

0.1

+911 11 550150 t.nazar@aljaziracapital.com.sa

رئيس إدارة الأبحاث

طلحة نزر





# قائمة المحتويات

٣	للخـص التنفيـذي
٤	سناديـق الريـت السـعودية مقابـل العالميـة
٥	مـيولة الصندوق كمعيار
٦	سجل قطاع صناديق الريت السعودي خسائر في النصف الأول ٢٠٢٠
٧	يــة التقييــم
١	رجــات تقييــم صناديــق الريــت
۲	يانات صناديـق الريـت
٣	يفكريت
٤	لكيـة الخليـج ريـت
•	شاركة ريت
٦	لأهاي ريت ١
٧	نيــان ريــت
٨	رايــة ريــت
٩	لشاعر ریت
·•	لعــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
′\	عليـمريـت
۲۲	راجمي ريـت







## الملخص التنفيذي

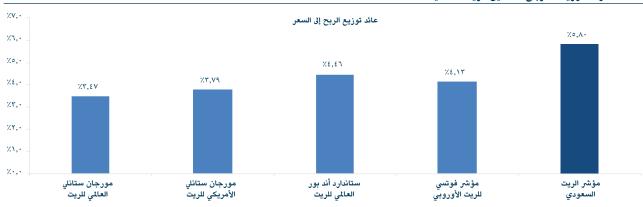
- انكمش الاقتصاد السعودي خلال الربع الثاني ۲۰۲۰، لكنه تفوق على غيره: تقلص الناتج المحلي الإجمالي للمملكة خلال الربع الثاني ۲۰۲۰ بنسبة ۷٫۰٪ نتيجة لآثار جائحة فيروس كورونا المستجد "كوفيد ۱۹" بالإضافة لتراجع أسعار النفط. عموما، كان الاقتصاد السعودي أكثر قدرة على مقاومة التغيرات مقارنة بغيره من الأسواق الناشئة مثل تركيا والبرازيل وجنوب أفريقيا والهند، والتي انكمشت بمعدلات ۹٫۰٪ و ۱۹٫۵٪ و ۱۹٫۲٪ و ۲۰۲٪ على التوالي. بعد تخفيف إجراءات احتواء الجائحة بحلول نهاية شهر يونيو، بدأت النشاطات الاقتصادية بالتعافي، كما أظهرت أسعار النفط بعض التحسن. من المتوقع أن يتحسن النمو الاقتصادي في النصف الثاني من ۲۰۲۰، حيث تشير توقعات صندوق النقد الدولي إلى انكماش الاقتصاد السعودي في ۲۰۲۰ بمعدل ۹٫۰٪ بمعدل ۲۰۲۰ بمعدل ۲۰۲۰.
- تأثرت صناديق الريت بشدة من انتشار فيروس كورونا: فرضت المملكة العربية السعودية إجراءات الإغلاق التدريجي لاحتواء انتشار فيروس كورونا المستجد "كوفيد ١٩" في ٢٠ مارس ٢٠٢٠، بدءًا من المدن الكبرى مثل الرياض ومكة والمدينة المنورة. توقف الطيران الدولي والداخلي اعتبارا من منتصف شهر مارس، كما أوقفت تأشيرات الحج والعمرة. انعكس إيقاف النشاط الاقتصادي على جميع القطاعات، خاصة قطاعات التجزئة والتجارة والضيافة، مما انعكس على دخل الإيجارات التي تتلقاها صناديق الاستثمار العقارية من هذه القطاعات. عموما، استمر ارتفاع تكاليف التشغيل مما أثر على الأرباح. معظم الصناديق إما عرضت خصومات على الإيجار أو قامت بمراجعة الإيجار للمستأجرين الذين تأثروا بإجراءات الحظر. أدت الضغوط على إيرادات الصناديق في ظل الجائحة إلى انخفاض توزيعات الأرباح من صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ريت في المملكة العربية السعودية خلال النصف الأول ٢٠٢٠ بمعدل ٢٤٪ عن الفترة المماثلة من العام السابق؛ الصندوق الوحيد الذي سجل زيادة خلال الفترة، كان صندوق الراجحي ريت.
- يعتبر الاستثمار في صناديق الريت فرصة جيدة في بيئة انخفاض أسعار الفائدة: خفضت مؤسسة النقد العربي السعودي من أسعار الفائدة في مارس بمقدار ١٢٥ نقطة أساس بالتزامن مع تخفيض الفيدرالي الأمريكي، في خطوة لتحفيز الاقتصاد في مواجهة جائحة انتشار فيروس كورونا المستجد "كوفيد ١٩". كما في ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٠، استقر معدل الإقراض بين البنوك السعودية سايبور لمدة ثلاث أشهر عند ١٠٨٠٪، بانخفاض ١٣٨ نقطة أساس. في ظل انخفاض أسعار الفائدة، يعتبر الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ريت خيارا جيدا لمن يفضل الاستثمار في أدوات الدخل المستقر، حيث يبلغ متوسط عائد توزيع الربح إلى السعر عند ٨٠٥٪.
- ضعف قطاع العقارات يضيف إلى مخاوف صناديق الاستثمار العقاري: انخفض حجم المعاملات في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية خلال فترة ٩ شهور الأولى من العام ٢٠٢٠ بنسبة ٢٨٪ عن الفترة المماثلة من العام السابق، كما تراجعت القيمة الإجمالية للمعاملات السكنية بنسبة ٣٨٪ خلال نفس الفترة. يتسق أداء سوق العقارات مع أداء صناديق الاستثمار العقاري مباشرة، حيث يتوقع أن يستمر تعرض قطاع الصناديق العقارية للضغط. عموما، من شأن الجهود الحكومية لتوفير العقارات بأسعار معقولة واستبدال ضريبة القيمة المضافة بنسبة ١٥٪ بضريبة معاملات بنسبة ٥٠٪ أن تدعم قطاعى العقارات السكنية والتجارية، الأمر الذي ستستفيد منه صناديق الاستثمار العقارى المعرضة لهذه الفئات.
- تصنيف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة: يوجد ١٧ صندوق عقاري مدرج في السوق المالي السعودي، وبالتالي يكون من الضروري تقييم جاذبية صناديق الاستثمار العقاري وتصنيفها بناءً على التقييم والمعايير التشغيلية. تم استخدام عدة معايير للتقييم مثل السعر إلى التدفق النقدي من التشغيل، معدل نمو التشغيل ومعدل العائد الضمني والعائد المتوقع لتوزيع الربح، كما تم استخدام معايير التشغيل مثل نسبة التوزيع إلى النقد من التشغيل، معدل نمو قيمة الأصول ومعدل القروض إلى إجمالي الأصول. أيضا، تم أخذ الأهمية الواجبة للتنويع القطاعي والجغرافي للأموال وسيولة الأسهم في الاعتبار.



# صناديق الريت السعودية مقارنة بالعالمية

كما أشرنا سابقا، تأثرت توزيعات الأرباح من صناديق الريت في المملكة العربية السعودية نتيجة للجائحة. انخفض عائد توزيعات أرباح مؤشر صناديق الريت في سبتمبر ٢٠٢٠ إلى ٨,٥٪ من ٢٠٢، في نهاية ٢٠١٩. عموما، بالمقارنة مع أداء مؤشــرات صناديق الريت في الأســواق العالمية والمتقدمة، توفر صناديق الريت الســعودية عائد أفضل للمستثمرين. في سبتمبر ٢٠٢٠، بلغ عائد توزيعات الأرباح لمؤشرات صناديق الريت العالمية مثل "مؤشر مورغان ستانلي للريت في الأسواق الناشئة" و"ستاندرد اند بورز ريت العالمي" عند ٧٤,٣٪ و ٢,٤٤٪ على التوالي، في حين كانت عوائد توزيعات الأرباح لمؤشرات صناديق الريت في الولايات المتحدة "مورغان ستانلي للريت الأمريكي" وأوروبا "مؤشر فوتسي للريت الأوروبي" عند ٢,٧٥٪ و ٢,١٩٪ على التوالي.

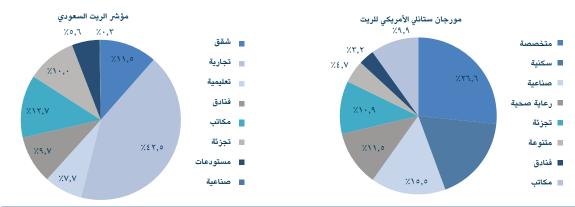
#### شكل ١: عوائد توزيعات أرباح صناديق الريت العالمية



" المصدر: "إم إس سي آي"، "ستاندرد اند بورز، فوتسي راسل، بلومبرغ، والجزيرة كابيتال كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٠

كما في أكتوبر ٢٠٢٠، أظهر الاقتصاد السعودي قدرة أعلى في مواجهة انتشار فيروس كورونا المستجد مقارنة بغيره من الاقتصاديات. تستعيد النشاطات الاقتصادية في المملكة العربية السعودية عافيتها تدريجيا، ومعها دخل صناديق الريت من التأجير في المستقبل القريب، وهو ما سينعكس في ارتفاع توزيع أرباح هذه الصناديق. في المقابل، تواجه اقتصاديات أمريكا وأوروبا موجة ثانية محتملة من انتشار الفيروس. من هنا، يبدو أن فرص صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت السعودية أفضل من نظيراتها العالمية.

