي اوراق مالية يعتمد على هذا التقرير . يمكن ان تقتصر اسعار او قيمة الورقة المالية الممثلة في هذا التقرير و تقتصر فيها ، و ترفع شركة بلوم للاستثمار السعودية سريعاً عن اي خسائر قد تنتيج ادا كان الاستثمار في اي اوراق مالية يعتمد على هذا التقرير . يمكن ان تقتصر اسعار او قيمة الورقة المالية الممثلة في هذا التقرير و تقتصر فيها ، و ترفع شركة بلوم للاستثمار السعودية سريعاً عن اي خسائر قد تنتيج ادا كان الاستثمار في اي اوراق مالية يعتمد على هذا التقرير . بتاريخ 08/09/37 رقم 08094-37 . الموافق 1429/01/12 . طرق الملك . فيه الأولى - الدور الثالث ، رقم: 8151 - البريد: 11482 - المملكة العربية السعودية - الموضع الاكتواري - https://www.blominvest.sa .

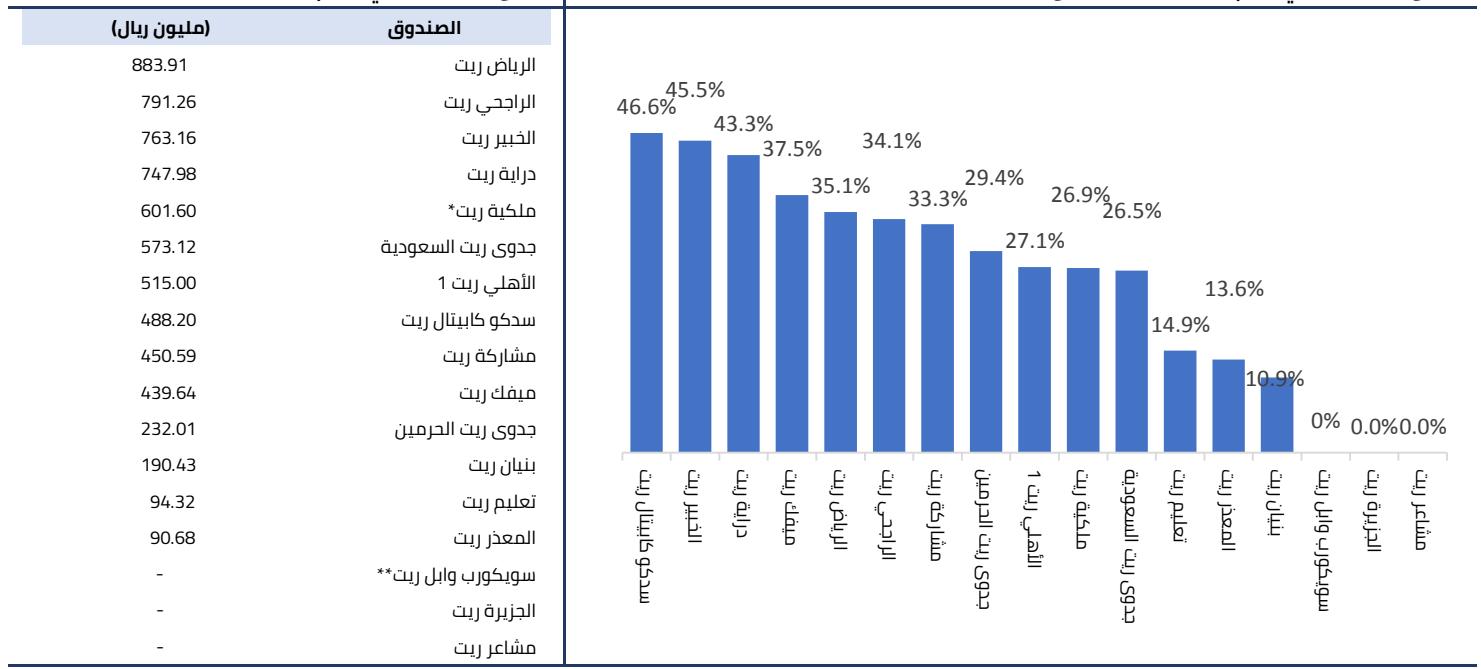
الرافعة المالية للصناديق العقارية المتداولة

بلغ إجمالي التسهيلات المنسوبة لقطاع صناديق الاستثمار العقاري 6,869 مليون ريال سعودي في عام 2020م . يمتلك صندوق الرياض ريت أكبر قرض فائم بقيمة 883 مليون ريال سعودي . في حين ان سوبكروب ريت والجزيرة ريت ومشاعر ريت لم تستخدم اي رافعة مالية.

