



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 2020م الحالي انتعاش عمليات الإستحواذ حيث بلغ إجمالي الأصول العقارية في القطاع 164 أصل مقابل 153 أصل في عام 2019م، لصالح 8 صناديق عقارية متداولة.

أداء الصناديق العقارية المتداولة خلال جائحة فيروس كورونا

كان عام 2020 هو عام جائحة فيروس كورونا والذي شهد أحداث وتدابير غير مسبقة والتي أثرت على نشاط السوق العقارية في المملكة والعالم بوجه عام. حيث بادرت حكومة المملكة في اتخاذ تدابير صحية صارمة مثل إغلاق الحدود وفرضت عمليات إغلاق وحظر التجول في جميع أنحاء البلاد. وبناء على ذلك، استلم العديد من الصناديق العقارية المتداولة خلال العام عددا من الطلبات من المستثمرين بالتنازل أو خصم أو تعليق أو تأجيل مؤقتة للالتزاماتهم التعاقدية الإيجابية خلال الفترة. وهذا الأمر أثر بشكل مباشر في العوائد الإيجابية وكذلك تقييم الأصول. إضافة إلى الإيقاف المؤقت لنشاط الحج و العمرة والذي أثر في نسب الإشغال في الفنادق لتلك الشركات والصناديق، خاصة الواقعة في مكة و المدينة 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 السعودية.

سجل قطاع الصناديق العقارية المتداولة انتعاشاً متواضعا منذ بدأت المملكة في تخفيف الإجراءات الاحترازية، حيث ارتفع المؤشر بنسبة 5.1% منذ بداية 2021، و بنسبة 22% منذ قاع مارس 2020. كان قطاع الصناديق العقارية المتداولة أقل القطاعات ارتفاعا 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 ب 6.5% في 2019، حيث تعتبر جاذبة في ظل انخفاض اسعار الفائدة والتحسين المحتمل للنشاط الاقتصادي في 2021.

فرص النمو المستقبلية للصناديق العقارية المتداولة

أقبل العام 2021 بدلائل مستقبلية إيجابية، مع بدء تلاشي أثر الجائحة وتعافي الأسواق العالمية، و سرعة انتشار اللقاح حول العالم. فإنه من المرجح أن ينمو القطاع في السنوات القادمة بدعم من فرص توسع سوق العقار في المملكة و المبادرات الحكومية بهدف زيادة حجم الإقتصاد السعودي في الفترة المقبلة، مما يضع فرص أمام مختلف القطاعات العقارية للنمو على المدى المتوسط والطويل. بالإضافة لاستراتيجية مدينة الرياض التي تهدف أن تجعل اقتصاد المدينة من بين الأكبر في العالم و ان تصبح وجهة جاذبة لاحتضان المقرات الإقليمية للشركات العالمية، مما سيجعل مدينة الرياض خصوصا و السوق العقارية في المملكة عموما مهية للتعافي من هذه الجائحة والنمو مستقبلا و خاصة للصناديق التي تتسم بالتنوع سواء من حيث التوزيع الجغرافي للأصول أو من حيث المستثمرين 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 يجدر الذكر اننا نرى ان القطاع العقاري يمر بمرحلة انتقالية يصاحبها تغير في سلوك المستهلك والذي من شأنه التأثير على هيكله فئات الأصول التقليدية، وإعادت ترتيب أولويات المستثمرين، وتوجهاتهم. الصناديق ذات المركز المالي القوي، والصناديق التي تواكب المتغيرات في القطاع العقاري و التي تسعى لزيادة حجم محافظها عن طريق الاستحواذات الاستراتيجية ستتمكن من الإستفادة من هذه الفرص.

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

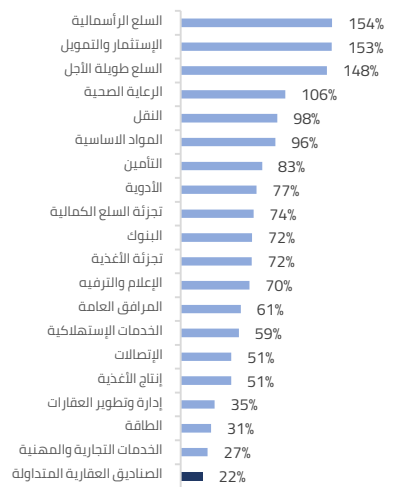
قامت بعض الصناديق بإعفاءات طوعية للمستثمرين، والتي أثرت على النتائج المالية للعام 2020م. كما أدى زيادة عدم اليقين بشأن إمكانية تحصيل ذمم الإيجارات المدينة الى إثبات مخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة. وايضا لعكس الظروف السائدة عند تحديد قيمة الأصول قامت الصناديق بتحمل هبوط في القيمة تقييمات العقارات الاستثمارية نتيجة لانخفاض التقييمات العقارية. بناء على ذلك شهدت نتائج العام 2020م ارتفاع ملحوظ في الذمم المدينة و هبوط في قيمة الأصول العقارية.

