



MULKIA
INVESTMENT

مُلكية
عقارات
الخليج
ريـت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت

بيان الربع الاول لعام 2025م 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 وتأجيلي، وتوزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق، خلال فترة عمل الصندوق وبعده 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 لأحرف قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيلي.
- 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 التأجيلية 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 لآخر 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، وبعده مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.

شركة مُلْكِيَّة للاستثمار

عام مقفل

99 سنة

600,000,000 ريال سعودي

1,037,659,950 ريال سعودي

2017/11/5 م

PKF

البلاد المالية
Albilad Capital

كادر
للإحاطة
الشرعية

باركود
BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول
Assets Valuation

قيم للتقييم
GIAM VALUATION

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

• باركود للتقييم العقاري

• قيم للتقييم العقاري

إدارة الاستثمارات البديلة

معلومات أساسية عن الصندوق



رأس مال الصندوق	1,037,659,950 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، وبحد 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 2025



5.07	سعر الوحدة بنهاية الربع (تداول) (ر.س.)
4,935,586.50	الأرباح الرأسمالية المحققة من بيع عقار الياسمين
24,236,096.77	الدخل التاجيري للربع الحالي
%4.61	نسبة الدخل التاجيري على سعر الوحدة للربع الحالي
%1.41	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية (شاملة الإهلاك وأتعاب الإدارة) إلى إجمالي قيمة الأصول
%41.13	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
2.7	مدة انكشاف القرض (سنة)
2027/12/28	تاريخ استحقاق القرض
0.36%	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق (غير شاملة مصاريف التمويل والاهلاك)
8.61	سعر الوحدة الاسترشادي (ر.س.)
1,613,310,284	إجمالي قيمة أصول الصندوق
893,434,328	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (ر.س.)

• جميع الأرقام في التقرير بناءً على إجمالي قيمة الأصول بالقيمة العادلة كما بتاريخ 2025-03-31 م، بناءً على البيانات الأولية الغير مدققة.



بيان الأرباح الموزعة



بيان بالأرباح الموزعة	عدد الوحدات القائمة بالصندوق	المبالغ الموزعة	التوزيعات للوحدة ر.س.
عام 2017	60,000,000	6,300,000	0.105
عام 2018	60,000,000	40,800,000	0.68
عام 2019	60,000,000	40,800,000	0.68
عام 2020	60,000,000	27,200,000	0.12
مارس 2020 إلى ديسمبر 2020	68,108,652	20,432,596	0.30
عام 2021	68,108,652	38,821,934	0.57
عام 2022	68,108,652	35,416,504	0.52
الربع الأول من عام 2023	68,108,652	8,854,126	0.13
الربع الثاني من عام 2023	103,765,995	10,376,599	0.10
الربع الثالث من عام 2023	103,765,995	10,376,599	0.10
الربع الرابع من عام 2023	103,765,995	10,376,599	0.10
الربع الأول من عام 2024	103,765,995	8,301,280	0.08
الربع الثاني من عام 2024	103,765,995	8,301,280	0.08
الربع الثالث من عام 2024	103,765,995	8,301,280	0.08
الربع الرابع من عام 2024*	103,765,995	8,301,280	0.08
نسبة التوزيعات في الربع السابق من صافي الأصول بالقيمة العادلة للربع الحالي		0.93%	

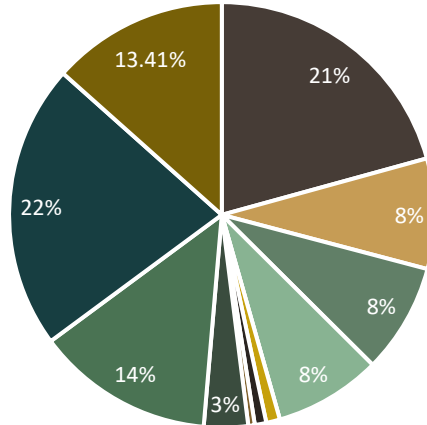
* أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الثلاثاء بتاريخ 1446/07/28 هـ الموافق 2025/01/28 م (نهاية تداول يوم الأحد بتاريخ 1446/07/26 هـ الموافق 2025/01/26 م)



