

صدرت موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق ملكية - عقارات
الخليج طرحاً عاماً وتسجيل وإدراج وحداته في شركة السوق المالية بتاريخ 9 أغسطس
م 2017

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت التقرير السنوي لمالكي الوحدات لعام 2022م

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 وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

إشعار...

- هذا العرض 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.
- هذا العرض يحتوي على معلومات مختصرة عن صندوق مُلكية عقارات الخليج ريت وليس بديلاً لقراءة الشروط والأحكام والتي تتوفر على موقع مدير الصندوق : www.mulkia.com.sa أو على موقع تداول: www.tadawul.com.sa
- يتوجب على المستثمر قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام بعناية والتعرف على خصائص الصندوق ومخاطر الاستثمار.
- تحتفظ **مُلكية** بجميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق مُلكية 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 **مُلكية**.
- تخضع هذه الوثيقة بكافة محتوياتها لأنظمة المملكة العربية السعودية ويتم تفسيرها وفقاً لها. جميع الخلافات الناشئة بسبب أو فيما يتعلق بمحتوى هذه الوثيقة يجب أن يرفع للبت فيه حصرياً من قبل الجهات القضائية في المملكة العربية السعودية.



ملكية

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

جدول المحتويات

كلمة مدير الصندوق

نبذة عامة عن الصندوق

أنشطة الاستثمار والأصول والأداء

عقارات الصندوق الرئيسية

التغييرات الجوهرية

ملخص الإفصاح المالي

تقرير مجلس إدارة الصندوق

تقرير تقييم المخاطر

المعلومات والبيانات الأخرى

القوائم المالية

معلومات التواصل

السادة مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يسعدنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت المنتهي في 31 ديسمبر 2022 م، والذي يلقي الضوء على أداء الصندوق وأعماله خلال عام 2022.

الاقتصاد العالمي عام 2022م:

وفقاً لتقارير صندوق النقد الدولي "تقرير آفاق الاقتصاد العالمي" فإن الاقتصاد العالمي لعام 2022 كان أضعف من التوقعات وذلك نظراً لارتفاع نسب التضخم العالمية والغزو الروسي لأوكرانيا واستمرار جائحة كوفيد-19 وتشديد الأوضاع المالية والنقدية في معظم بلدان العالم، وتشير التقديرات إلى تباطؤ النمو العالمي من 6,0% في عام 2021 إلى 3,2% في عام 2022 وحسب المعطيات سيرتفع التضخم العالمي من 4,7% في 2021 إلى 8,8% في 2022. وكل هذه العوامل أدت إلى عدم تحقيق مستويات النمو التي كانت متوقعة للاقتصاد العالمي في بداية العام.

الاقتصاد السعودي عام 2022م:

شهدت المملكة في عام 2022م تعافي على مستوى الاعمال والأنشطة فقد حقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لعام 2022م معدل نمو قدره 7.8% مقارنة بالعام السابق 2021م، ويعود هذا الارتفاع إلى نمو الأنشطة النفطية بمعدل 4.15% كما حققت الأنشطة غير النفطية معدل نمو قدره 4.5% إضافة إلى نمو أنشطة الخدمات الحكومية بمقدار 2.2%.

المصادر:

- تقرير آفاق الاقتصاد العالمي 2022، صادر عن صندوق النقد الدولي.
- تقارير الهيئة العامة للإحصاء.



القطاع العقاري:

لقد حقق القطاع العقاري نمواً عالياً في عام 2022 خصوصاً في مدينة الرياض، حيث شهدت أسعار القطاع السكني والقطاع المكثبي وقطاع الفنادق والضيافة ارتفاعاً كبيراً خلال العام. ونظراً لمحدودية المساحات المكتبية عالية الجودة التي تتوافق مع معايير الشركات العالمية التي ارتفع طلبها بشكل ملحوظ في مدينة الرياض، فقد ارتفعت إيجارات المساحات المكتبية من الفئة أ نسبة 16% على أساس سنوي. أما بالنسبة إلى قطاع الوحدات السكنية في الرياض، فإنه ارتفع كذلك بنسبة 4% لمتوسط أسعار البيع و 1% لمتوسط أسعار الإيجار على أساس سنوي، نظراً لزيادة عدد العاملين والسكان فيها.

أما بالنسبة لقطاع الفنادق فقد شهد قطاع الفنادق والضيافة في الرياض وجدة تسليم 1800 غرفة فندقية من بينها 1000 غرفة فندقية بالرياض ليستقر المعرض من الغرفة الفندقية بمدينة الرياض إلى 21,000 غرفة خلال الربع الأخير من العام وتشير أحدث البيانات المتاحة إلى ارتفاع معدل الإشغال بالرياض إلى 61% وارتفاع متوسط أسعار الغرف اليومي إلى 665 ريال سعودي.

