



MULKIA
INVESTMENT

مكبة
عقارات
الخليج
ريت

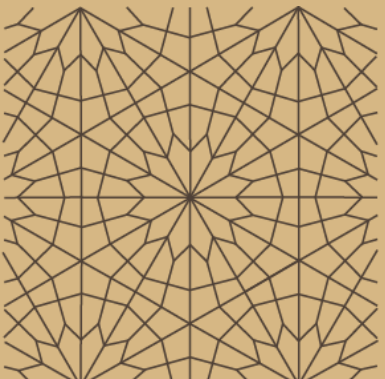
MULKIA
Gulf Real Estate REIT

صندوق مكيّة – عقارات الخليج ريت

بيان الربع الثاني لعام 2022 م لمالكي الوحدات.

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية 13170-37 بتاريخ 2013/11/5 م :
وذلك للتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق الاستثمار ومحافظ العملاء والترتيب و
تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.



نبذة عامة عن الصندوق



أهداف الصندوق:

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق و بحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر:

- استثمار 75% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لأخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.
- الاستثمار بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء من خلال إعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق بهدف رفع العوائد التأجيرية وتحقيق عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو من خلال الاستثمار في التطوير العقاري في عقارات غير مملوكة للصندوق، وذلك وفقاً لرؤية مدير الصندوق وإرادته المطلقة.
- يستهدف الصندوق الاستثمار في بداية إطلاقه في العقارات بالقطاع التجاري والصناعي والسكني، ويمكن أن يستثمر في فترات لاحقة في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تزيد عن متوسط العوائد المحققة للصندوق لأخر 12 شهر.
- ستكون جميع استثمارات الصندوق متوافقة مع الضوابط الشرعية.
- ستتركز استثمارات الصندوق في المملكة العربية السعودية.
- قد يستثمر الصندوق في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع الضوابط الشرعية بما لا يتجاوز 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

سياسة توزيع الأرباح:

يهدف الصندوق إلى توزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق و بحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.

شركة مُلكية للاستثمار

عام مقفل

99 سنة

600,000,000 ريال سعودي

681,086,520 ريال سعودي

2017/11/5م



مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس مال الصندوق عند الطرح

رأس مال الصندوق الحالي

تاريخ بدء أعمال الصندوق

مراجع الحسابات

شركة المحاسبون المتحدون

أمين الحفظ

شركة البلاد المالية

الهيئة الشرعية

دار المراجعة الشرعية

المقيمين العقاريين للصندوق

• استناد للتقييم العقاري

• فالي للتقييم العقاري

معلومات أساسية عن الصندوق



حجم الصندوق	681,086,520 ريال سعودي
القيمة الاسمية للوحدة	10 ريال سعودي
تاريخ إنشاء الصندوق	11 سبتمبر 2017
تاريخ الإدراج	5 نوفمبر 2017
مدة الصندوق	99 سنة
رسوم الإدارة	1% سنوياً (من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم مصاريف الصندوق)
رسوم الحفظ	كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
مستوى المخاطرة	متوسط إلى مرتفع المخاطر
سياسة توزيع الأرباح	توزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات بما لا تقل نسبته عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية
عدد مرات التقويم	مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل
اعتماد الهيئة الشرعية	معتمد من الهيئة الشرعية



بيانات الربع كما في 30 يونيو 2022



9.10	سعر الوحدة بنهاية الربع (تداول) (ر.س.)
%2.56	نسبة الدخل التآجيري على سعر الوحدة (للربع الثاني 2022 م)
%2.69	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية (شاملة الإهلاك وأتعاب إدارة الصندوق والانخفاض في قيمة الاصول)
%46.35	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
5.50	مدة انكشاف القرض (سنة)
2027/12/28	تاريخ استحقاق القرض
%0.27	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
9.35	سعر الوحدة الاسترشادي (ر.س.)
1,245,691,371	إجمالي قيمة أصول الصندوق
636,631,791	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (ر.س.)

• جميع الأرقام في التقرير بناءً على إجمالي قيمة الأصول بالقيمة العادلة كما بتاريخ 2022/06/30 م ، وبناء على البيانات الأولية الغير مدققة.