خلال عام 2020م رفعت كل من الخبر رب وملكية رب رأس المالها عن طريق طرح وحدات جديدة. في حين تشير المعدلات المتذبذبة من التسهيلات البنكية الغير محسوبة تعطي مؤشرا على قدرة الصناديق العقارية على النمو عن طريق استغلال الفرص المستقبلية.

**بوضوح الجدول التالي حجم التسهيلات المستخدمة:**

**يوضح الشكل التالي دعم الدين على مجموع الأصول لكل صندوق :**



ارتفاع حجم الديون لصندوق ملكية نتيجة سحب ذء من التمويل من مصرف الراجحي لسداد مبكر لمبلغ 259.6 مليون ريال لبنك البلاد، تم استقطاعه هذا المبلغ عن حساب الديون على مجموع الأصول للصندوق.

**\*\* لدى صندوق سويكورب مطلوبات عقود الإجار بقيمة 8 مليون ريال.**

#### **جودة العقود الإيجارية للصناديق العقارية المتداولة**

يتمتع صندوق التعليم بـ**الأكثر استقراراً** في هذا القطاع بسبب عقود الإيجار طويلة الأجل نسبياً، يليه صندوق مشاعر ريت . كما تتميز العقود التي لديها سندات لأمر تغطي معظم فترات التأجير بجودة عقود أعلى من نظيراتها، ويوجد لدى كل من الخبير والمشاعر ومشاركة وجذوى الدرمين على مثل هذه العقود التأجيرية.

يوضح الشكل التالي مدة العقود الإيجارية



## **تنوع الأصول الجغرافي و القطاعي:**

ان تنوع الأصول المملوكة للصناديق العقارية يساهم في تخفيف المخاطر خاصة إذا اختلف الأصل العقاري عن موجبات محفظة الصندوق وقلل من ناحية المستأجر والقطاع والمنطقة. ان صندوق دراية يمتلك الأكبر تنوعاً في القطاع، ثم يليه صندوق جدوى السعودية في المرتبة الثانية، ثم المعذر، والملكية، والرياض، والراجحي في المرتبة الثالثة من حيث تنوع الأصول القطاعي.

بعض الصناديق العقارية خارج المملكة العربية السعودية، حيث تستطيع صناديق العقارية المتداولة استثمار ما يصل إلى 25% من رأس مالها في الأسواق الدولية. مثل استثمارات مشتركة لصندوق الرياض ريت لـ 4 أصول عقارية في الولايات المتحدة الأمريكية، كما يمتلك كل من البنيان ريت و مفريك ريت على أصول عقارية في دولة الإمارات.

التنوع القطاعي

عدد النوع القطاعي	مستودعات و مجمعات صناعية								اسم الصندوق
	صحي	تعليمي	فنادق	سكنى	تجاري و تجزئة	مكتبي			
7	40%	1%	4%	5%	12%	17%	21%		درائية ريت
6		13%	14%	1%	42%	10%	20%		جدوى السعودية
5	15%		7%	11%		7%	60%		المعذر ريت
5		7%		18%	2%	57%	16%		ملكيه ريت
5			6%	41%	7%	19%	27%		الرياض ريت
5	11%	7%	26%			32%	24%		الراجحي ريت
4			17%		16%	52%	15%		الخبير ريت
4	12%			8%	61%	19%			مشاركة ريت
4				4%	7%	23%	66%		سدكو كابيتال ريت
3				11%		76%	13%	1	الأهلي ريت 1
3				10%	22%	68%			بنيان ريت
3				16%	5%	79%			مييفك ريت
2				97%		3%			جدوى الدرمين
2				81%			19%		مشاعر ريت
1	100%								الجزيرة ريت
1							100%		سوبيكورب ريت
1			100%						تعليم ريت