معلومات أساسية عن قطاع الصناديق العقارية المتداولة

| المعلومات الأساسية | |
|-----------------------------------|--------|
| عدد صناديق الريت المتداولة | 17 |
| مجموع عدد العقارات في القطاع | 164 |
| القيمة السوقية (مليون ريال) | 16,744 |
| القيمة الدفترية للعقارات (مليون) | 19,716 |
| القيمة السوقية للعقارات (مليون) | 20,753 |
| أهم مؤشرات القطاع | |
| 2020 | 2019 |
| السعر / الدخل التشغيلي (FFO) | 20.27 |
| السعر / القيمة الدفترية | 0.99 |
| العائد على الأرباح الموزعة | 4.64% |
| | 6.50% |

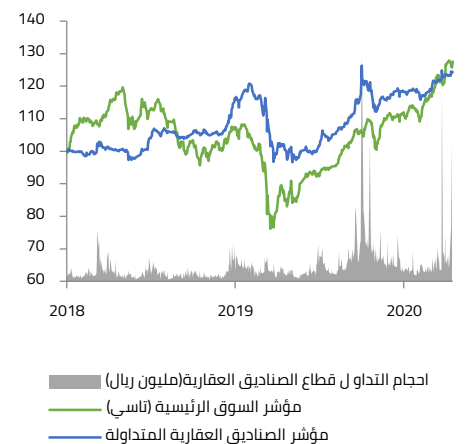
المصدر: القوائم المالية للصناديق وبلوميرق و فريق أبحاث بلوم إنفست .
إن الأسعار المستخدمة بتاريخ إغلاق 15 أبريل 2021

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



المصدر: بلوميرق، الفترة ما بين 16.3.2020 و 15.4.2021

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



المصدر: بلوميرج - الفترة من نهاية 2018 إلى أبريل 2021

نظرة على الأداء المالي والمؤشرات المالية للصناديق العقارية المتداولة بنهاية السنة المالية 2020

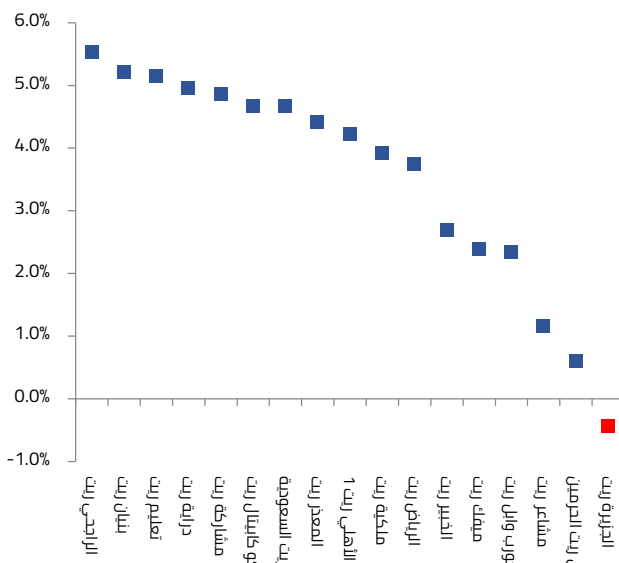
مؤشرات الربحية - الدخل من العمليات التشغيلية (FFO)

سجل القطاع صافي ارباح قدرها 15.7 مليون ريال مقارنة بأرباح قدرها 588 مليون ريال عن الفترة المماثلة من العام السابق ، منخفضا بنسبة 97% . فيما بلغ دخل العمليات التشغيلية (FFO) بـ 745.3 مليون ريال مقابل 962.3 مليون ريال عن نفس الفترة من العام السابق، منخفضا 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 بـ 27 مليون مقارنة بالعام الماضي، حيث يعتبر مستوى صحي ويدعم جودة الأموال من العمليات. ارتفع الدخل من العمليات التشغيلية لصندوق **التعليم ريت** بنسبة (4%)، و ارتفاع الإيرادات بنسبة (7%) بسبب الاستحواذ على عقار مدرسي جديد بداية هذا العام، كما ارتفع النقد من العمليات التشغيلية بنسبة (20%)، سجل **جدوى ريت السعودي** أقل انخفاض في الدخل من العمليات التشغيلية بنسبة (1-) بسبب أثر الاستحواذات الجديدة في أواخر العام الماضي ومتوافق مع تقديرات الإدارة حول التأثير الطفيف لأزمة 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 ملفت بنسبة 18% نظرا لالتزام بالتوزيعات الكبيرة.