#### شكل ٢: توزيع محفظة صناديق الريت



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

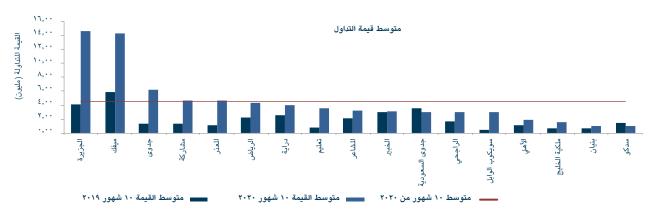
يبلغ تركيز أصول مؤشــر صناديق الريت السـعودي في القطاع التجاري بنســبة ٢٠,٥٪٪ من إجمالي الأصول، يليها المكاتب بنسبة ١٢,٧٪، ثم الشقق بنسبة ١١,٥٪٪. ســجل مؤشر مورغان ستانلي للريت الأمريكي أعلى مســاهمة من الصناديق العقارية المتخصصة بنسبة ٢٦,٦٪، يليه القطاع السكني بنسبة ٧,٧٠٪ والصناعي بنسبة ٥,٥٪.



# معيار السيولة في صناديق الريت

قمنا بتحليل النشاط والعرض والتغيرات في سهولة الدخول والخروج من تداول العقارات خلال أوقات ضعف السيولة في سوق صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية. قمنا بتصنيف ١٧ صندوق الستثمار عقاري مدرج من خلال متوسط حجم التداول خلال الأشهر الستة الماضية لقياس قدرة الأسهم على استيعاب أوامر شراء أو بيع كبيرة. جاء صندوق الجزيرة ريت في المرتبة الأولى من حيث السيولة لوحدات الصندوق. يتم قياس الانحراف الهبوطي من خلال مدى الانخفاض في نشاط تداول وحدات الصندوق العقاري عندما يشهد سوق صناديق الاستثمار العقاري حركة تراجع في السيولة. كلما كان الانحراف الهبوطي أقل، كلما كان انخفاض سيولة صندوق الاستثمار العقاري أقل عندما يعاني السوق من انخفاض في نشاط التداول. شهدت صناديق ريت "تعليم" و"بنيان" أكبر انحراف في ظل انكماش سوق صناديق الريت. تشير تكلفة "السبريد" إلى الفرق في المبلغ الذي سيدفعه المرء للدخول والخروج من في الوحدة المعنية فوراً. تشير انخفاض تكلفة "السبريد" إلى وجود إجماع في السوق على سعر وحدة الريت. في المقابل، تشير ارتفاع تكلفة "السبريد" إلى ضعف تسييل الأصل، حيث تؤدي ضعف المشاركة إلى صعوبة تحديد السعر مما يرفع من تكلفة التداول عندما يرغب حامل الوحدات في الخروج أو الدخول بسرعة نظرا لابتعاد سعر السوق عن أقرب سعر بيع أو شراء من الطرف المقابل.

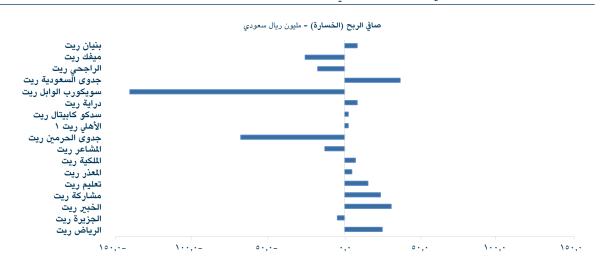
**	الأكثر نشاطا حسب حج		الانحراف الهبوطي	لطلب	تكلفة "السبريد" الفارق بين العرض و اا
متوسط قيمة التداول ٦ شهور (مليون ريال سعودي)	الصناديق العقارية المتداولة	الانحراف الهبوطي	الصناديق العقارية المتداولة	"السبريد" إلى السعر بين العرض والطلب	الصناديق العقارية المتداولة
۱۸,٤	صندوق الجزيرة ريت	٪۱٫۹۰	صندوق ميفك ريت	%·,\V	الراجحي ريت
10,8	صندوق ميفك ريت	%1,9 8	صندوق الجزيرة ريت	٪٠,١٨	صندوق ميفك ريت
٧,٤	صندوق جدوى الحرمين ريت	%٢,١٨	صندوق دراية ريت	%.,19	صندوق مشاركة ريت
٦,١	صندوق مشاركة ريت	%٢,٢٤	صندوق سدكو ريت	%.,19	دراية ريت
0,0	صندوق المعذر ريت	%7,70	صندوق الراجحي ريت	٪٠,۲۱	جدوى الحرمين ريت
٤,٨	صندوق الرياض ريت	%7,77	صندوق المشاعر ريت	%•,۲۲	صندوق الرياض ريت
٤,٢	صندوق سویکورب ریت	%٢,٣٤	صندوق الرياض ريت	%.,۲۳	صندوق سویکورب ریت
٤,١	صندوق الخبير ريت	%٢,٣٩	صندوق مشاركة ريت	%•,۲۳	صندوق الخبير ريت
٤,١	صندوق دراية ريت	% <b>Y</b> ,£ <b>Y</b>	صندوق الأهلي ريت	٪٠,٢٤	الجزيرة ريت
٣,٨	صندوق جدوى ريت	%7,88	صندوق جدوى الحرمين ريت	%.,۲0	صندوق المعذر ريت
٣,٦	صندوق المشاعر ريت	%Y,£A	صندوق المعذر ريت	%.,۲0	ملكية ريت
٣,٤	صندوق الراجحي ريت	%7,08	صندوق سویکورب ریت	%•,٢٦	صندوق الأهلي ريت
٣,١	صندوق تعليم ريت	77,71	صندوق جدوى ريت	%.,٣١	صندوق المشاعر ريت
١,٨	صندوق ملكية ريت	%۲,٦٧	صندوق الخبير ريت	%.,٣٢	صندوق سدكو ريت
١,٨	صندوق الأهلي ريت	% <b>Y,</b> VV	صندوق ملكية ريت	%٠,٣٦	صندوق جدوی ریت
١,١	صندوق بنیان ریت	%٢,٨٨	صندوق بنیان ریت	%•,٣٩	صندوق بنیان ریت
١,٠	صندوق سدكو ريت	% <b>r</b> ,•v	صندوق تعليم ريت	%.,£٢	صندوق تعليم ريت
	المصدر: أرقام، الجزيرة كابيتال للأبحاث		المصدر: أرقام، الجزيرة كابيتال للأبحاث		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ



# قطاع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت يسجل خسائر في النصف الأول ٢٠٢٠

تأثر صافي ربح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت في المملكة العربية السعودية خلال النصف الأول ٢٠٢٠ بشكل سلبي نتيجة إجراءات الحظر المفروضة للسيطرة على انتشار فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩"، حيث سجل القطاع صافي خسارة في النصف الأول ٢٠٢٠ بقيمة ٢٠١ مليون ريال سعودي مقابل صافي ربح في النصف الأول ٢٠١٩ بقيمة ٣٠٧ مليون ريال سعودي. من إجمالي ١٧ صندوق، سجلت ٦ صناديق خسائر خلال نفس الفترة، وكان النصيب الأكبر لصندوق سويكورب الوابل ريت بصافي خسارة ١٤١ مليون ريال سعودي. تأثر صافي ربح القطاع من انخفاض الدخل من التأجير (عن الفترة المماثلة من العام السابق بنسبة ١٤٪؛ ٢٠٥ مليون ريال سعودي)، كما انخفض النقد من العمليات عن الفترة المماثلة من العام السابق بنسبة ١٣٪ إلى ٤٠٤ مليون ريال سعودي.

#### شكل ٣: أداء صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت المالي للنصف الأول ٢٠٢٠



المصدر: تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

عكس أداء مؤشر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الآثار السلبية لانتشار فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩" والإجراءات الاحترازية بعد ذلك، حيث تراجع مؤشر القطاع منذ بداية فبراير بما يقارب ٢٠٪ من ٤,٣٦٩,٤ نقطة إلى ٣,٥٠١,٨ نقطة في مايو. تأثرت بشكل كبير صناديق الاستثمار العقاري الأكثر تعرضا لقطاعي الضيافة والتجزئة في مناطق مكة والمدينة. عموما، تعافى المؤشر نتيجة انخفاض عدد حالات فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩" الجديدة والعودة التدريجية بعد ذلك للنشاط الاقتصادي. بلغ مؤشر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ٤,١٣٩,٠ نقطة، ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٠، ما يمثل تعافي بحدود ٥٧٪ من انخفاض المؤشر منذ انتشار فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩".