التنوع الجغرافي

مناطق اخرى	الجبيل	مكة المكرمة	جدة	المنطقة الشرقية	الرياض	اسم الصندوق
الأدسماء	*		*	*	*	درية ريت
عنيزة				*	*	جدوى ريت السعودية
خميس مشيط			*	*	*	المعذر ريت
أمريكا			*	*	*	الرياض ريت
خميس مشيط			*	*	*	الراجحي ريت
تبوك			*		*	الخبير ريت
الخرج، دبي	*			*	*	مشاركة ريت
		*	*	*	*	سدكو كابيتال ريت
دبي، أنها، المدينة، جازان			*		*	الأهلي ريت 1
دبي		*	*		*	بنيان ريت
		*			*	ميفك ريت
		*				بروكسبوت الدمام

<p><b>حفر الباطن</b>, تبوك, الدوادمي</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>

## **معايير التصنيف و احتساب النقاط:**

تم استخدام خمسة معايير كمية لقياس وتقدير أداء الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي بحيث يكون لكل معيار وزن خاص به. تم اختيار هذه المعايير بناءً على قدرة الصناديق على الحفاظ على عائداتهم التوزيعية، والأرباح التشغيلية، ونمو الأصول، وجودة ومدة العقود، والرافعة المالية، ومضاعفات التقييم.

استراتيجية التصنيف:

-1 معيار الربحية

**معدل العائد الضمني (Implied cap rate):** تم حسابه بقسمة الدخل التشغيلي على قيمة الصندوق المعدلة (وهي عبارة عن القيمة السوقية + الديون - الأصول غير العقارية). نفضل الصناديق العقارية ذات أعلى عائد من الدخل التشغيلي بسعر السوق الحالي.

**دخل العمليات التشغيلية للوحدة (FFO/Unit):** يشير إلى التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة والأعمال التشغيلية للصندوق ، و بعد مقابلة مصطلح **أداء الصندوق التشغيلي**، ويتناسب هذا المعيار عبر إضافة الإهلاك والإطفاء و قيمة الانخفاض في العقارات إلى صافي الدخل وطرح أية أرباح محققة من بيع الممتلكات و العقارات. نفضل الصناديق ذات الدخل الأعلى

-2 معيار التوزيعات النقدية

**معدل توزيع الأرباح (Dividend Payout Ratio):** يشير إلى نسبة الأرباح الموزعة مقارنة بالدخل من العمليات التشغيلية (FFO) ، ويعتبر معيار مفید لتحليل قدرة الصناديق على تغطية توزيعات الأرباح. يشير معدل التوزيعات بأكثر من 100 % إلى أن التوزيعات الحالية أكبر من الدخل من العمليات التشغيلية للصندوق، وقد يحتاج الصندوق إلى السحب من الاحتياطي النقدي للمساعدة في تغطية توزيع الأرباح. عموماً، نفضل الصناديق التي تمتاز بنسبة توزيع عالية ومستدامة.

**عائد توزيعات الأرباح (Dividend Yield)** تقوم الصناديق الإستثمارية بتوزيع معظم ما تجنيه من أرباح تقريرياً على المالكين، وبالتالي يجب تقدير عائد توزيعات الأرباح لمختلف الصناديق، وهي تقيس مقدار ما يدفعه الصندوق من أرباح في السنة نسبة إلى سعر سهمها حالياً وبالتالي، نفضل الصناديق ذات العائد الأعلى.

-3 مظاولات التقييم

**السعر إلى الدخل التشغيلي (P/FFO):** تقيس نسبة السعر السوقي الحالي إلى الدخل التشغيلي لفترة معينة مقدار ما تولده الشركة مقارنة بسعر سهمها، ويشير إلى جاذبية التسويق لصناديق العقارية في السوق. نفضل الصناديق التي تتداول بأقل مكرر.

**السعر الى صافي قيمة متوسط التقييمات العقارية للأصول (Price/NAV):** يقيس السعر السوقى للصندوق مقارنة بمتوسط قيمة أصوله، النسب الموجبة تعنى ان الصندوق يتداول بأعلى من قيمته العادلة و النسب السالبة تعنى ان الصندوق يتداول بأقل من قيمته العادلة. نفضل الصناديق ذات القيمة السالبة او المنخفضة.