بيان الأرباح الموزعة



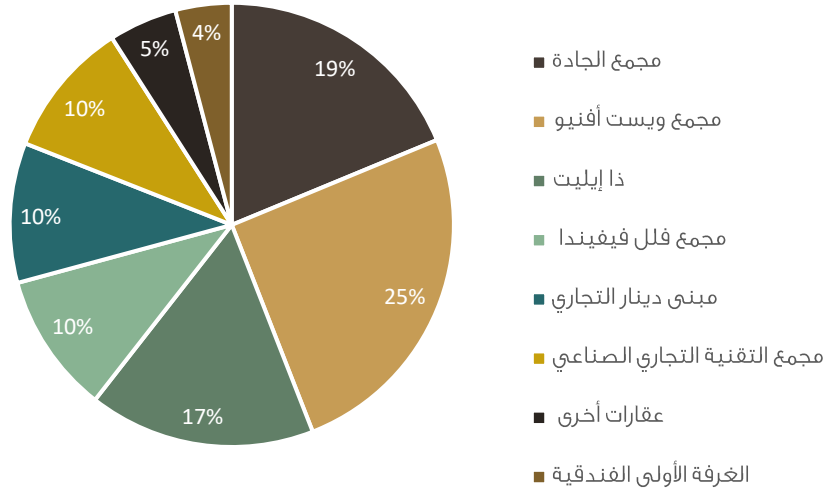
التوزيعات للوحدة ر.س.	المبالغ الموزعة	عدد الوحدات القائمة بالصندوق	بيان بالأرباح الموزعة
0.105	6,300,000	60,000,000	عام 2017
0.68	40,800,000	60,000,000	عام 2018
0.68	40,800,000	60,000,000	عام 2019
0.12	7,200,000	60,000,000	يناير وفبراير 2020
0.10	6,810,865.20	68,108,652	مارس 2020 إلى يونيو 2020
0.10	6,810,865.20	68,108,652	الربع الثالث من عام 2020
0.10	6,810,865.20	68,108,652	الربع الرابع من عام 2020
0.13	8,854,124.76	68,108,652	الربع الأول من عام 2021
0.13	8,854,124.76	68,108,652	الربع الثاني من عام 2021
0.13	8,854,125.76	68,108,652	الربع الثالث من عام 2021
0.18	12,259,557.36	68,108,652	الربع الرابع من عام 2021
0.13	8,854,125.76	68,108,652	الربع الأول عن عام 2022 *
1.39%			نسبة التوزيعات في الربع المعني من صافي الأصول

(* أحقية التوزيعات: حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الخميس بتاريخ 1443/10/11 هـ الموافق 2022/05/12 م
 (نهاية تداول يوم الثلاثاء بتاريخ 1443/10/09 هـ الموافق 2022/05/10 م).