شكل ٤: مؤشر مؤشر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة – الأداء منذ انتشار فيروس كورونا المستجد "كوفيد – ١٩٠»



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال





## آلية التقييم:

هناك ١٧ صندوق استثمار عقاري متداوله في مؤشر تداول، بتاريخ نوفمبر ٢٠٢٠. تم استخدام تسعة معايير كمية لقياس كل صندوق استثمار عقاري، بحيث يكون لكل معيار وزن خاص. تم اختيار هذه المعايير على أساسين: "جاذبية التقييم" و"الكفاءة التشغيلية".

# الكفاءة التشغيل

# جاذبية التقييم

# التشغيلية

# نسبة التوزيع إلى النقد من التشغيل

#### :(FFO payout ratio)

## معدل نمو الأصول:

## (Asset growth)

الرقم الأعلى يرفع من التصنيف. يشير النمو الأعلى للأصول إلى صافي دخل أفضل خلال السنوات القادمة.

#### القروض إلى إجمالي الأصول:

#### (Borrowings/Total Assets)

يكون تصنيف الصندوق أفضــل كلما انخفضت القروض، حيث نفترض ارتفاع قدرة الصندوق على التوسع مستقبلا من خلال الاقتراض.

# قوة عقد الإيجار

#### :(Lease contract strength)

تشــير طول فترة الإيجار إلى استقرار التدفقات خلال عدة سنوات. الفترة الأطول ترفع من التصنيف.

#### جودة العقد

### :(Quality of contract)

يوجد القليل من الصناديق التي لها سندات لأمر تغطي معظم فترات التأجير وترفع هذه السندات من جودة العقود.

# .

السعر إلى النقد من التشغيل

:(Price/FFO)

يقيس هذا المعيار جاذبية سعر الريت. توفر نتيجة هذا

المعيار إشارة إلى عدد السنوات التي يتطلبها الصندوق لاستعادة السعر الذي سيدفع. سيحصل الصندوق ذي

العلامة الأقل على تصنيف أعلى.

## معدل العائد الضمني (Implied cap rate):

يشير معدل العائد الضمني إلى عائد صافي الدخل التشغيلي الناتج بسيعر محدد للوحدة، كلما كانيت نتيجة التقييم أعلى كلما كان ذلك أفضل.

# عائد توزيع الربح إلى السعر

#### :(Dividend yield)

يزداد اهتمام المستثمرين باستثمار أموالهم كلما زادت توزيعات الأرباح مقابل كل ريال يتم استثماره. بالتالي، كلما كانت توزيعات الأرباح المتوقعة أعلى كلما زاد التصنيف.

### تصنيف السيولة

#### :(Liquidity)

يفضل المستثمر بشكل أكبر الأسهم القابلة للتسييل لأنها توفر المرونة والحرية في عمليات شراء وبيع الأسهم.

#### منهجية التصنيف:

- السعر إلى النقد من العمليات (Price-to-FFO): 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 ميفك الأكثر جاذبية في هذا القطاع من هذا المعيار حيث يتم تداول السعر إلى التدفقات من العمليات في أدنى مستوى عند ٩,٠ مرة.
- معدل العائد الضمني (Implied Cap Rate): يشير معدل العائد الضمني إلى عائد صافي الدخل التشغيلي الناتج بسعر محدد للوحدة. يتم 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. يعتبر صندوق ميفك الأكثر جاذبية في القطاع من هذا المعيار بسبب معدل العائد الضمني البالغ ١٣٠٠.



نوفمس ۲۰۲۰

- نسبة التوزيع من التدفقات النقدية التشغيلية: (FFO pay-out ratio): 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. عموما، نفضل صندوق الاستثمار العقاري الذي يتميز بارتفاع وثبات معدل التوزيعات. لذلك، تم تصنيف صندوق الخبير ريت بأعلى معيار نتيجة معدل التوزيعات البالغة ١٧٥٪.
- العائد لتوزيع الربح إلى السعر (Dividend Yield): تعتبر صناديق الاستثمار العقاري من فئة الأصول التي يتم توزيع معظم أرباحها. لذلك من الضروري تقييم عائد توزيع الربح لمختلف صناديق الاســـتثمار العقاري. عموما، عائد توزيع الربح هو تقدير لتوزيع الربح من الاســـتثمار في ســهم معين. يكون تفضيل الصندوق بناء على عائد توزيع الربح الأعلى. في ظل السيناريو الحالى، فإن أعلى عائد توزيع ربح هو لدى صندوق ميفيك ريت عند ٨٠٠٪.
- النمو السنوي للأصول (Y/Y) Asset Growth (Y/Y): 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 الراجحي ريت الأعلى نتيجة نمو الأصول عن الفترة المماثلة من العام السابق بنسبة 7.٦٣٪.
- القروض إلى إجمالي الأصول(Borrowings/Total Assets): حسب التعليمات التنظيمية، لا يجوز أن يقترض صندوق الريت أكثر من ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصوله. لذلك، يكون التفضيل لدى تصنيف هذه الصناديق طبقا لهذا المعيار للصناديق الأقل اقتراضا، مما يعني أن لديها مساحة للاقتراض والتوسع مستقبلا حسب معدل الرفع المالي لديها. لا توجد ديون على صندوق المشاعر ريت وصندوق الجزيرة ريت، لذلك يتقدمان على بقية الصناديق في هذا المعيار.
- قوة عقد الإيجار (Lease Contract Strength): يسعى المستثمرين في اقتصاد مثل الاقتصاد السعودي للحصول على عوائد مستقرة من الاستثمار في فئة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ريت. لتقديم مثل هذا الاستقرار، من الضروري أن تضم محافظ صناديق الاستثمار العقاري عقارات لديها عقود إيجار طويلة الأجل بحيث تضمن حدوث التدفقات النقدية المطلوبة. لدى صندوق المشاعر ريت أطول عقود إيجار قائمة، وعلى ذلك يكون الأول على هذا المعيار.

### مدة عقود الإيجار

أكثر من ١٠ أعوام	من ٥ إلى ٩,٩٩ أعوام	من عام إلى ٤,٩٩ أعوام	الفترة
٣	۲	1	الدرجة

- جودة العقد: يوجد القليل من الصناديق التي لديها سندات لأمر تغطي معظم فترات التأجير وترفع هذه السندات من جودة العقود. يوجد لدى كل من مشاركة والخبير والمشاعر وجدوى الحرمين على مثل هذه العقود التأجيرية
- السيولة: تم تصنيف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ريت حسب متوسط حجم التداول خلال ٦ اشهر الأخيرة لقياس قدرة الأسهم في استيعاب أوامر شراء او بيع كبيرة استطاع صندوق الجزيرة على البقاء في أعلى الجدول بأعلى متوسط تداول خلال ٦ شهور احذنا في الحسبان 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 لأغراض هذا التصنيف وفقا لتركيز 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

تجزئة	مستودعات	تعليمية	صناعة	فنادق	مكتبي	تجاري	شقق سكنية	الريت
		$\checkmark$		√	$\checkmark$	√	$\checkmark$	صندوق الرياض ريت
$\checkmark$				$\checkmark$		$\checkmark$		صندوق جدوى الحرمين ريت
	V	√		√	V	$\checkmark$	$\checkmark$	صندوق المعذر ريت
	V			√		√	$\checkmark$	صندوق مشاركة ريت
			√	√	V	√	√	صندوق ملكية عقارات الخليج (ريت)
				√		√		المشاعر ريت
$\checkmark$				√	√	√		صندوق الأهلي ريت ١
$\checkmark$	$\checkmark$	$\checkmark$		√	√	$\checkmark$	$\checkmark$	صندوق دراية ريت
$\checkmark$						$\checkmark$		صندوق سويكورب الوابل ريت
	$\checkmark$	$\checkmark$		$\checkmark$	√	$\checkmark$	$\checkmark$	صندوق جدوى ريت السعودية
	$\checkmark$					√		صندوق الجزيرة ريت
		$\checkmark$						صندوق تعليم ريت
$\checkmark$				√	√	√	$\checkmark$	صندوق سدكو كابيتال ريت
√	$\checkmark$	$\checkmark$			√	√		صندوق الراجحي ريت
$\checkmark$				√	√	√	$\checkmark$	صندوق ميفك ريت
√				$\checkmark$		√	$\checkmark$	صندوق بنيان ريت
$\checkmark$					√	$\checkmark$	$\checkmark$	صندوق الخبير ريت