-4 معيار إدارة المخاطر

**متانة و جودة عقد الإيجار:** من المهم أن تضم محفظة صناديق الريت عقود إيجار طويلة الأجل بحيث تضمن استمرار التدفقات النقدية المطلوبة، نفضل الصناديق العقارية ذات العقود طويلة الأجل والتي تحمل سندات لأمر على عقودها التأجيرية.

**تنوع الأصول من حيث القطاعات والتوزيع الجغرافي:** يشير معيار التنوع للأصول إلى قدرة الصندوق على تخفيض المخاطر، فهنا بتصنيف صناديق الريت ذات التوزيع الجغرافي الأعلى على مرتب متقدمة، وبالتالي تصنيف الصناديق ذات التركيز الكبير ضمن منطقة جغرافية محددة أو قطاع معين ضمن مرتب متذبذبة.

-5 معيار الرفع المالي و النمو في الأصول

**الicroض إلى إجمالي الأصول:** حسب اللوائح التنظيمية، ليمكن أن يفترض الصندوق العقاري المتداول أكثر من 50 % من إجمالي قيمة أصوله. وبالتالي، نفضل الصناديق العقارية الأقل اقتراضاً، مما يعني أنها لديها قدرى أكبر للإفلاس والتوصيحة مستقبلاً.

معدل النمو في قيمة الأصول السنوي: هي نسبة نمو الأصول الإجمالية للصناديق خلال العام مقارنة بالعام السابق. إن الصناديق التي استحوذت على أصول جديدة خلال العام سجلت أعلى نمو للأصول على أساس سنوي. نفضل الصناديق العقارية ذات النمو الأعلى في الأصول حيث يشير هذا النمو إلى زيادة محتملة في صافي الربح التشغيلي خلال السنوات القادمة.

يوضح الجدول التالي ترتيب أداء صناديق الاستثمار العقارية. من الأفضل (3) إلى الأسوأ(0) :

الترتيب	معيار الربحية		التوزيعات النقدية		مضاعفات التقييم		المخاطر		النمو		أسم الصندوق	
	25%		30%		10%		15%		20%			
	معدل العائد الضمني	معدل الدخل من العمليات التشغيلية للوحدة	معدل التوزيع الأرباح من الدخل من العمليات التشغيلية	معدل توزيع الأرباح	السعر / صافي قيمة الأصول السوقية	السعر / صافي قيمة الأصول السوقية	تنوع الأصول	جودة العقود	الديون / مجموع الأصول	النمو في الأصول		
1	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	2.00	2.5	3	1	2	الراجحي ريت	
2	3.00	2.50	2.50	3.00	2.50	2.00	2.5	3	1	2	مشاركة ريت	
3	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	1.00	3	2	0	2	درایة ريت	
4	2.50	3.00	2.50	2.00	1.00	1.00	3	2	2	3	جدوى السعودية	
5	2.50	2.00	3.00	2.00	2.50	2.50	2.5	3	1	3	ملكية ريت	
6	2.50	2.00	3.00	2.00	2.00	2.00	2.5	2	3	2	المعذر ريت	
7	3.00	3.00	2.50	2.00	2.50	1.00	1	3	2	2	تعليم ريت	
8	2.00	2.00	2.50	3.00	2.00	2.50	2.5	3	1	2	الرياض ريت	
9	3.00	2.50	1.00	2.00	3.00	2.50	2	2	3	2	بنيان ريت	
10	2.50	2.00	3.00	2.00	2.00	2.50	2	2	1	2	الأهلي ريت 1	
11	2.50	2.50	2.50	3.00	2.50	2.00	2	3	0	2	سدكو كابيتال ريت	
12	2.00	2.00	0.00	3.00	1.00	2.00	2	3	0	3	الخبر ريت	
13	0.00	1.00	2.50	1.00	0.50	2.50	1	3	3	0	مشاعر ريت	
14	1.00	1.00	0.00	0.00	1.00	2.50	1	1	3	0	سويكورب ريت	
15	1.00	1.00	0.00	1.00	0.50	3.00	2	1	1	0	ميفك ريت	
16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.00	1	2	1	2	جدوى الدرمين	
17	0.00	0.00	n.a	1.00	0.00	0.00	1	1	3	0	الجزيرة ريت	

إن جميع الأسعار المستخدمة بتاريخ 15 أبريل 2021