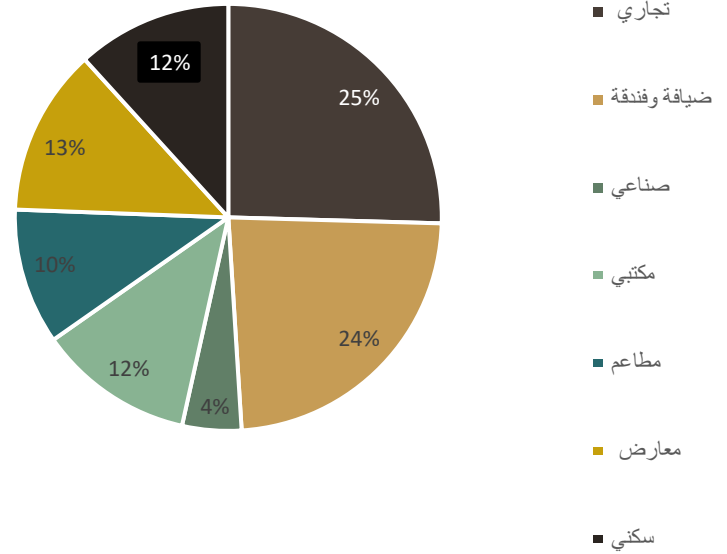


أسماء ونسب العقارات في المحفظة

- مجمع ويست أفنيو
- مجمع قلل فيفيندا
- مبنى دينلر التجاري
- مجمع التقنية التجاري الصناعي
- برج كنج الشراع
- برج كنج خميس مشيط
- برج كنج أبجر
- مبنى حي النموذجية
- إيليت مول
- عقار الجادة
- عقار المعذر



توزيع الأنشطة في المحفظة



نسب إشغال عقارات الصندوق



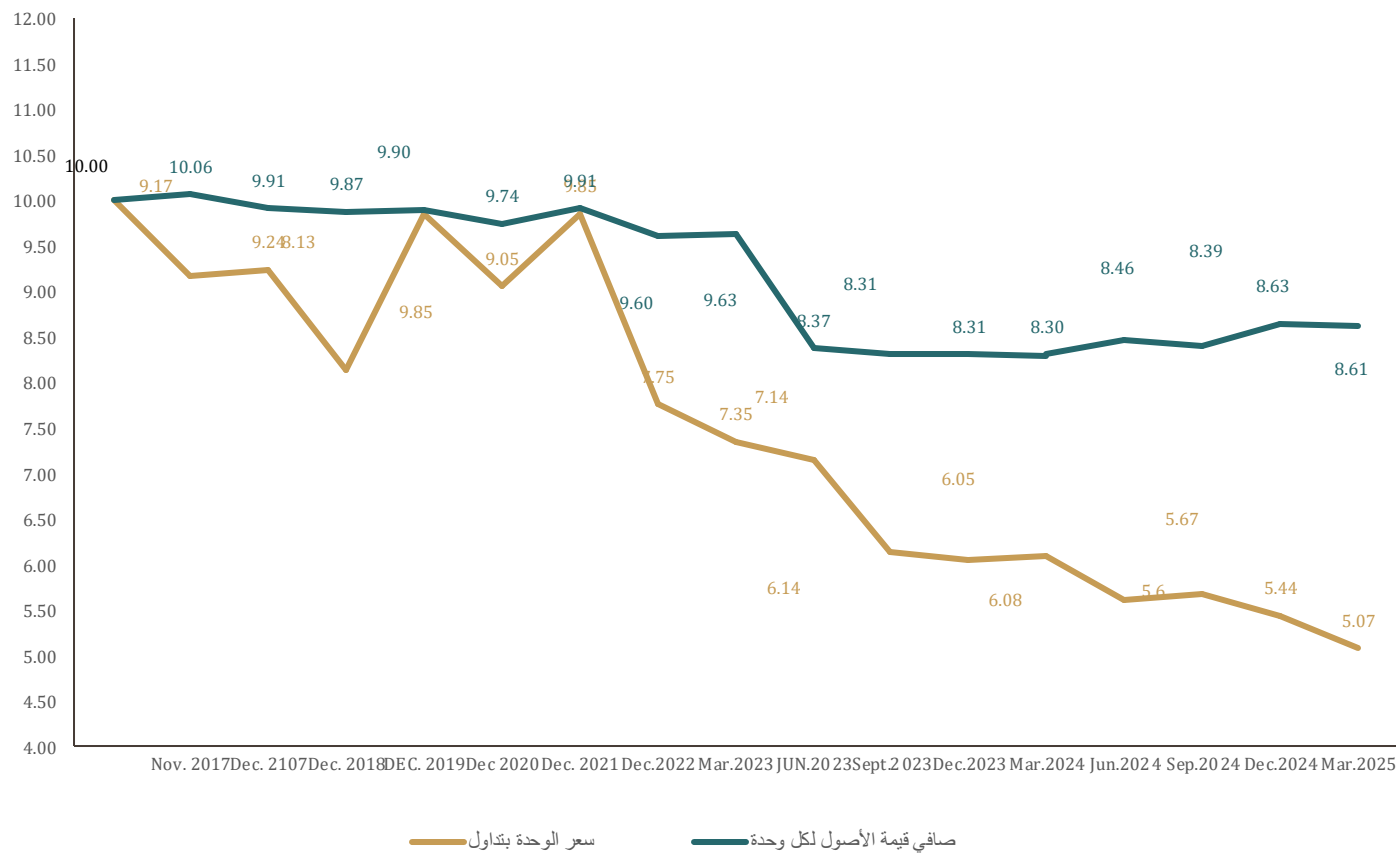
م	العقار	النشاط	نسب الاشغال 31/03/2025
1	مجمع الجادة	تجاري	89.10%
2	ويست أفنيو مول	فندقي	عقد تشغيلي
3	ذا إيليت*	تجاري / مكتبي	87.88%
4	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	78.26%
5	مبنى دينار التجاري	تجاري / مكتبي	100.00%
6	مجمع التقنية	تجاري صناعي	58.01%
7	مبنى حي النموذجية	ضيافة وفندقة	93.35%
8	المعذر	سكني / تجاري	100.00%
9	مطعم حي أبحر	مطعم	100.00%
10	عقار خميس مشيط	مطعم	0.00%
11	مشروع حي الشراع	مطعم/مكتبي	100.00%
12	مبنى حي الياسمين**	سكني	تم بيع العقار

