



**MULKIA  
INVESTMENT**

مملكة  
عقارات  
الخليج  
ريـت

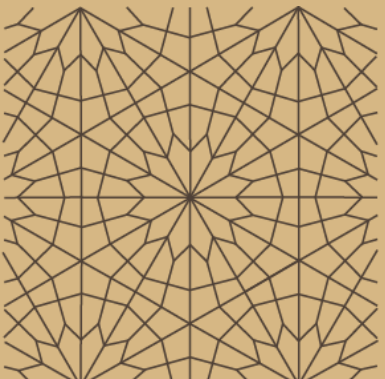
**MULKIA  
Gulf Real Estate REIT**

**صندوق مملكة – عقارات الخليج ريت**

**بيان الربع الاول لعام 2023م لمالكي الوحدات.**

**تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل**

ترخيص هيئة السوق المالية 13170-37 بتاريخ 2013/11/5م :  
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 الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبحد 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 لاحقاً 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 وبحد 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

PKF

البلاد المالية  
Albilad Capital

دائرة  
المراجعة  
الشرعية

استناد  
Estnad  
للتقييم العقاري

فالي  
VALIE

### مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس مال الصندوق عند الطرح

رأس مال الصندوق الحالي

تاريخ بدء أعمال الصندوق

مراجع الحسابات

شركة ابراهيم احمد البسام وشركاؤه

محاسبون قانونيون

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 2017م
تاريخ الإدراج	5 نوفمبر 2017م
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، ويحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.
عدد مرات التقييم	مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل
اعتماد الهيئة الشرعية	معتمد من الهيئة الشرعية



## بيانات الربع كما في 31 مارس 2023



7.35	سعر الوحدة بنهاية الربع (تداول) (ر.س.)
%4.70	نسبة الدخل التأجيري على سعر الوحدة (للربع الاول 2023م)
%1.30	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية (شاملة الإهلاك وأتعاب إدارة الصندوق)
%41.47	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
4.75	مدة انكشاف القرض (سنة)
2027/12/28	تاريخ استحقاق القرض
%0.24	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
9.63	سعر الوحدة الاسترشادي (ر.س.)
1,392,293,874	إجمالي قيمة أصول الصندوق
655,588,430	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (ر.س.)

• جميع الأرقام في التقرير بناءً على إجمالي قيمة الأصول بالقيمة العادلة كما بتاريخ 2023/03/31م، بناءً على البيانات الأولية الغير مدققة.



## بيان الأرباح الموزعة



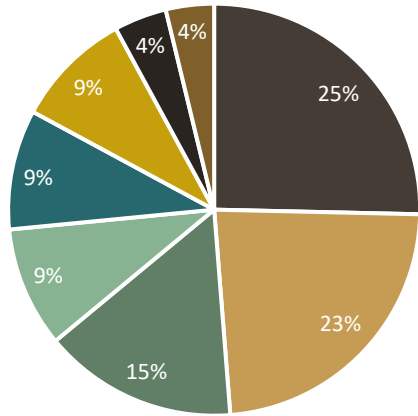
التوزيعات للوحدة ر.س.	المبالغ الموزعة	عدد الوحدات القائمة بالصندوق	بيان بالأرباح الموزعة
0.105	6,300,000	60,000,000	عام 2017
0.68	40,800,000	60,000,000	عام 2018
0.68	40,800,000	60,000,000	عام 2019
0.12	7,200,000	60,000,000	يناير وفبراير 2020
0.30	20,432,595.60	68,108,652	مارس 2020 إلى ديسمبر 2020
0.13	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 من عام 2022
0.13	8,854,125.76	68,108,652	الربع الثاني من عام 2022
0.13	8,854,125.76	68,108,652	الربع الثالث من عام 2022
0.13	8,854,125.76	68,108,652	الربع الرابع من عام 2022
0.13	8,854,125.76	68,108,652	الربع الأول من عام 2023*
1.35%			نسبة التوزيعات في الربع المعني من صافي الأصول (توزيعات الربع الرابع من عام 2022)

(\*) أحقية التوزيعات: حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الاثنين بتاريخ 1444/09/26 هـ الموافق 2023/04/17 م (نهاية تداول يوم الخميس بتاريخ 1444/09/22 هـ الموافق 2023/04/13 م)



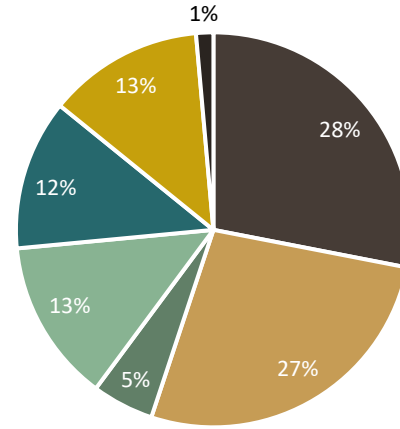


## أسماء ونسب العقارات في المحفظة



- مجمع الجادة التجاري الفندقية
- مجمع ويست أفنيو
- ذا إيليت
- مجمع فلل فيفيندا
- مبنى دينار التجاري
- مجمع التقنية التجاري الصناعي
- عقارات أخرى
- مبنى شقق فندقية حي النموذجية