من حيث الأقل أداءً، بلغت الخسائر من العمليات التشغيلية لصندوق **الجزيرة ريت** 1.25 مليون ريال، حيث سبب ارتفاع المصاريف التشغيلية بـ 3.6 مرات مقارنة بالعام الماضي بسبب مخصص لقضية مرفوعة ضد أحد المستأجرين بقيمة 5.5 مليون ريال، وجاء ذلك على الرغم من ارتفاع إيرادات الإيجارات بنسبة (17%). سجلت **جدوى ريت الحرمين** خسائر من العمليات التشغيلية بقيمة 1.72 مليون ريال لأول مرة منذ الادراج، بسبب انخفاض إيرادات الإيجارات بشكل كبير الى 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 اضرار 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 لصندوق **ميفك ريت** بنسبة (96.9%) بسبب ارتفاع المصاريف التشغيلية و تسجيل مخصص ذمم مدينة بحوالي 38 مليون ريال، كما سجل الصندوق تدفقات نقدية سالبة بقيمة 17 مليون ريال. قام الصندوق ببيع حق منفعة بلزا 2 لتسوية مستحقات قصيرة الأجل مما سيساعد في تحسين السيولة و رأس المال العامل و لكن في المقابل سوف يضعف العوائد التأجيرية.

يوضح الشكل التالي العائد الضمني للصناديق العقارية:



المصدر: القوائم المالية للصناديق و فريق أبحاث بلوم. إن الأسعار المستخدمة بتاريخ إغلاق 15

أبريل 2021

يوضح الجدول التالي نتائج أعمال الصناديق للفترة:

| الدخل من العمليات التشغيلية (FFO) / عدد الوحدات | التغير (%) | النمو في الإيرادات | |
|---|------------|--------------------|-------|
| | | 2019 | 2020 |
| الراجحي ريت | 44.2% | 0.45 | 0.65 |
| تعليم ريت | 4.1% | 0.77 | 0.80 |
| جدوى ريت السعودية | -1.0% | 0.72 | 0.71 |
| دراية ريت | -7.6% | 0.75 | 0.70 |
| سدكو كابيتال ريت | -10.6% | 0.59 | 0.52 |
| ملكية ريت | -11.4% | 0.54 | 0.48 |
| بنيان ريت | -16.4% | 0.66 | 0.56 |
| الأهلي ريت 1 | -17.7% | 0.56 | 0.46 |
| مشاركة ريت | -24.3% | 0.70 | 0.53 |
| الرياض ريت | -25.5% | 0.54 | 0.40 |
| المعذر ريت | -31.8% | 0.62 | 0.42 |
| الخبير ريت | -41.7% | 0.44 | 0.26 |
| سويكوروب وابل ريت | -56.5% | 0.42 | 0.18 |
| مشاعر ريت | -82.9% | 0.54 | 0.09 |
| ميفك ريت | -96.9% | 0.90 | 0.03 |
| جدوى ريت الحرمين | خسائر | 0.47 | -0.03 |
| الجزيرة ريت | خسائر | 0.30 | -0.11 |

المصدر: القوائم المالية للصناديق

التوزيعات النقدية للصناديق العقارية المتداولة

انخفضت التوزيعات النقدية للقطاع بنسبة 26% سنوياً حيث بلغ عائد توزيعات الأرباح للقطاع 4.6% في عام 2020م مقارنة بـ 6.5% في عام 2019م. حقق صندوق مشاركة ريت أفضل التوزيعات خلال العام مقارنة ببقية القطاع، أما أقل الصناديق توزيعات فكان الجزيرة ريت. بينما لم يوزع كل من جدوى ريت الحرمين و سويكوب أرباح نقدية لعام 2020م، و المشاعر ريت عن النصف الثاني من عام 2020. كما أعلن الميفك ريت عن عدم توزيع أرباح للنصف الأول من عام 2020م. و خلال الأزمة نجح صندوق جدوى ريت السعودي و التعليم 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 الجدول التالي عائدات توزيعات الأرباح للصناديق المتداولة : | | يوضح الشكل التالي نسبة التوزيعات من الدخل التشغيلي (FFO): | |
|--|------|---|-----------------------|
| الصندوق | 2020 | 2019 | التوزيع للوحدة (ريال) |
| مشاركة ريت | 6.5% | 7.0% | 0.7 |
| الخبير ريت | 6.0% | 6.8% | 0.6 |
| سدكو كابيتال ريت | 5.7% | 6.8% | 0.6 |
| دراية ريت | 5.7% | 6.2% | 0.7 |
| الراجحي ريت | 5.5% | 5.2% | 0.6 |
| الرياض ريت | 5.1% | 5.5% | 0.5 |
| الأهلي ريت 1 | 4.8% | 6.9% | 0.5 |
| جدوى السعودية | 4.6% | 4.6% | 0.7 |
| المعذر ريت | 4.5% | 7.2% | 0.4 |
| ملكية ريت | 4.5% | 7.3% | 0.4 |
| بنيان ريت | 4.4% | 8.1% | 0.4 |
| تعليم ريت | 4.3% | 4.3% | 0.6 |
| ميفك ريت | 2.0% | 8.3% | 0.2 |
| مشاعر ريت | 1.3% | 6.5% | 0.1 |
| الجزيرة ريت | 1.2% | 2.1% | 0.3 |
| جدوى الحرمين | N.A | 5.9% | 0.0 |
| سويكوب | N.A | 5.6% | 0.0 |