المصدر: أرقام، أبحاث الجزيرة كابيتال





لرياض ريت	صندوق الم صندوق الم صندوق مش صندوق مل
لمعذر ريت	صندوق الم صندوق مش صندوق مل (ریت)
ملکیة عقارات الخلیج $\phantom{aaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa$	صندوق مش صندوق مل (ریت)
ملکیة عقارات الخلیج $$ خمیس مشیط $$ لمشاعر ریت	صندوق مل (ریت)
لمشاعر ریت ۷ ۷ √ ا	(ریت)
	صندوق الم
$ d  ag{kah}$ لأهلي ريت ۱ $ d  ag{V}$	صندوق الأه
راية ريت $\vee$ $\vee$ $\vee$ الأحساء,	صندوق درا
<b>سويكورب الوابل ريت</b> √ حفر الباطن، تبوك، الدوادمي	صندوق سو
egtraple بدوی ریت السعودیة $ egtraple$ $ egtraple$	صندوق جد
لجزيرة ريت √	صندوق الج
عليم ريت √	صندوق تعل
سدکو ریت √ √ √ √	صندوق سد
لراجحي ريت $egin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	صندوق الر
ى <b>يفك ريت</b> √ √ √ دبي	صندوق ميذ
<b>نيان ريت</b> √ دبي، أبها، المدينة، جازان	صندوق بني
لخبير ريت √ √ تبوك	صندوق الذ

المصدر: أرقام، أبحاث الجزيرة كابيتال



نوفمبر ۲۰۲۰

# المعايير لتقييم أداء صناديق الريت

	حیی ہوتے									
الصناديق العقارية المتداولة	السعر إلى النقد من التشغيل	معدل العائد الضمني	عائد توزيع الربح إلى السعر	نسبة التوزيع إلى النقد من التشغيل	النمو السنو <i>ي</i> للأصول:	القروض إلى إجمالي الاصول	زيادة فترة عقد الإيجار	جودة العقد	السيولة	التصنيف المرجح
الوزن	% <b>\</b> •	%10	%٢0	%V,0	%V,0	%0	% <b>\</b> •	% <b>\</b> •	% <b>\</b> •	
صندوق ميفك ريت	۹٫۰مرة	%\ <b>٣</b> ,•	%A,·	% <b>Y</b> Y,٣	%·,ξ−	%٣0,9	۲,۲		١	١
صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	٥,٦١مرة	%٦,٤	%V,A	%\\£,٣	%٣٤,٤	%٣٣,٣	۲,٤	•	٠	۲
صندوق مشاركة ريت	۱٦,۷مرة	٪۱۰,۸	%V,9	%\\	%\-	% <b>*</b> •,\	١,٣	\	١	٣
صندوق الأهلي ريت ١	۱٦,٦مرة	%٦,٨	%V,٦	%11٣,0	%٣٣,٢	%٢٦,٣	١,٧			٤
صندوق بنيان ريت	٥,٤١مرة	%A,•	%V,Y	%\·A,°	%·,Y-	%А,٦	۲,۳			٥
صندوق دراية ريت	۱۳,۹مرة	%٦,٦	%٦,٩	% <b>99,</b> Y	%1,٢	%٣V,£	١,٦		١	٦
المشاعر ريت	۹,۹۱مرة	%V,1	%٦,٦	%9°,A	<b>%ο,</b> ξ-	%·,·	٣,٠	١	•	٧
صندوق المعذر ريت	۱۳,۳مرة	%٩,·	%٦,A	%9٣,9	%£,V	%٩,٤	١,٥	•	١	٨
صندوق تعليم ريت	۲,۰۱مرة	%٧,٦	%0,8	%A·,\	% <b>٢</b> ٠,٤	%10,8	٣,٠			٩
صندوق الراجحي ريت	٥,١٢مرة	%£,V	%V,\	%\··,o	%٣0,٦	% <b>٣</b> ٣,٨	١,٩			١.
صندوق جدوى ريت الحرمين	۱٦,٦مرة	%٦,٩	%٦,٣	%9 <b>٣</b> ,٣	%\·,\-	% 7 ٤, ٦	۲,0	١	١	11
جدوی سعودي ريت	۲,۰۱مرة	%°,V	%٥,٦	7,1.1%	%£,·	%V,£	١,٦		٠	17
صندوق سدكو ريت	۱۷٫٦مرة	%٤,٦	%V,£	%\\\\	%\·,·-	%٤٦,٤	۲,٠			١٣
صندوق الخبير ريت	۳۰,۶مرة	%°,\	%٦,٨	%\V£,\	%•,٩-	%٣٦,٩	١,٥	١		١٤
صندوق سويكورب الوابل ريت	۲,۱۲مرة	%Υ,Λ	%٦,١	%\YA,Y	%\Y,V-	%·,A	۲,٠			10
صندوق الرياض ريت	۱٦,۲مرة	%£,V	%٦,١	% <b>9</b> 1,•	%19,V	%47,9	١,٤		١	١٦
صندوق الجزيرة ريت	۱٫۰ عمرة	%1,A	%Y,A	%\ <b>٦</b> ٤,٣	%Λ, ٤ –	%·,·	١,٠	•	١	۱۷

ملاحظة: يتم احتساب السعر إلى النقد ومعدل العائد الضمني على أساس الأرقام الواردة في التقارير السنوية للصناديق المعنية. ملاحظة: يعتمد العائد لتوزيع الربح على سعر الإغلاق في ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٠.

نوفمبر ۲۰۲۰



# بيانات سوق صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - ريت

النقد (مليون)	متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور (بالألف)	قيمة العقارات	الوحدات (مليون)	القروض إلى إجمالي الاصول	قيمة القروض	عائد توزيع الربح إلى السعر	مكرر القيمة السوقية للوحدة	مكرر القيمة الدفترية للوحدة	سعر السوق	الصناديق العقارية المتداولة
10,7	17,777	৽ঀৢৢৢৢৢ৻৽	٦١,٤	%٩	٦٠,٥	%V,9	9,88	٩,١٤	٩,٣٠	صندوق المعذر ريت
۱۷,۸	Y,VE1	974	٦٨,١	% <b>*</b> *	۳٤٠,٨	%V,Λ	9,04	٩,٤٤	۸,٦٦	صندوق ملكية عقارات الخليج (ريت)
٣٩,٤	٦,٧٠١,٧	1,.٣٩,1	۸۸,٠	%*•	٤٠٢,١	% <b>,</b> ,٣	۹,۰۱	1.,77	۸,٩٠	صندوق مشاركة ريت
٤١,٣	٦,٢٩٧,٣	941,1	۱۱۸,۰	%\	۸,٥	% <b>,</b> ,9	۸,۱۳	۸,۱۲	٧,٠٥	صندوق سويكورب الوابل ريت
٦	٣,٣٩٨,٤	١,٨١٧,١	۱۳۷,٥	% <b>٢</b> ٦	0.1,7	′.Υ,Λ	٩,٦	٩,٦٣	۸,۰٦	صندوق الأهلي ريت ١
۸,٥	۸,۲٥٢,٦	٥٣٩,٧	٥٧,٢	%•	٠,٠	%٦,٨	9,09	9,09	٧,٦٥	المشاعر ريت
١٢	٦,٠٠٦,٢	۱٫٤٦٣,٧	۱۰۷,٥	% <b>TV</b>	٥٨٩,٤	%V,٣	9,77	۹,۰۱	١٠,٦٤	صندوق دراية ريت
۲۷,۲	١٫٦٣٢,٤	1,771,8	177,9	٧,٩	١٤٩,٨	%V,٣	1.,15	۸,۸۲	۸٫٦٨	صندوق بنيان ريت
۸,٣	۲۸,۱۳۰	989,9	٧٣,٣	% <b>*</b> ٦	880,8	%V,٣	۹,۸۹	٩,٦٨	٧,٠٠	صندوق ميفك ريت
۲٦,١	1,88.,0	١,٠٠٧,٢	٦٠,٠	%٤٦	٤٨٧,٩	%V,°	٩,٦٣	٩,٢٤	۸,9٤	سدكو كابيتال
٠,٢	0,977,7	۲,۲۲۹	171,9	% <b>٣</b> ٤	٧٩١,٣	%V,Y	۹,٧٦	٩,٤٣	۹,۱۸	صندوق الراجحي ريت
۲٥,٤	17,187	١,०٩٢,٦	۱۰۸,۰	%V	177,1	%V,•	11,14	۹,0۹	۱۳,۰۰	صندوق جدوى ريت السعودية
١٦,٣	17,187	٧٠٩,٩	٦٦,٠	% <b>Y</b> o	۱۸۱,۷	%V,·	۹,٥٥	۸,۳۱	٧,٢٤	صندوق جدوى ريت الحرمين
۲٠,٤	٦٫٥٨٥	٧٤٦,٨	٦٦,٤	% <b>*</b> V	<b>*</b> 7.8, <b>*</b>	%Λ,·	۸,۹۸	۸,۸۰	۹,۲۰	صندوق الخبير ريت
٦,٩	۸,٩٦١,٦	١٫٦٠٨,٤	۱۷۱,۷	% <b>۲</b> ٩	٦٨٩,٣	%٦,٣	٩,٧٣	٩,٣٥	۸,۱۰	صندوق الرياض ريت
١,٨	٦٫٢٤٨,٦	٥٦١,٨	٥١,٠	%\°	٩٨,٩	%°,∧	\·, • V	۱٠,٣٩	11,97	صندوق تعليم ريت
٠,٧	۳۲ <sub>,</sub> ٩٦٣	١٠٢,٧	۱۱,۸	γ.•	٠,٠	%٤,٣	۸,۰۷	۸,۸۰	۱۷,۲۸	صندوق الجزيرة ريت