* تم إستلام عقار ذا إيليت من المستأجر الرئيسي بتاريخ 2025/02/20 م علماً أن مدير الصندوق كان أحد المستأجرين في العقار كما تم اخذ موافقة مجلس الادارة بتجديد عقد الايجار لمدير الصندوق ويلتزم مدير الصندوق بمعالجة عارض المصالح بإنصاف والعمل على تحقيق الميزة الكاملة لصالح الصندوق ومالكي الوحدات فيه بما يتوافق مع شروط وأحكام الصندوق واللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية وعدم تأثير ذلك على مصالح مالكي الوحدات في الصندوق .

** تم بيع عقار الياسمين في تاريخ 2025/01/30 م وتم استخدام متحصلات البيع في سداد جزء من التزامات الصندوق.



أداء سعر الوحدة



المصروفات والأتعاب الإجمالية للربع المعني

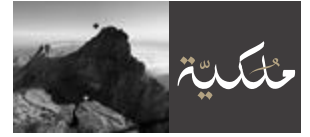


النسبة المئوية من إجمالي الأصول	القيمة	المصرف
(0.71%)	(11,375,804)	تكاليف التمويل (حسب ظروف السوق السائدة) واتفاقية التمويل الموقعة مع البنك الممول
(0.24%)	(3,930,649)	أتعاب الإدارة (1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصاريف)
(0.01%)	(82,991)	أتعاب الحفظ كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
(0.11%)	(1,777,683)	رسوم أخرى (بحد أقصى 0.25% من إجمالي الأصول)
(0.35%)	(5,619,883)	مصروف الإهلاك
(1.41%)	(22,787,010) *	إجمالي المصروفات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني (شاملة مصاريف التمويل ومخصص الإهلاك)

- الحد الأعلى لجميع المصروفات 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 المصروفات الغير نقدية مانسبته 24.66% من إجمالي المصروفات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني.



التغيرات الأساسية وغير الأساسية التي تؤثر في عمل الصندوق



• لا يوجد





يمكنكم التواصل مع **ملكية** 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
www.mulkia.com.sa

الإدارة	تحويل	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/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.