إن الأسعار المستخدمة بتاريخ إغلاق 15 أبريل 2021

المصدر: القوائم المالية للصناديق و فريق أبحاث بلوم

مضاعفات التقييم للصناديق 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، يليه صندوق ميفك ريت، (كلاهما خففاً عدد أصولهما خلال العام)، في حين يتداول صندوق الجزيرة ريت بأعلى من قيمة أصوله بفارق كبير. يتمتع الراجحي ريت بأقل مكرر السعر على الدخل من العمليات التشغيلية بمكرر (15.7 مره)، يليه صندوق بنيان ريت بمكرر (16.3 مره). بينما يتداول صندوق ميفك ريت بمكرر عالي جداً (273 مره)، و يليه صندوق المشاعر ريت بمكرر (86 مره).

| يوضح الشكل السعر الى صافي قيمة الأصول السوقية للوحدة (Price/NAV): | | يوضح الجدول التالي السعر إلى الدخل التشغيلي (P/FFO): | |
|---|------|--|-------|
| 247% | 39% | 273.60 | 86.02 |
| 34% | 34% | 41.86 | 35.92 |
| 6% | 5% | 22.12 | 21.97 |
| 3% | 3% | 20.30 | 20.27 |
| -3% | -3% | 19.35 | 18.84 |
| -5% | -5% | 18.50 | 18.47 |
| -5% | -5% | 17.21 | 16.34 |
| -8% | -9% | 15.71 | |
| -9% | -9% | | |
| -18% | -19% | | |
| -19% | | | |

هذا التقرير والمعلومات الواردة في هذا التقرير ليست إعلان عن ورقة مالية أو مادة ترويجية ولا يحتوي أو يشير إلى توصية حول ورقة مالية أو خدمة أوراق مالية محددة. وبالتالي يمكن لأي شخص يحتاج إلى مشورة مالية الحصول عليها مباشرة من مستشار مالي مؤهل ومتخصص وليس بالاعتماد على هذا التقرير. بثلث شركة بلوم للاستثمار السعودية كل جهد ممكن لضمان أن تكون المعلومات الواردة في هذا التقرير شاملة ودقيقة قدر الإمكان، معتمدون فقط على موارد موثوقة وذات سمعة جيدة. لا تتحمل شركة بلوم السعودية للاستثمار أي مسؤولية عن أي خسارة ناتجة عن أي قرار استثماري نتيجة استخدام هذا التقرير. كما أن شركة بلوم للاستثمار السعودية ليس لها حصص في أي من الأوراق المالية المذكورة في التقرير، بل قد يكون لها وضع استثماري في كل منها أو بعضها أو في أوراق مالية ذات صلة. بالإضافة إلى ذلك، لم تقدم شركة بلوم للاستثمار السعودية أي نصيحة أو خدمات خلال الاثني عشر شهراً التي سبقت إصدار أي من هذه الأوراق المالية المذكورة في التقرير. يمكن أن تتذبذب أسعار أو قيمة الأوراق المالية المذكورة في هذا التقرير و تعد قيمتها، و ترفع شركة بلوم للاستثمار السعودية مسؤوليتها عن أي خسائر قد تنتج إذا كان الاستثمار في أي أوراق مالية يعتمد على هذا التقرير شركة بلوم للاستثمار السعودية مرخصة من قبل هيئة السوق المالية (ترخيص رقم 1429/01/12 بتاريخ 1429/01/12هـ الموافق 2008/8/21، حي المحمية، طريق الملك فهد، بناية الأولى - الدور الثالث، هاتف: 4949555 (011) ص.ب: 8151 - الرياض: 11482 - المملكة العربية السعودية - الموقع الإلكتروني: https://www.bloinvest.sa/

عدد الأصول العقارية لكل صندوق عقاري و النمو في الأصول:

امتازت سنة 2020 باستحواذات عقارية كبيرة في القطاع حيث بلغ إجمالي العقارات في القطاع 164 مقابل 153 في 2019. اضاف القطاع 13 عقارات جديدة حيث استحوذ صندوق الخبر ريت على 3 أصول بينما استحوذ المعذر ، والمشاركة ، و الرياض على أصولين لكل منهم. كما استحوذ التعليم ، و الأهلي و دراية و ملكية على أصل لكل منهم. بينما قامت جدوى ريت الحرمين بدمج عقارين وتطويرهما إلى برج فندقى. و تقلص عدد اصول مفك ريت بعد ان قام الصندوق ببيع حق منفعة عقار "بللازا 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 محفظة هذا الصندوق.

يوضح الجدول التالي نمو الأصول لكل صندوق :

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

المصدر: القوائم المالية للصناديق

يوضح الجداول التالية عدد الأصول العقارية لكل صندوق

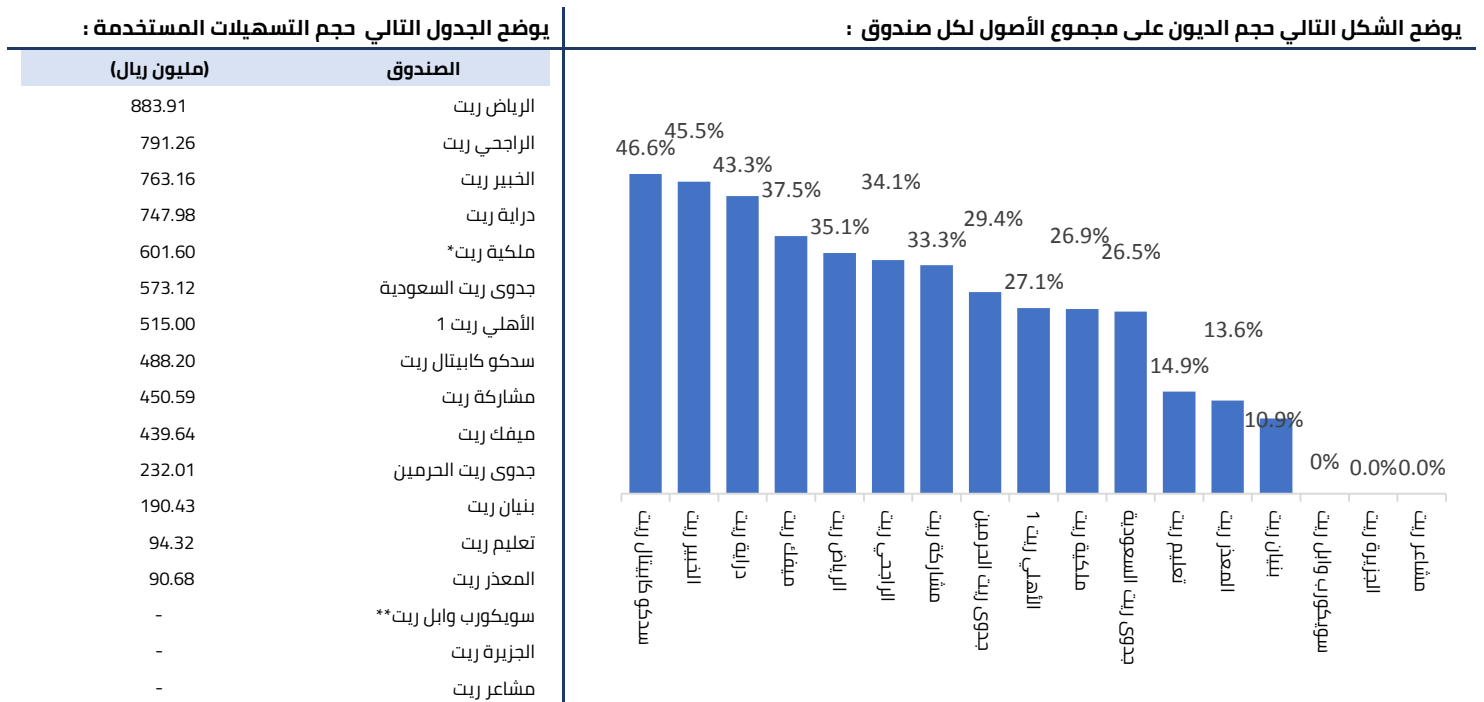
| الصندوق | عدد العقارات 2019 | عدد العقارات 2020 | المكتملة | استثمارات مشتركة | الفرق |
|------------------|-------------------|-------------------|------------|------------------|-----------|
| الرياض ريت | 16 | 18 | 18 | 4 | 2 |
| الجزيرة ريت | 1 | 1 | 1 | 0 | |
| جدوى ريت الحرمين | 5 | 4 | 5 | 0 | -1 |
| تعليم ريت | 2 | 3 | 3 | 0 | 1 |
| المعذر ريت | 13 | 15 | 13 | 0 | 2 |
| مشاركة ريت | 9 | 11 | 11 | 0 | 2 |
| ملكية ريت | 9 | 10 | 10 | 0 | 1 |
| مشاعر ريت | 3 | 3 | 4 | 0 | |
| الأهلي ريت 1 | 3 | 4 | 4 | 0 | 1 |
| سدكو كابيتال ريت | 11 | 11 | 10 | 0 | |
| دراية ريت | 26 | 27 | 27 | 0 | 1 |
| الراجحي ريت | 18 | 18 | 18 | 0 | |
| سويكوب | 4 | 4 | 4 | 0 | |
| جدوى السعودية | 8 | 8 | 8 | 0 | |
| ميفك ريت | 8 | 7 | 7 | 0 | -1 |
| بنيان ريت | 10 | 10 | 10 | 0 | |
| الخبر ريت | 7 | 10 | 8 | 0 | 3 |
| الإجمالي | 153 | 164 | 161 | | 11 |