شهد قطاع منافذ التجزئة على مدار العام الماضي دخول حوالي 78,000 متر مربع إلى السوق في الرياض ليترفع إجمالي المعرض إلى 3.3 مليون متر مربع. بينما شهدت جدة خلال نفس الفترة دخول 25,000 متر مربع ليصل إجمالي المعرض إلى 1.8 مليون متر مربع. وبافتراض عدم حدوث المزيد من التأخيرات، فمن المقرر أن يشهد عام 2023 إنجاز نحو 729,000 متر مربع من منافذ التجزئة في أكبر مدينتين بالمملكة، وستتأثر مدينة جدة بنسبة 73% من هذا المعرض الجديد.

قطاع الصناديق العقارية المتداولة "ريتس":

من خلال تقرير نشرته شركة "الجزيرة كابيتال" في سبتمبر 2022 بعنوان "نظرة عامة على صناديق الريت في المملكة العربية السعودية 2022"، أوضحت فيه أن صناديق الريت في السعودية توفر عائداً أفضل للمستثمرين حيث تبلغ عوائد توزيعات أرباح صناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي 4.60% (بناءً على توزيعات أرباح 2021)، بالمقارنة مع مؤشرات صناديق الريت في الأسواق العالمية والمتقدمة. وأشار التقرير أن عائد توزيعات الأرباح لمؤشرات صناديق الريت العالمية الرئيسية أقل بمقدار يتراوح من 40 إلى 130 نقطة أساس من عوائد أرباح مؤشر صناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي،

وأوضحت في تقريرها، أن عائد توزيعات الأرباح لمؤشرات صناديق الريت العالمية مثل "مؤشر مورغان ستانلي للريت في الأسواق الناشئة" و"ستاندرد آند بورز ريت العالمي" بلغ 3.27% و 3.90% على التوالي، فيما كانت عوائد توزيعات مؤشرات صناديق الريت في الولايات المتحدة "مورغان ستانلي للريت الأمريكي" وأوروبا "مؤشر فوتسي للريت الأوروبي" عند 3.61% و 4.17% على التوالي.

المصادر:

- تقرير JLL "أداء سوق العقارات في المملكة العربية السعودية" عام في مراجعة 2022.
- تقارير شركات مالية ومصادر إعلامية ومواقع متخصصة في متابعة الأسواق المالية.



نبذة عامة عن الصندوق وأهدافه:

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية، تم إدراج الصندوق بتاريخ 2017/11/05 م، برأس مال 600,000,000 ريال سعودي، وبقيمة اسمية للوحدة 10 ريال سعودي وعدد وحدات 60,000,000 وحدة.

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.

قام الصندوق عام 2020 بزيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على عقار ذا إيليت "إيليت مول" بقيمة 201.5 مليون ريال سعودي بحصص نقدية تمثل 60% من قيمة العقار وحصص عينية تمثل 40% من قيمة العقار بإصدار وحدات لبائع العقار. وأصبح رأس مال الصندوق بعد الزيادة 681,086,520 ريال سعودي، وعدد وحداته 68,108,652 وحدة.

وقد بلغت إجمالي التوزيعات النقدية المدفوعة خلال عام 2022 مبلغ 38,821,932 ريال سعودي بنسبة عائد 5.70% من سعر الطرح الأولي. كما أعلن مدير الصندوق عن توزيع 13 هللة عن الربع الرابع من عام 2022 وتم استحقاقها ودفعتها للملكي الوحدات خلال الربع الأول من العام 2023.

بلغ صافي ربح العمليات للسنة 8,175,949 ريال سعودي غير متضمناً الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية والزكاة لعام 2022 .

بلغ صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة 654,404,380 ريال سعودي.



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 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 لآخر 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 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 وبحد أدنى 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

681,086,520 ريال سعودي

2017/11/5 م

PKF

البلاد المالية
Albilad Capital

دار
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

مكبة

أنشطة الإستثمار - أصول الصندوق والأداء

أنشطة الاستثمار - أصول الصندوق

تتكون أصول الصندوق من العقارات التالية:

م	العقار	النشاط	الموقع	قيمة الاستحواذ	متوسط التقييمات	مساحة الأرض	مسطح البناء	الايجار السنوي*	نسبة الايجار من اجمالي الدخل	حصة الصندوق من دخل الأصل
1	مجمع الجادة	تجاري/فندقي	الرياض ، قرطبة	335,000,000	341,735,500	21,670	33,106	**15,368,784	%17.39	**%100
2	ويست أفنيو مول	تجاري	الدمام، الفيصلية	309,000,000	304,225,000	57,000	56,000	22,559,000	%25.53	100%
3	ذا إيليت	تجاري	الرياض، السلمانية	201,500,000	203,843,000	9,600	21,929	16,000,000	%18.11	100%
4	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	الرياض، الهدا	125,000,000	146,294,532	10,000	7,200	11,703,124	%13.25	100%
5	مبنى دينار التجاري	تجاري مكثي	جدة ، الزهراء	124,470,490	112,851,626	4,761	14,900	8,463,994	%9.58	100%
6	مجمع التقنية التجاري الصناعي	تجاري صناعي	الرياض، الفيصلية	121,500,000	117,117,000	45,749	36,554	8,655,525	%9.80	100%
7	مبنى الغرفة الأولى للشقق الفندقية	ضيافة وفندقة	الرياض، النموذجية	50,000,000	53,386,500	3,062	11,467	3,800,000	%4.30	100%
8	مبنى الياسمين السكني	سكني	الرياض، الياسمين	18,677,220	20,305,000	2,309	5,303	1,300,000	%1.47	100%
9	مبنى الشراع	مطعم	جدة ، الشراع	15,562,500	11,906,000	1,995	864	شاغر	%0.00	100%
10	مبنى خميس مشيط	مطعم	خميس مشيط، الزهة	13,058,889	9,360,000	1,500	567	شاغر	%0.00	100%
11	مطعم برجر كنج	مطعم	جدة، أبحر	7,338,235	6,445,000	552	180	502,500	%0.57	100%

(*) تبلغ نسبة الايجارات الغير محصلة للعام من اجمالي الايرادات في 31/12/2022 ما نسبته 32%

(**) تم احتساب صافي دخل الفندق واجمالي دخل المعارض للعقار من تاريخ الاستحواذ 09/02/2022م حتى نهاية العام.

كما في 31 ديسمبر 2022م.

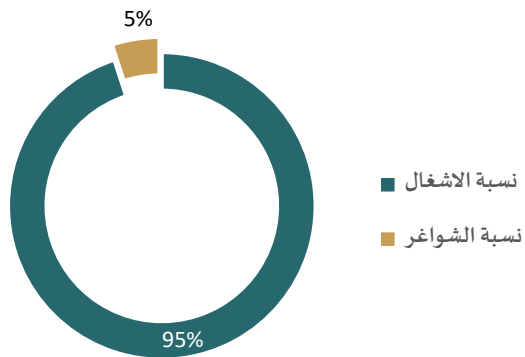
الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، أو قيد الإنشاء، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.

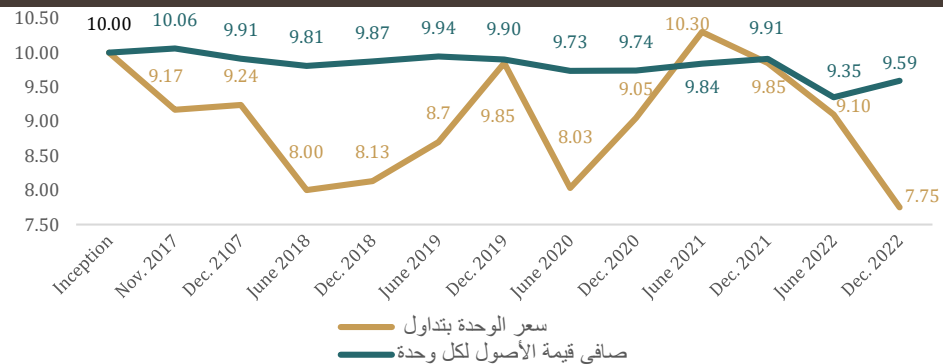


أنشطة الاستثمار - أصول الصندوق والأداء

نسبة العقارات الشاغلة والشاغرة



سعر الوحدة منذ التأسيس



مدة عقود الايجار



معلومات عن الأصول والعوائد

2022	2021	2020	2019	2018	2017	السنة
654,404,380	674,793,974	663,381,574	594,347,185	592,346,268	594,678,878	صافي قيمة الأصول (ر.س)
68,108,652	68,108,652	68,108,652	60,000,000	60,000,000	60,000,000	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
9.61	9.91	9.74	9.90	9.87	9.91	صافي قيمة الأصول للوحدة (ر.س)
9.91	9.91	9.89	9.94	9.96	10.06	أعلى صافي قيمة أصول للوحدة
9.35	9.78	9.70	9.70	9.77	9.91	أقل صافي قيمة أصول للوحدة
96,014,963	76,523,904	70,024,404	59,304,393	55,993,729	8,103,285	اجمالي الإيرادات (ر.س)
7.14%	7.31%	5.41%	6.63%	7.31%	1.33%	نسبة العائد الإجمالي لإجمالي قيمة أصول الصندوق
7.06%	4.40%	4.0%	3.4%	5.1%	0.39%	نسبة المصروفات إلى إجمالي الأصول
0.57	0.490	0.460	0.680	0.680	0.105	توزيع الدخل لكل وحدة (ر.س) *
0.29%	1.72%	-1.67%	0.34%	-0.39%	-0.89%	العائد على سعر الوحدة **
			-3.92%			العائد على سعر الوحدة منذ التأسيس **
			-2.95%			العائد على سعر الوحدة 3 سنوات **