# نوفمبر ۲۰۲۰

القيمة السوقية للأصول لكل وحدة

## صندوق ميفك ريت

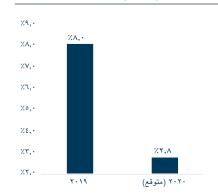
- صندوق مغلق متوافق مع الشريعة الإسلامية
  - تاريخ الإدراج: ١٣ نوفمبر ٢٠١٨
    - توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
  - المساهمون الرئيسيون: شركة أوج للاستثمار
    - الملكية الأجنبية: ٠٪
    - المركز ١٣ من حيث القيمة السوقية

# أداء الصندوق (إعادة تبويب)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

#### العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (٪)

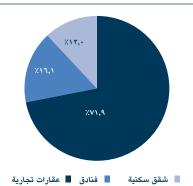


المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

## بيانات الصندوق

•	
سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)	۷,۱۰ ريال سعودي
حجم الصندوق	۱٫۲۳۰۰ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الأصول / الوحدة	۹,٦٨ ريال سعودي
رسوم الإدارة	%.,٣0
متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور	۲۷٫۸٥٦,۱۷۸,٦٨
النقد من التشغيل لكل وحدة	١٢,٠
توزيع ارباح اللعام ٢٠١٩	۰,٦٣ ريال سعودي للسهم
السعر إلى النقد من التشغيل	۸,۲ مرة
مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق الرئيسي)	۲٦,0٩
الرئيسي) إحمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة)	٤,٤٦٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح (مليون ريال سعودي)	۱٫٤۲۸٫۰۰۰ ريال سعودي
الديون (النصف الأول ٢٠٢٠)	٤٤٥,٣ مليار ريال سعودي
معدل الإشغال (٪)	% <b>\</b> £
مكرر القيمة الدفترية	٤٢,٠

# محفظة العقار



۹,۸۹

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# التوزيع الجغرافي



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

## نظرة على الصندوق

تصدر صندوق ميفك ريت أعلى مكانه في إطار احتساب عملنا للتسجيل وذلك بدعم من معدل السعر إلى النقد من التشغيل المواتي والذي بلغ عند انحرافين معياريين في الاتجاه الأكثر ملاءمة من الصناديق المشابهة – مما يشير إلى تقييم السوق للصندوق بأقل من القيمة العادلة بالنظر إلى ربحية الصندوق، يتصدر الصندوق أيضًا الصناديق المشابهة بمعدل العائد الضمني عند ١٣٪ مقارنة بمتوسط معدل السوق عند ٦,٦٪ وسيولة أعلى من متوسط سوق صناديق الاستثمار العقاري. في الوقت الذي يدفع فيه الصندوق نسبة متواضعة من معدل التوزيع إلى النقد من التشغيل، فإن المستثمر قد يفضل الاستدامة للعائد المحافظ لديه. غاليا ما يتأثر الصندوق بالعقارات التجارية التي شهدت انخفاض بنسبة ٦٪ في أسعار الإيجارات في كل من الرياض والدمام. من المقرر أن يحجب صندوق ميفك ريت عن توزيع الأرباح النقدية للنصف الأول ٢٠٢٠، بسبب انحسار السيولة وللحفاظ على ثقة الدائنين وتعزيز المركز المالي. مع ذلك، أشارت الشركة إلى عدم وجود عواقب سلبية على توزيعات الأرباح المستقبلية. بالتالي، فإننا نتوقع إمكانية إعادة التسعير عند تعافى الاقتصاد من آثار جائحة فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩".

٨,٦٦ ريال سعودي

۷۵۱ مليون ريال سعودي

٩,٤٤ ريال سعودي

٪١,٠

۲,۷٠٦,٩٦١

٠,٦٠

٠,٦٨ ريال سعودي للسهم ٥,٦١مرة

Y7,09

۲٦,١١٠,٠٠٠ ريال سعودي ۱٤٫٦١٠,۰۰۰ ريال سعودي

۳٤٠,۸ مليون ريال سعودي ٪۱۰۰

> ۰,۸٥ 9,77

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)

صافي قيمة الأصول / الوحدة

النقد من التشغيل لكل وحدة

السعر إلى النقد من التشغيل مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق الرئسس)

توزيع أرباح العام ٢٠١٩

متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور

ر. إجمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة)

صافي الربح (مليون ريال سعودي) الديون (النصف الاول ٢٠٢٠)

القيمة السوقية للأصول لكل وحدة



# صندوق ملكية عقارات الخليج (ريت)

حجم الصندوق

رسوم الإدارة

7 41 4	11 " 2.11		1			
إسلامية	الشابعة الا	که، مع	- میه اه	معله	صيده ه،	
** C		( 0-		<u></u>	<u></u>	

- تاريخ الإدراج: ٥٠ نوفمبر ٢٠١٧
  - توزيعات الأرباح: ربع سنوي
- مدير الصندوق: شركة ملكية للاستثمار
- المساهمون الرئيسيون: شركة عقارات الخليج
  - الملكية الأجنبية: ٧٣,٧٣٪
  - المرتبة ١٤ من حيث القيمة السوقية

#### أداء الصندوق (إعادة تبويب)





المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

#### محفظة العقار التوزيع الجغرافي

معدل الإشغال (٪) مكرر القيمة الدفترية



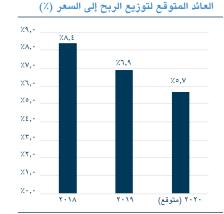
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

■ الرياض

■ الدمام

%0Y



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# نظرة على الصندوق

بالرغم من زيادة تسعير وحدة ملكية ريت عن متوسط السعر إلى النقد من التشغيل البالغ ١٦,٣ ، فقد شهد نموًا ملحوظًا في أصوله بنسبة ٣٤,٤٪، وهي ثاني أعلى زيادة بعد ٢٠٥٦٪ لصندوق الراجحي ريت خلال نفس الفترة. مع نشاط سوقي مرتفع السيولة وعائد توزيعات أرباح ٢٠٩٪، تمتلك مُلكيّة بعض المواصفات الملائمة لتقديمها. يوفر صندوق ملكية أيضا ميزة التنويع للمستثمرين، حيث تنتشر محفظته على عدة قطاعات مع التركيز على العقارات التجارية على مستوى المملكة.



# صندوق مشاركة ريت

بيانات الصندوق					
۹,۰۱ ريال سعودي	سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)				
۸۸۰ مليون ريال سعودي	حجم الصندوق				
۱۰,۱۱ ريال سعودي	صافي قيمة الأصول / الوحدة				
% <b>1</b> ,Y	رسوم الإدارة				
٦,٥٥٧,٦٣٨	متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور				
·, • V	النقد من التشغيل لكل وحدة				
۰,۷۰ ريال سعودي للسهم	توزيع أرباح العام ٢٠١٩				
۱٦,٧مرة	السعر إلى النقد من التشغيل				
٢٦,0٩	مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق الرئيسي)				
۹۸٫۲۰۰٫۰۰۰ ريال سعودي	إحمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة)				
٤٠,٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي	صافيٌّ الربح (الاثني عشر شهراً الأخيرة)				
٤٠٢,١٤ ريال سعودي	القروض (لنصف الأول ٢٠٢٠)				
%9A	معدل الإشغال (٪)				

الإسلامية	ع الشريعة	متوافق ه	مغلق –	صندوق	•
-----------	-----------	----------	--------	-------	---

- تاريخ الإدراج: ١٠ أكتوبر ٢٠١٧
- توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: مشاركة كابيتال
- المساهمون الرئيســـيون: شركة أجزالا للتجارة والاستثمار العقاري
  - الملكية الأجنبية: ١,٨٦٪
  - المركز ٨ من حيث القيمة السوقية

#### أداء الصندوق (إعادة تبويب)



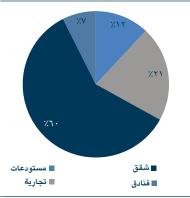
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

#### العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (٪)

# التوزيع الجغرافي محفظة العقار

مكرر القيمة الدفترية

القيمة السوقية للأصول لكل وحدة



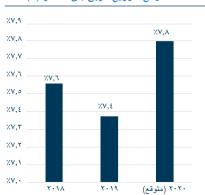
٠,٧٨

۹,۰۱

المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# نظرة على الصندوق

بناءً على ارتفاع معدل العائد الضمني وعائد توزيعات الأرباح، يحتل صندوق مشاركة المرتبة الثانية، يقدم الصندوق أداة استثمارية جذابة مع مدفوعات عالية للمستثمرين. إن متوسط فترة العقود لدى صندوق مشاركة تعتبر منخفضة، لكنها تسجل مستوى متقدم من حيث جودة العقود. تتركز ممتلكات الصندوق على العقارات السكنية التي تشكل ما يقرب من ٢٠٪ من محفظته. ٢٠٪ من ممتلكات الصندوق في الدمام و١٨٪ في الرياض، بالتالي فإنه من المنطقي اعتبار أن الدمام ستتبع نفس الاتجاهات في أداء قطاع الانشاءات السكنية مثل الرياض وجدة والخبر التي شهدت زيادة في مبيعات أسعار المساكن في عام ٢٠٢٠، وزيادة متوقعة في عرض المنازل السكنية بنهاية عام ٢٠٢٠ (تقرير شركة نايت فرانك الاستثمارية ٢٠٢٠).