المصدر: الشروط و الأحكام و القوائم المالية للصناديق

الرافعة المالية للصناديق العقارية المتداولة

بلغ إجمالي التسهيلات المسحوبة لقطاع صناديق الاستثمار العقاري 6,869 مليون ريال سعودي في عام 2020م. يمتلك صندوق الرياض ريت أكبر قرض قائم بقيمة 883 مليون ريال سعودي. في حين أن سويكوب ريت والجزيرة ريت ومشاعر ريت لم تستخدم أي رافعة مالية.

التسهيلات البنكية الغير مسحوبة تعطي مؤشرا على قدرة الصناديق العقارية على النمو عن طريق استغلال الفرص المستقبلية. في حين تشير المعدلات المنخفضة من حجم الديون إلى مجموع الأصول إلى قدر أكبر للإقتراض والتوسع مستقبلا. تلجأ بعض الصناديق إلى زيادة رأس المال كمصدر بديل للتمويل دون زيادة الرافعة المالية. خلال عام 2020م رفعت كل من الخبير ريت و ملكية ريت رأس مالها عن طريق طرح وحدات جديدة.

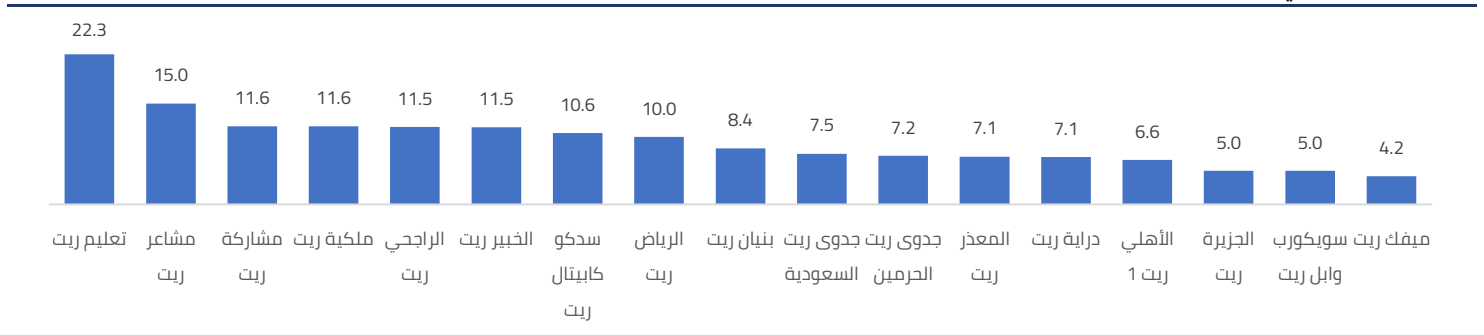


*ارتفاع حجم الديون لصندوق ملكية نتيجة سحب جزء من التمويل من مصرف الراجحي لسداد مبدئ لمبلغ 259.6 مليون ريال لبنك البلاد، تم استقطاع هذا المبلغ عند حساب الديون على مجموع الأصول للصندوق.
** لدى صندوق سويكوب مطلوبات عقود الإيجار بقيمة 8 مليون ريال.

جودة العقود الإيجارية للصناديق العقارية المتداولة

يتمتع صندوق التعليم ريت بكونه الأكثر استقرارًا في هذا القطاع بسبب عقود الإيجار طويلة الأجل نسبيًا، يليه صندوق مشاعر ريت. كما تتميز العقود التي لديها سندات لأمر تغطي معظم فترات التأجير بجودة عقود أعلى من نظيراتها، و يوجد لدى كل من الخبير و المشاعر و مشاركة و جدوى الحرمين على مثل هذه العقود التأجيرية.