## توزيع الأنشطة في المحفظة



- تجاري
- ضيافة وفندقية
- صناعي
- مكتبي
- مطاعم
- معارض
- سكني



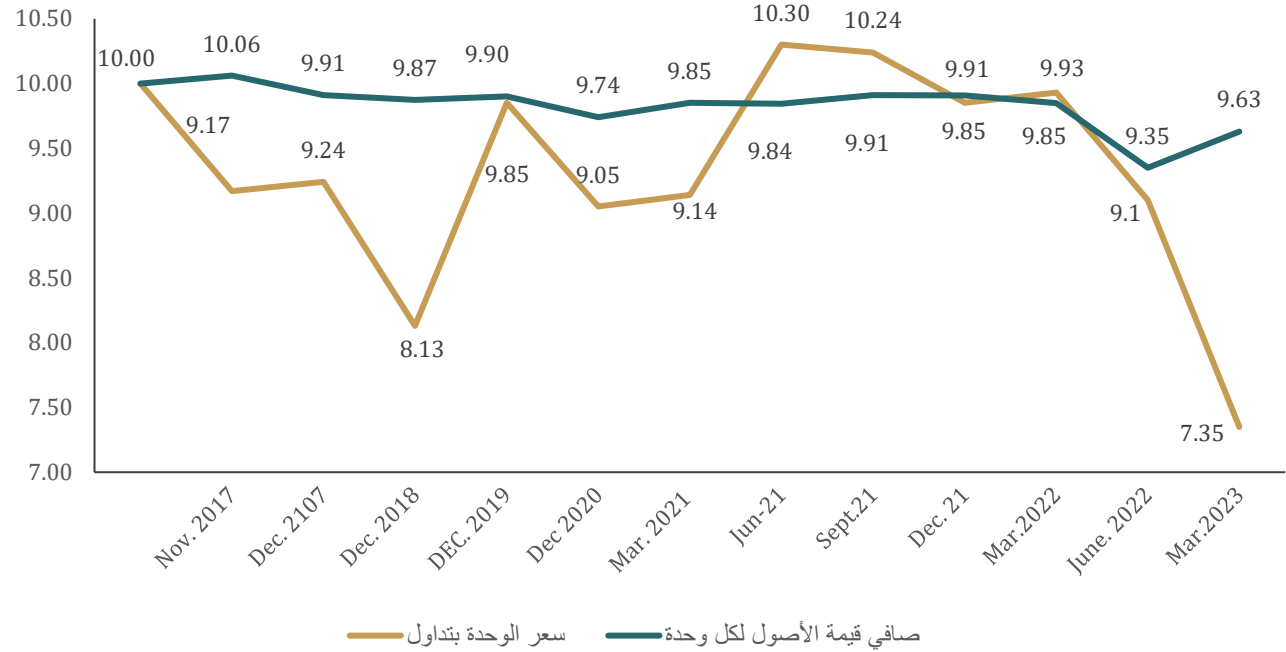
## نسب إشغال عقارات الصندوق



م	العقار	النشاط	نسب الإشغال
1	مجمع الجادة	تجاري	66%
		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 مكثبي	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





## المصرفوات والأتعاب الإجمالية للربع المعني



النسبة المئوية من إجمالي الأصول	القيمة	المصرف
0.65%	9,068,279	رسوم التمويل (حسب ظروف السوق السائدة) واتفاقية التمويل الموقعة مع البنك الممول
0.22%	3,080,466	أتعاب الإدارة (1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصاريف)
0.01%	81,830	أتعاب الحفظ كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
0.09%	1,260,755	رسوم أخرى (يحد أقصى 0.25% من إجمالي الأصول)
0.34%	4,674,579	تكاليف الاهلاك
1.30%	* 18,165,909	إجمالي المصرفوات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني (شاملة مصاريف التمويل ومخصص الاهلاك)

- الحد الأعلى لجميع المصرفوات 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 المصرفوات الغير نقدية مانسبته 25.73% من اجمالي المصرفوات والاتعاب المحملة خلال الربع المعني.



# التغيرات الأساسية وغير الأساسية التي تؤثر في عمل الصندوق



إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") عن صدور موافقة هيئة السوق المالية على الملحق التكميلي للشروط والاحكام المتعلق بزيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق.

09 فبراير 2023 م

إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") عن دعوة مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت إلى حضور اجتماع مالكي الوحدات (الاجتماع الاول).

13 فبراير 2023 م

إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") عن اتاحة الملحق التكميلي لشروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتمكين مالكي الوحدات من التصويت على قرار زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

16 فبراير 2023 م

إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") عن نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المنعقد يوم الاحد بتاريخ 1444/08/06 هـ الموافق 2023/02/26 م .

27 فبراير 2023 م

إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") عن بدء الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك عن طريق الطرح الإضافي للمستثمرين اعتباراً من الخميس تاريخ 1444/08/24 هـ الموافق 2023/03/16 م وحتى يوم الاربعاء تاريخ 1444/09/07 هـ الموافق 2023/03/29 م (عشرة "10" أيام عمل)

16 مارس 2023 م





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 - مبنى رقم 8565 - الدور الأول،  
ص.ب. 52775 الرمز البريدي 12234

**8001199992**

فاكس: +966 (11) 293 2799

بريد إلكتروني

[info@mulkia.com.sa](mailto:info@mulkia.com.sa)

[www.mulkia.com.sa](http://www.mulkia.com.sa)

الإدارة	تحويلة	بريد إلكتروني
مركز خدمات العملاء	610	<a href="mailto:crm@mulkia.com.sa">crm@mulkia.com.sa</a>
الشكاوى والملاحظات	511	<a href="mailto:complaints@mulkia.com.sa">complaints@mulkia.com.sa</a>



## 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/و مخاطر 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.