۸,٥٦ ريال سعودي

١,٣٧٥ مليون ريال سعودي

۹,٦٣ ريال سعودي

٪١,٠

٣,٣٥٤,٧٠٦,٥٠

٠,٤٩

٠,٦٥ ريال سعودي للسهم

١٦,٦مرة

Y7,09

۱۶۵٫۳۰۵٫۰۰۰ ریال سعودي ۳۰٫۹۰٦٫۰۰۰ ریال سعودي

٥٠١,٦٢٩,٠٠٠ ريال سعودي

%9° •,91

9,09

صافي قيمة الأصول / الوحدة

النقد من التشغيل لكل وحدة

السعر إلى النقد من التشغيل مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق الرئيسي)

توزيع أرباح العام ٢٠١٩

معدل الإشغال (٪)

مكرر القيمة الدفترية

متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور

إحِمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة)

صافي الربح (مليون ريال سعودي) القروض (النصف الأول ٢٠٢٠)

القيمة السوقية للأصول لكل وحدة

رسوم الإدارة



# صندوق الأهلى ريت ١

بيانات الصندوق	<ul> <li>صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية</li> </ul>
سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)	• تاريخ الإدراج: ٨٠ يناير ٢٠١٨
حجم الصندوق	

- توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: الأهلي كابيتال
- المساهمون الرئيسيون: شركة الأندلس العقارية
  - الملكية الأجنبية: ٠,٦٩ ٪
  - خامس أكبر صندوق من حيث القيمة السوقية

## أداء الصندوق (إعادة تبويب)



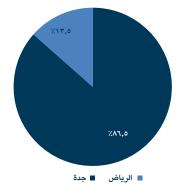
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

## التوزيع الجغرافي

# ي محفظة العقار

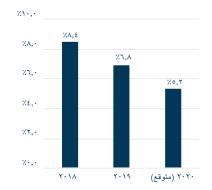


المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (%)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# نظرة على الصندوق

لدى صندوق الأهلي ريت ١ عائد جاذب لتوزيع الأرباح، حيث بلغ نسبة توزيع الأرباح عند ٧٠٦٪ في السنة المالية ٢٠١٩، أعلى من متوسط القطاع عند ٧٠٦٪. كما قد حقق الصندوق دخل تشفيلي منطقي خلال الفترات الأخيرة حيث بلغ معدل العائد الضمني ٧٠٨٪، كانت نسبة التوزيع إلى النقد من التشغيل ضمن الأعلى في القطاع؛ ليكون بذلك العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر بحدود ٧٠٠٪. من هنا، يسعى الصندوق لزيادة الدخل من إدراج أصول ذات جودة بهدف تنويع الاستثمارات، يخطط الصندوق لإعادة بناء الأندلس مول، مما يجعل فرصة النمو جاذبة أكثر للمستأجرين المحتملين، كما يخطط للحفاظ على معدلات الإشغال واستقرار معدل الوظائف الشاغرة بأسعار تأجير منافسة.



## صندوق بنیان ریت

بيانات الصندوق			
۸٫٦۸ ريال سعودي	سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)		
١٦٢٨,٨مليون ريال سعودي	حجم الصندوق		
۸٫۸۲ ريال سعودي	صافي قيمة الأصول / الوحدة		
% •,••	رسوم الإدارة		
١,٦١٨,٦٨٠,٣٤	متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور		
٠,٥٢	النقد من التشغيل لكل وحدة		
۰٫۷٤ ريال سعودي للسهم	توزيع أرباح العام ٢٠١٩		
٥,٤١مرة	السعر إلى النقد من التشغيل		
Y7,09	مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق الرئيسى)		
۹۸٫۸۱۳٫۰۰۰ ريال سعودي	الريفسى) إحمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة)		
۳۳٫۵۱۵٫۰۰۰ ریال سعودي	صافي الربح (مليون ريال سعودي)		

الإسلامية	مع الشريعة	- متوافق	صندوق مغلق	•
-----------	------------	----------	------------	---

- تاريخ الإدراج: ٢٥ يوليو ٢٠١٨
- توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: السعودي الفرنسى كابيتال
- المساهمون الرئيسيون: شركة عبدالرحمن سعد الرشيد وأبناؤه
  - الملكية الأجنبية: ٠,٠٪
  - رابع أكبر صندوق من حيث القيمة السوقية

#### أداء الصندوق (إعادة تبويب)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

#### محفظة العقار

القروض (النصف الأول ٢٠٢٠)

القيمة السوقية للأصول لكل وحدة

معدل الإشغال (٪)

مكرر القيمة الدفترية



۱٤٩٫٨٠٠,۰۰۰ ريال سعودي

%AV •,9٣

1.,15

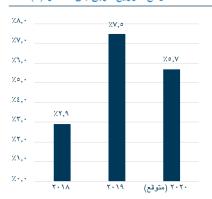
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

#### 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

صندوق بنيان ريت يبلغ معدل السعر إلى النقد من التشغيل ١٤,٥ مرة، وهو أقل من متوسط القطاع، بينما يبلغ معدل العائد الضمني عند ٨٠٠٪. لدى الصندوق تاريخ في توزيع أرباح عالية، حيث نتوقع أن يســـتمر الصندوق في نســـبة توزيع الأرباح مع عائد متوقع لتوزيع الربح عند ٨٠٠٪ للسنة المالية ٢٠٢١ بناء على سعر السوق الحالي. بالإضافة، لديه معدل كبير لتوزيع الربح إلى النقد من التشــغيل يبلغ ٨٠٠٪ كما يوفر انخفاض مســتوى الديون فرصة للاستفادة من انخفاض أسعار الفائدة في ظل البيئة الاقتصادية الحالية. يوفر صندوق بنيان ريت تنوع جغرافي واسع في جميع أنحاء المملكة وتواجد في العديد من جوانب سوق العقارات مع التركيز على العقارات التجارية. مع نظرائه، الأمر الذي ينعكس أيضًا على تكلفة الانتشار وانحرافها الهبوطي عند جفاف السوق.

١٠,٦٦ ريال سعودي

۱,۱۷۲ مليون ريال سعودي

۹,۰۱ ریال سعودی

%·,A0

٥٧٩,٥٩٢,٣

• .Vo

۰,۷٥ ريال سعودي للسهم

۱۳٫۹ مرة

Y7,09

۱۱۸٫۳۸۰٫۰۰۰ ریال سعودي ۲,٤۲۰,۰۰۰ ريال سعودي

۸۹٫٤۰۰٫۰۰۰ ریال سعودي

۷،۹۸ ١,٠٨

9.77

بيانات الصندوق



# نوفمبر ۲۰۲۰

سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)

صافي قيمة الأصول / الوحدة

النقد من التشغيل لكل وحدة

السعر إلى النقد من التشغيل

توزيع أرباح العام ٢٠١٩

متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور

## صندوق دراية ريت

حجم الصندوق

رسوم الإدارة

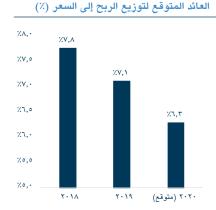
سلامية	لش بعة الاي	متوافق مع ا	مندوق مغلق -	_ م
	<u> </u>	سورس سے	سوق سوق	

- تاريخ الإدراج: ٢٦ مارس ٢٠١٨
  - توزيعات الأرباح: ربع سنوي
  - مدير الصندوق: دراية المالية
- المساهمون الرئيسيون: السيد خالد عبدالعزيز سليمان
  - الملكية الأجنبية: ١,٧٨٪
  - سادس أكبر صندوق من حيث القيمة السوقية

#### أداء الصندوق (إعادة تبويب)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق الرئيسي) إحِمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة) صافي الربح (مليون ريال سعودي) القروض (النصف الأول ٢٠٢٠)