يوضح الشكل التالي مدة العقود الإيجارية



تنوع الأصول الجغرافي و القطاعي :

ان تنوع الأصول المملوكة للصناديق العقارية يساهم في تخفيض المخاطر خاصة إذا اختلف الأصل العقاري عن موجودات محفظة الصندوق وقلل من الارتباط من ناحية المستأجر والقطاع والمنطقة. ان صندوق دراية ريت هو الأكثر تنوعاً في القطاع , ثم يليه صندوق جدوى السعودية في المرتبة الثانية , ثم المعذر, والملكية, و الرياض, والراجحي في المرتبة الثالثة من حيث تنوع الأصول القطاعي.

بعض الصناديق العقارية تستثمر 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 مفيك ريت على أصول عقارية في دولة الإمارات .

التنوع القطاعي

| اسم الصندوق | مكتبي | تجاري و تجزئة | سكني | فنادق | تعليمي | صحي | مجمعات صناعية | عدد التنوع القطاعي |
|------------------|-------|---------------|------|-------|--------|-----|---------------|--------------------|
| دراية ريت | 21% | 17% | 12% | 5% | 4% | 1% | 40% | 7 |
| جدوى السعودية | 20% | 10% | 42% | 1% | 14% | | 13% | 6 |
| المعذر ريت | 60% | 7% | | 11% | 7% | | 15% | 5 |
| ملكية ريت | 16% | 57% | 2% | 18% | | | 7% | 5 |
| الرياض ريت | 27% | 19% | 7% | 41% | 6% | | | 5 |
| الراجحي ريت | 24% | 32% | | | 26% | 7% | 11% | 5 |
| الخبير ريت | 15% | 52% | 16% | | 17% | | | 4 |
| مشاركة ريت | | 19% | 61% | 8% | | | 12% | 4 |
| سدكو كابينال ريت | 66% | 23% | 7% | 4% | | | | 4 |
| الأهلي ريت 1 | 13% | 76% | | 11% | | | | 3 |
| بنيان ريت | | 68% | 22% | 10% | | | | 3 |
| ميفك ريت | | 79% | 5% | 16% | | | | 3 |
| جدوى الحرمين | | 3% | | 97% | | | | 2 |
| مشاعر ريت | 19% | | | 81% | | | | 2 |
| الجزيرة ريت | | | | | | | 100% | 1 |
| سويكوب ريت | | 100% | | | | | | 1 |
| تعليم ريت | | | | | 100% | | | 1 |

التنوع الجغرافي

| اسم الصندوق | الرياض | المنطقة الشرقية | جدة | مكة المكرمة | الجبيل | مناطق اخرى |
|-------------------|--------|-----------------|-----|-------------|--------|------------------------------|
| دراية ريت | * | * | * | | * | الأحساء |
| جدوى ريت السعودية | * | * | | | | |
| المعذر ريت | * | * | | | | عنيزة |
| ملكية ريت | * | * | * | | | خميس مشيط |
| الرياض ريت | * | * | * | | | امريكا |
| الراجحي ريت | * | * | * | | | خميس مشيط |
| الخبير ريت | * | * | * | | | تبوك |
| مشاركة ريت | * | * | | | * | الخرج , دبي |
| سدكو كابينال ريت | * | * | * | * | | |
| الأهلي ريت 1 | * | * | * | | | |
| بنيان ريت | * | | | | | دبي , أبها , المدينة , جازان |
| ميفك ريت | * | | * | * | | دبي |
| جدوى ريت الحرمين | | | | * | | |