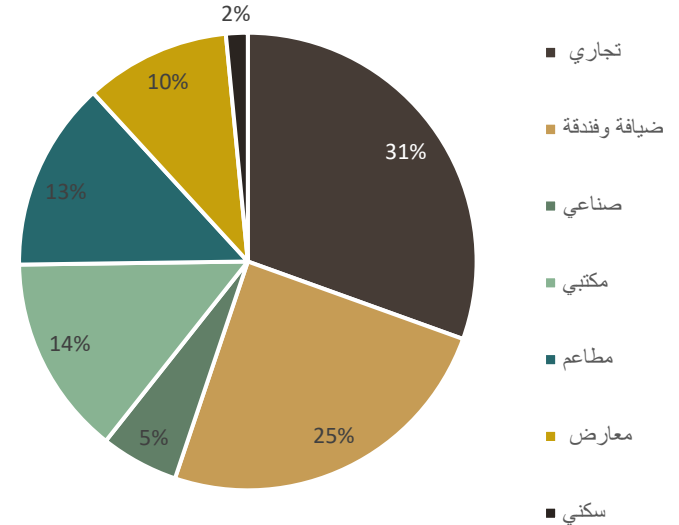




أسماء ونسب العقارات في المحفظة



توزيع الأنشطة في المحفظة



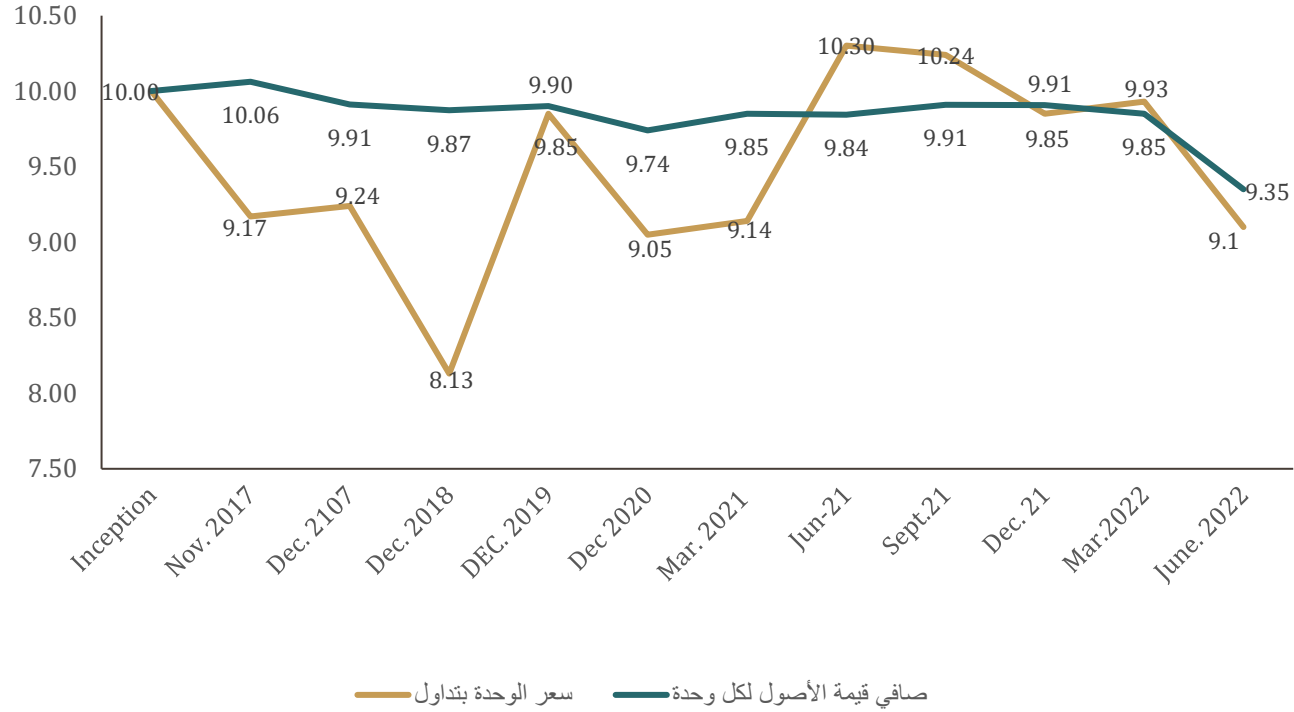
نسب إشغال عقارات الصندوق



م	العقار	النشاط	نسب الإشغال
1	مجمع الجادة	تجاري	69.63%
		فندقي	عقد تشغيلي
2	ويست أفنيو مول	تجاري	100%
3	ذا إيليت	تجاري	100%
4	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	100%
5	مبنى دينار التجاري	تجاري مكثي	100%
6	مجمع التقنية	تجاري صناعي	100%
7	مبنى شقق فندقية حي النموذجية	ضيافة وفندقة	100%
8	مبنى الياسمين السكني	سكني	100%
9	مشروع حي الشراع	مطعم	معروض للتأجير
10	عقار خميس مشيط	مطعم	معروض للتأجير
11	مطعم حي أبحر	مطعم	100%



أداء سعر الوحدة



المصرفات والأتعاب الإجمالية للربع المعني



النسبة المئوية من إجمالي الأصول	القيمة	المصرف
0.37%	4,631,783	رسوم وتكاليف التمويل (حسب ظروف السوق السائدة واتفاقية التمويل الموقعة مع البنك الممول)
0.25%	3,117,781	أتعاب الإدارة (1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصاريف)
0.01%	74,946	أتعاب الحفظ كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
0.03%	349,796	رسوم أخرى (بحد أقصى 0.25% من إجمالي الأصول)
0.33%	4,117,948	مخصص الاهلاك
1.71%	21,259,950	مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
2.69%	*33,552,203	إجمالي المصرفات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني (شاملة مصاريف التمويل ومخصصات الاهلاك والانخفاض في قيمة الاصول)

الحد الأعلى لجميع المصرفات بناءً على شروط وأحكام الصندوق:
 من المتوقع ألا تتجاوز نسبة التكاليف السنوية 1.25% من قيمة أصول الصندوق غير شاملة للتمويل والإهلاك والانخفاض في قيمة الأصول العقارية وذلك باستثناء أي رسوم غير متكررة أو غير محدد من الجهة المستحقة مثل التقييم العقاري.
 (*) تبلغ نسبة المصرفات الغير نقدية مانسبته 75.64% من إجمالي المصرفات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني.