معدل الإشغال (٪) مكرر القيمة الدفترية

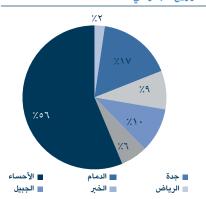
القيمة السوقية للأصول لكل وحدة

#### محفظة العقار



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

#### التوزيع الجغرافي



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# نظرة على الصندوق

تمتلك دراية ريت محفظة متنوعة من حيث التوزيع الجغرافي والقطاعات، كما تمكن المحفظة المتنوعة الصندوق من الاستقرار في ظل تأثير جائحة فيروس كورونا. ظل سعر سهم الصندوق مستقرا بالمقارنة مع مؤشر الصناديق العقارية المتداولة نظراً لقلة التعرض لقطاع التجزئة ومدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. بلغ معدل السعر إلى النقد من التشغيل لدى الصندوق عند ١٣,٩ مرة، أقل من متوسط القطاع عند ١٥,٣ مرة. يبلغ معدل العائد الضمني للصندوق ٦,٦٪ والذي يتوافق مع متوسط القطاع. يوفر صندوق دراية ريت سيولة جيدة في الأسهم للمستثمرين، بالإضافة إلى ميزة الجاذبية في معدل السعر إلى النقد. ۷,۸۱ ريال سعودي

٥٧٢,٤ مليون ريال سعودي

۹,0۹ ريال سعودي

٪١,٠

1,...,707,00

٠,٣٨

۰٫۰۲ ريال سعودي للسهم ۱٤,۹ مرة

Y7,09

۳۸٫٦٩۰,۰۰۰ ریال سعودي ٥٢٠,٠٠٠ ريال سعودي

> بدون ٪۱۰۰

> > ۰٫۷٥

9,09

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)

صافي قيمة الأصول / الوحدة

النقد من التشغيل لكل وحدة

السعر إلى النقد من التشغيل مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق الرئيسي)

توزيع أرباح العام ٢٠١٩

معدل الإشغال (٪)

مكرر القيمة الدفترية

متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور

إحِمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة)

صافي الربح (مليون ريال سعودي) القروض (النصف الأول ٢٠٢٠)

القيمة السوقية للأصول لكل وحدة



# صندوق المشاعر ريت

حجم الصندوق

رسوم الإدارة

الإسلامية	ع الشريعة	- متوافق م	صندوق مغلق	•
-----------	-----------	------------	------------	---

- تاريخ الإدراج: ١٨ يناير ٢٠١٨
- توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: مسقط كابيتال المحدود
- المساهمون الرئيسيون: شركة إسكان للتنمية والاستثمار.
  - الملكية الأجنبية: ٠,٠٠٪
  - المركز ١٦ من حيث القيمة السوقية

#### أداء الصندوق (إعادة تبويب)



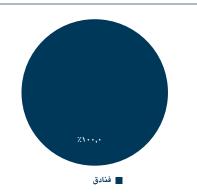
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (٪)

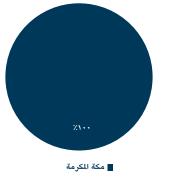
#### محفظة العقار



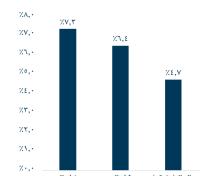
التوزيع الجغرافي



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# نظرة على الصندوق

تضرر صندوق المشاعر المتواجد بنســبة ١٠٠٪ في مكة المكرمة وقطاع الفنادق بشــكل كبير من الحظر الشامل ومنع الســفر نتيجة جائحة فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩". من المتوقع انخفاض توزيع أرباح الصندوق بشكل ملحوظ إلى ٤,٧٪ في السنة المالية ٢٠٢٠ من ٦,٤٪ في السنة المالية ٢٠١٠. يبلغ معدل السعر إلى النقد من التشــغيل ١٤٫٩ مرة، وهو أقل من متوسط القطاع، بينما يبلغ معدل العائد الضمني عند ٧,١٪. يوفر المركز المالي الخالي من الديون فرصة للتوسع والتنويع في المحفظة العقارية. ۹,۲۱ ريال سعودي

٦١٣,٧ مليون ريال سعودي

۹,۱٤

%.,0

1, ٢٦٢, ٩٢٦, ٥

٠,٤٩

۰,٦٣ ريال سعودي للسهم

۱۳٫۳مرة

Y7,09

۵٤٫٤٦۰٫۰۰۰ ريال سعودي ۱۱٫۲٤۰٫۰۰۰ ريال سعودي

٥,٠٥ مليون ريال سعودي

٪٩٣ ١,٠١

9.28

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)

صافي قيمة الأصول / الوحدة

النقد من التشغيل لكل وحدة

السعر إلى النقد من التشغيل مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق الرئيسي)

توزيع أرباح العام ٢٠١٩

معدل الإشغال (٪)

مكرر القيمة الدفترية

متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور

إحِمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة)

صافي الربح (مليون ريال سعودي) القروض (النصف الأول ٢٠٢٠)

القيمة السوقية للأصول لكل وحدة



## صندوق المعذر ريت

حجم الصندوق

رسوم الإدارة

الإسلامية	ع الشريعة	. متوافق م	مغلق –	صندوق	•
-----------	-----------	------------	--------	-------	---

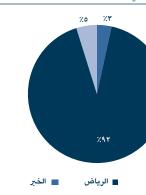
- تاريخ الإدراج: ٢٢ أغسطس ٢٠١٧
  - توزيعات الأرباح: سنوي
- مدير الصندوق: أصول و بخيت الاستثمارية
- المساهمون الرئيسيون: شركة صحاري العربية للعقارات
  - الملكية الأجنبية: ١,١٤٪
  - المركز ١١ من حيث القيمة السوقية

#### أداء الصندوق (إعادة تبويب)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

## التوزيع الجغرافي



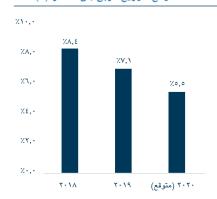
المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

محفظة العقار



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

#### العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (٪)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# نظرة على الصندوق

يهدف صندوق المعذر ريت للاستثمار في قطاعات الضيافة والصحة والتعليم في المملكة لتكون محفظته العقارية متنوعة بمحفظة مخاطر محدودة. يبلغ معدل السـعر إلى النقد من التشفيل ١٣,٣ مرة، وهو أقل من متوسط القطاع، مما يشير إلى عائد مرتفع يقارب ٩,٠٪. لدى الصندوق معدل توزيع الربح إلى النقد من التشغيل مستقر عند ٩٣,٩٪. بالرغم من أن محفظة الصندوق تتمركز في المنطقة الوسطى، إلا أن تنويع العقارات ضمن مختلف القطاعات يعد مرضيا. من المقرر أن تساعد قائمة المركز المالى القوية للصندوق وانخفاض المديونية في زيادة التوسع في الأصول. ۱۲,۱۰ ريال سعودي

٥١٠ مليون ريال سعودي

۱۰,۳۹ ریال سعودی

%·,Vo

٤٦٧,٦٤٧,٧٦

٠,٨٠

۰,٦٣ ريال سعودي للسهم

۱٥,٦ مرة

Y7,09

۵۰۰٫۰۰۰ دیال سعودي ۲۲٫۸۳۰٫۰۰۰ دیال سعودي

۹۸٬۹۰۰٬۰۰۰ ریال سعودي

1,17

1.,07

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)

صافي قيمة الأصول / الوحدة

النقد من التشغيل لكل وحدة

توزيع ارباح اللعام ٢٠١٩

السعر إلى النقد من التشغيل مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق الرئيسي)

متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور

إحِمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة)

صافي الربح (مليون ريال سعودي) القروض (النصف الأول ٢٠٢٠)

القيمة السوقية للأصول لكل وحدة



## صندوق تعليم ريت

حجم الصندوق

رسوم الإدارة

صندوق مغلق - متوافق مع الشريعة الإسلامية	ı,

- تاريخ الإدراج: ٣٠ مايو ٢٠١٧
- توزيعات الأرباح: ربع سنوي
- مدير الصندوق: الأهلى كابيتال
- المساهمون الرئيسيون: شركة محمد بن أحمد الراشد وأولاده القابضة.
  - الملكية الأجنبية: ٠,٦٧٪
  - المركز ١٠ من حيث القيمة السوقية

#### أداء الصندوق (إعادة تبويب)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (٪)

#### فى محفظة العقار

معدل الإشغال (٪)

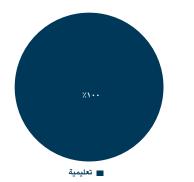
مكرر القيمة الدفترية

# التوزيع الجغرافي

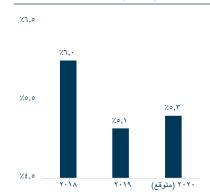
# التوزيع الجغرافي



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# نظرة على الصندوق

يبلغ معدل السعر الى النقد من التشغيل لدى صندوق تعليم ريت عند ١٥,٦ مرة والذي يعد أدنى من متوسط القطاع عند ١٦,٣ مرة. يشير معدل العائد الضمني للصندوق البلغ ٢٠,٧٪ إلى قدرته على توليد دخل تشفيلي قوي في الفترات الأخيرة. توسعت أصول الصندوق بوتيرة قوية بلغت ٢٠,٤٪. بالإضافة لما سبق، فإن مستوى الدين المنخفض للصندوق (حوالي ١٥٪ من إجمالي الأصول) يدعم قدرته على مزيد من التوسع في المستقبل القريب. يبدو أن تقييم الوحدة جاذب حاليا بدعم من قوة عقود الإيجار. يعد صندوق تعليم ريت من بين الصناديق القليلة التي استمرت بتوزيع أرباح بالرغم من تأثير فيروس كورونا المستجد "كوفيد - ١٩،". من المتوقع أن يتحسن عائد توزيعات الأرباح إلى ٣٠٥٪ في السنة المالية ١٠٠٠ من ٢٠١٩ من ٢٠١٩ من ٢٠١٩.