هذا التقرير والمعلومات الواردة في هذا التقرير ليست اعلان عن ورقة مالية او مادة ترويجية ولا يحتوي او يشير الى توصية حول ورقة مالية او خدمة اوراق مالية محددة. وبالتالي يمكن لأي شخص يحتاج إلى مشورة مالية الحصول عليها مباشرة من مستشار مالي مؤهل ومتخصص وليس بالاعتماد على هذا التقرير. بذلت شركة بلوم للاستثمار السعودية كل جهد ممكن لضمان أن تكون المعلومات الواردة في هذا التقرير شاملة ودقيقة قدر الإمكان , معتمدین فقط على موارد موثوقة وذات سمعة جيدة . لا تتحمل شركة بلوم السعودية للاستثمار أي مسؤولية عن أي خسارة ناتجة عن أي قرار استثماري نتيجة استخدام هذا التقرير . كما أن شركة بلوم للاستثمار السعودية ليس لها حصص في أي من الأوراق المالية المذكورة في التقرير , بل قد يكون لها وضع استثماري في كل منها أو بعضها أو في أوراق مالية ذات صلة . بالإضافة إلى ذلك , لم تقدم شركة بلوم للاستثمار السعودية أي نصيحة أو خدمات خلال الاثني عشر شهرا التي سبقت إصدار أي من هذه الأوراق المالية المذكورة في التقرير . يمكن أن تتذبذب أسعار أو قيمة الأوراق المالية المذكورة في هذا التقرير و نقد قيمتها , و ترفع شركة بلوم للاستثمار السعودية مسؤوليتها عن أي خسائر قد تنتج اذا كان الاستثمار في أي أوراق مالية يعتمد على هذا التقرير شركة بلوم للاستثمار السعودية مرخصة من قبل هيئة السوق المالية (ترخيص رقم 08094-37 بتاريخ 1429/01/12هـ. الموافق 2008/8/21, حي المينميه, طريق الملك فهد - بنديه الأولى - الدور الثالث, هاتف: 4949555(011) ص.ب: 8151 - الرياض: 11482 - المملكة العربية السعودية - الموقع الإلكتروني: https://www.bloinvest.sa/

[illegible]

5- معيار الرفع المالي و النمو في الأصول

القروض إلى إجمالي الأصول: حسب اللوائح التنظيمية، لا يمكن أن يقتصر الصندوق العقاري المتداول أكثر من 50 % من إجمالي قيمة أصوله. بالتالي، نفضل الصناديق العقارية الأقل اقتراضاً، مما يعني أنها لديها قدرى أكبر للإقتراض و التوسع مستقبلاً.

معدل النمو في قيمة الأصول السنوي: هي نسبة نمو الأصول الإجمالية للصناديق خلال العام مقارنة بالعام السابق. ان الصناديق التي أستخدمت 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 | النمو | | المخاطر | | مضاعفات التقييم | | التوزيعات النقدية | | معيار الربحية | |
|---------|-----------------|-----------------------|-------------|-------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|
| | 20% | | 15% | | 10% | | 30% | | 25% | |
| | النمو في الأصول | الديون / مجموع الأصول | جودة العقود | تنوع الأصول | السعر / صافي قيمة الأصول السوقية | السعر / الدخل من العمليات التشغيلية | معدل التوزيع | عائد توزيع الارباح | الدخل من العمليات التشغيلية للوحدة | معدل العائد الضمني |
| 1 | 2 | 1 | 3 | 2.5 | 2.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 2 | 2 | 1 | 3 | 2.5 | 2.00 | 2.50 | 3.00 | 2.50 | 2.50 | 3.00 |
| 3 | 2 | 0 | 2 | 3 | 1.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 4 | 3 | 2 | 2 | 3 | 1.00 | 1.00 | 2.00 | 2.50 | 3.00 | 2.50 |
| 5 | 3 | 1 | 3 | 2.5 | 2.50 | 2.50 | 2.00 | 3.00 | 2.00 | 2.50 |
| 6 | 2 | 3 | 2 | 2.5 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 3.00 | 2.00 | 2.50 |
| 7 | 2 | 2 | 3 | 1 | 1.00 | 2.50 | 2.00 | 2.50 | 3.00 | 3.00 |
| 8 | 2 | 1 | 3 | 2.5 | 2.50 | 2.00 | 3.00 | 2.50 | 2.00 | 2.00 |
| 9 | 2 | 3 | 2 | 2 | 2.50 | 3.00 | 2.00 | 1.00 | 2.50 | 3.00 |
| 10 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2.50 | 2.00 | 2.00 | 3.00 | 2.00 | 2.50 |
| 11 | 2 | 0 | 3 | 2 | 2.00 | 2.50 | 3.00 | 2.50 | 2.50 | 2.50 |
| 12 | 3 | 0 | 3 | 2 | 2.00 | 1.00 | 3.00 | 0.00 | 2.00 | 2.00 |
| 13 | 0 | 3 | 3 | 1 | 2.50 | 0.50 | 1.00 | 2.50 | 1.00 | 0.00 |
| 14 | 0 | 3 | 1 | 1 | 2.50 | 1.00 | 0.00 | 0.00 | 1.00 | 1.00 |
| 15 | 0 | 1 | 1 | 2 | 3.00 | 0.50 | 1.00 | 0.00 | 1.00 | 1.00 |
| 16 | 2 | 1 | 2 | 1 | 3.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 17 | 0 | 3 | 1 | 1 | 0.00 | 0.00 | 1.00 | n.a | 0.00 | 0.00 |

إن جميع الأسعار المستخدمة بتاريخ إغلاق 15 أبريل 2021