التغيرات الأساسية وغير الأساسية التي تؤثر في عمل الصندوق



- إعلان توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي بتاريخ 2020/04/05 م ، وذلك لتثبيت السعر المرجعي لتكلفة التمويل (سايبور) وذلك لجزء من التمويل يبلغ 100 مليون ريال سعودي. وتم ذلك عن طريق تثبيت هامش سايبور لهذا الجزء من التمويل بسعر 3.71% سنوياً حتى تاريخ سداد التمويل. وتجدر الإشارة إلى أن هامش سايبور يبلغ حالياً 2.43% تقريباً، علماً بأن باقي مبلغ التمويل القائم على الصندوق لا يزال خاضع لهامش متغير.
- 06 ابريل 2022
- اعلان تصحيحي بشأن تاريخ التوقيع الصحيح لاتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الاسلامية مع مصرف الراجحي وهو بتاريخ 2022/04/05م.
- 06 ابريل 2022
- إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") عن تلقيها خطاب من السادة/ شركة عقارات الخليج بصفتها المستأجر الرئيسي لعقار وست أفنيو المملوك للصندوق وذلك بشأن عدم رغبتها بالاستمرار في عقد الإيجار الموقع معها، وذلك ابتداء من نهاية المدة الإلزامية للعقد والتي تنتهي بتاريخ 2022/11/01م.
- 28 ابريل 2022
- إعلان شركة ملكية للاستثمار مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن تغيير عنوان مقر الشركة الرئيسي.
- 27 يونيو 2022
- إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت أنه وبناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير المحاسب القانوني للصندوق، فإنه سيتم اجراء تغيير غير أساسي.
- 29 يونيو 2022





يمكنكم التواصل مع **مُلْكِيَّة** للاستثمار في أي وقت وبالتأكيد سيكون موظفونا على أتم الإستعداد للرد على إستفساراتكم أو ملاحظاتكم لخدمة أفضل...

المملكة العربية السعودية
مدينة الرياض، طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي -
مجمع ذا ايليت مول - مبنى رقم 8565 - الدور الأول،
ص.ب. 52775 الرمز البريدي 12234

8001199992

فاكس: +966 (11) 293 2799

بريد إلكتروني

info@mulkia.com.sa

www.mulkia.com.sa

الإدارة	تحويلة	بريد إلكتروني
مركز خدمات العملاء	610	crm@mulkia.com.sa
الشكاوى والملاحظات	511	complaints@mulkia.com.sa



إخلاء مسؤولية...

- هذا البيان تم إعداده بناءً على بيانات من مصادر تعتبر موثوقة لدى الشركة. تم بناء الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة لدى الشركة في وقت إعداد هذه الوثيقة وقد تتغير تلك الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية سلباً أو إيجاباً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعداد هذه الوثيقة.
- لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً أو أن يحتوي على كافة المعلومات التي يود المتلقي الحصول عليها لتقييم أداء الورقة المالية أو/ومخاطر الاستثمار. ويتوجب على المتلقي أن يعتمد في قراره على مراجعته الخاصة وتقييمه للفرصة الاستثمارية بما في ذلك المزايا والمخاطر المحتملة. ولا يحق لأي طرف تفسير محتويات هذا العرض على أنها نصيحة بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل طرف متلقي لهذا العرض الرجوع إلى مستشاريه فيما يتعلق بأية مسائل ذات صلة بقراره المحتمل. وسوف تقوم الشركة بإتاحة الفرصة لطرح الأسئلة على مسؤولي الشركة بخصوص أي من جوانب متعلقة بالعرض وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تمتلكها الشركة أو يمكنها الحصول عليها دون مجهود أو تكاليف غير معقولة.
- تحتفظ ملكية جميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق ملكية أو فكرية أخرى) التي تتعلق بالمعلومات المقدمة في هذه الوثيقة (بما في ذلك جميع النصوص، والرسومات، والصور، والشعارات). ولا يجوز نسخ، أو نشر، أو توزيع أي معلومات بأي صيغة أو شكل دون الموافقة الخطية المسبقة من ملكية.