۹,۲۳ ريال سعودي

١,٦١٩ مليون ريال سعودي

۹,٤٣ ريال سعودي

٪٠,٨

717,717,87

....

۰,٤٥ ريال سعودي للسهم ۲۱,۵ مرة

Y7,09

۱٤٤٫٦۰۰٫۰۰۰ ریال سعودي

۷۹۱٫۲۵۰٫۰۰۰ ریال سعودي

۰,۹۸

٩,٧٦

بيانات الصندوق

سعر السوق الحالي (٠٢ نوفمبر ٢٠٢٠)

صافي قيمة الأصول / الوحدة

النقد من التشغيل لكل وحدة

توزيع ارباح اللعام ٢٠١٩

السعر إلى النقد من التشغيل

متوسط معدل الدوران لثلاثة شهور

مكرر الربحية (الريت - مؤشر السوق

إحِمالي الإيرادات (للإثني عشرة شهرا الأخيرة)

صافي الربح (مليون ريال سعودي) القروض (النصف الأول ٢٠٢٠)

القيمة السوقية للأصول لكل وحدة



# صندوق الراجحي ريت

حجم الصندوق

رسوم الإدارة

الاسلامية	ء الشريعة	– متمافق	صندوق مغلق	
الم ساد میه	ع اسریعه	- منوانق ه	صندوق معنق	

- تاريخ الإدراج: ٢٠ مارس ٢٠١٨
- توزيعات الأرباح: نصف سنوي
- مدير الصندوق: الراجحي كابيتال
- المساهمون الرئيسيون: شركة الخليج للتدريب والتعليم
  - الملكية الأجنبية: ١,٥١٪
  - ثانى أكبر صندوق من حيث القيمة السوقية

#### أداء الصندوق (إعادة تبويب)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



معدل الإشغال (٪)

مكرر القيمة الدفترية

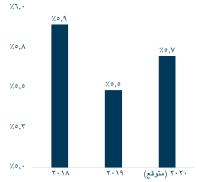


المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

العائد المتوقع لتوزيع الربح إلى السعر (٪)



المصدر: بلومبرغ، تداول، موقع أرقام، الجزيرة كابيتال

# نظرة على الصندوق

يســتثمر صندوق الراجحي ريت بشكل أساســي في الأصول العقارية المتقدمة والمدرة للدخل، حيث يستثمر ٧٠٥٪ على الأقل من أصوله. نمت أصول الصندوق على نحو كبير بمعدل وصل إلى ٣٥٠٪ سنويا، على الرغم من صعوبة الأوضاع الاقتصادية. يقل معدل العائد الضمني البالغ ٧٤٪ الذي يولده الصندوق عن متوسط القطاع البالغ ٢٠٧٪. تبلغ نســبة التوزيع الى النقد من التشغيل ٧٠٠٠٪. كان صندوق الراجحي ريت هو صندوق الاستثمار العقاري الوحيد الذي زادت توزيعات أرباحه خلال النصف الأول ٢٠٢٠. من المتوقع أن يبلغ عائد توزيع الأرباح ٧٥٪ في الســنة المالية ٢٠٢٠، وهو أفضل من الســنة المالية ٢٠٢٠. توفر الوحدة أيضًا ســيولة جيدة يفضلها المستثمرون.

إدارة الوساطة والمراكز الاستثمارية

الجزيرة كابيتال نبذة عن ا

رئيس إدارة الأبحاث طلحة نزر +911 11 550150.

t.nazar@aljaziracapital.com.sa

فيصل السويلمي +911 11 [001110

محلل

F.alsuweilmy@aljaziracapital.com.sa

المدير العام لإدارة أعمال الوساطة والمبيعات علاء اليوسف + 9771115507.7.

a.yousef@aljaziracapital.com.sa

المدير العام المساعد - مجموعة خدمات الوساطة والمبيعات في المنطقة الوسطى والمنطقة الغربية سلطان إبراهيم المطوع +911 11 5501712 s.almutawa@aljaziracapital.com.sa

المدير العام المساعد -رئيس الإدارة الدولية والمؤسسات أحمد سلمان

محلل أول

جاسم الجبران

+911 11 5501550

+977 11 55075-1 a.salman@aljaziracapital.com.sa

j.aljabran@aljaziracapital.com.sa

المدير العام المساعد - المنطقة الشرقية ومنطقة القصيم عبد الله الرهبط

+977 17 77170 57

عبدالرحمن المشعل

A.Almashal@Aljaziracapital.com.sa

+911 11 5501774

aalrahit@aljaziracapital.com.sa

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

- زيادة المراكز: يعني أن السهم يتم تداوله حاليا بسعر أقل من السعر المستهدف له لمدّة ١٢ شهرا. والأسهم المصنفة "زيادة المراكز" يتوقع أن يرتفع سعرها بأكثر من ١٠٪ عن مستويات الأسعار الحالية خلال الأشهر ألاثني عشر المقبلة.
- تخفيض المراكز: يعني أن السهم يتم تداوله حاليا بسعر أعلى من السعر المستهدف له لمدّة ١٢ شهرا. و الأسهم المصنفة "تخفيض المراكز" يتوقع أن ينخفض سعرها بأكثر من ١٠ ٪ عن مستويات الأسعار الحالية خلال الأشهر ألاثني عشر المقبلة.
- محايد: يعني أن السهم يتم تداوله في نطاق قريب من السعر المستهدف له لمدّة ١٢ شهرا. والسهم المصنّف "محايد" يمكن أن يتر او ح سعره زائد أو ناقص ١٠٪ عن مستويات الأسعار الحالية خلال الأشهر ألاثني عشر المقبلة.
- التوقف عن التغطية (SR/RH): يعني أن التصنيف معلّق 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 الغايــة من إعداد هذا التقرير هي تقديم صورة عامة عــن 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 مستتمر ومدى قابليته / رغبته بتحمل المخاطر المتعلقة بالاستتثمار في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى، وبالتالى قد لا يكون مناسبًا لجميع العملاء باختلاف أوضاعهم المالية وقدرتهم ورغبتهم في تحمل المخاطر. يفضل عموماً أن يقوم المستثمر بأخذ المشــورة 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 او تصفيتها جزئياً أو كلياً، إن أسواق الأسهم والسندات والمتغيرات الاقتصادية الجزئية والكلية ذات طبيعة متغيرة وقد تشــهد 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 مستقاة من مصادر تعتقد شركة الجزيرة للأســواق المالية بأنها موثوقة، لكن لم تقم شركة الجزيرة للأسواق المالية بتفنيد 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 المبنية عليها الواردة في التقرير ولا تتحمل أية مســـؤولية عن أية خســـارة مادية أو معنوية قد تحدث بسبب استخدام هذا التقرير أو أجزاء منه. لا تقدم شركة الجزيرة للأسواق المالية أية ضمانات بخصوص التوقعات أو الأســعار 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 اســـتثمار لا يعتبر مؤشراً للأداء المستقبلي. تقديرات السعر العادل أو السعر المستهدف والتوقعات والتصريحات بخصوص الآفاق المستقبلية الواردة بالتقرير قد لا تحصل فعليا. 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. المبح المسير والمستحرون على المستحرون على المستحرون على المستحرون المستحرون المستحرون المستحرون المستحرون المستخرون 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 اولئك الذين يســـمح لهم مركزهم الوظيفي بذلك، و/أو الأطراف الرابعة الذين التزمواً باتفاقية الحفاظ على سرية المعلومات مع الجزيرة كابيتال. قد تملك الجزيرة كابيتال و/أو الشركات التابعة لها حصصا في الأوراق المالية المذكورة في هذا التقرير بشكل مباشر، أو بشكل غير مباشر عن طريق صناديق اســتثمارية تديرها و/أو ضمن صناديق استثمارية تدار من قبل أطراف ثالثة. قد تكون إدارة المصرفية الاستثمارية للجزيرة كابيتال في طور المباحثات 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 مدرائها التنفيذيين، أو أكثر من فرد واحد، عضو / أعضاء في مجلس إدارة أو الإدارة التنفيذية في إحدى الشركات الذكورة في هذا التقرير أو الشركات التابعة لهاً. لا يســـمح بنســـخ هذا التقرير أو أي جزء منه للترزيع لأي جهة سواءً داخل أو خارج الملكة 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.

إدارة الأصول الوساطة اتمويل الشركات اخدمات الحفظ المشورة

الإدارة العامة: طريق الملك فهد، ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥ المملكة العربية السعودية، هاتف: ٢٢٥٦٠٠٠-٢١١ فاكس: ٢٠٢٦٦٠٨٠-١١٠