(*) تم احتساب التوزيعات التي تم سدادها للمالكي الوحدات خلال العام المالي بغض النظر عن الفترة التي يغطيها التوزيع، وبناء على عدد الوحدات القائمة بنهاية الفترة.

(**) العائد محتسب بناء على سعر الوحدة بالقيمة العادلة بنهاية الفترة، وهذا الرقم لا يتضمن التوزيعات المدفوعة سابقاً حيث أنها تخصم من صافي أصول الصندوق.

(***) تبلغ نسبة الاصول المقترضة من إجمالي الاصول مانسبة 42% ومدة الانكشاف 5 سنوات تستحق بتاريخ 2027/12/28م.

مكبة

عقارات الصندوق الرئيسية





عقارات الصندوق الرئيسية

ويست أفنيو مول



ويست أفنيو مول



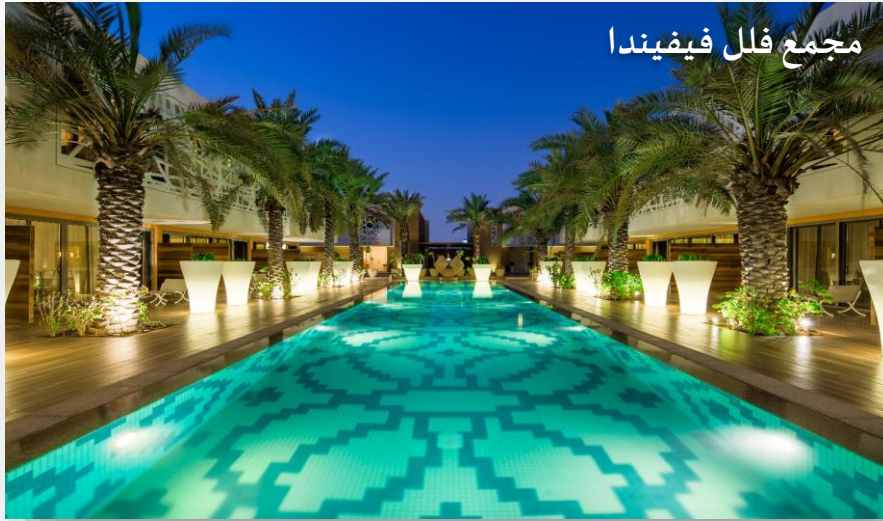
ذا إيليت



ذا إيليت



عقارات الصندوق الرئيسية



عقارات الصندوق الرئيسية



التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق



توزيع الاستثمار بالمناطق من حجم الصندوق

المنطقة الوسطى	64%
المنطقة الشرقية	23%
المنطقة الغربية	11%
المنطقة الجنوبية	1%



ملكية

التغيرات الجوهرية

التغييرات الجوهرية وغير الجوهرية

- بتاريخ 2022/01/30 م قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية استحواذ على عقار جديد (الجادة التجاري الفندقية) لصالح الصندوق وذلك باتمام المرحلة الاولى من شراء العقار ونقل ملكية الصكوك لصالح الصندوق على ان يتم استكمال المرحلة الثانية لشراء العقار عبر زيادة اجمالي اصول الصندوق كما تم اعلان تفاصيل الحدث في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق وموقع تداول.
- قام مدير الصندوق بتاريخ 2022/02/17 بتحديث شروط وأحكام الصندوق، وذلك لتحديث البنود المتعلقة باحتساب الزكاة للصندوق وذلك لاتمام اجراءات تسجيل الصندوق لاغراض الزكاة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- بتاريخ 2022/04/05 قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الاسلامية مع مصرف الراجحي وذلك لتثبيت السعر المرجعي لتكلفة التمويل وذلك لجزء من التمويل القائم ب 100 مليون ريال وتم ذلك عن طريق تثبيت السايبور لهذا الجزء من التمويل بسعر 3.71% سنويا حتى تاريخ سداد التمويل.
- بتاريخ 2022/04/28 تلقى مدير الصندوق خطاب من السادة/شركة عقارات الخليج بصفتها المستاجر الرئيسي لعقار وست افنيو مول المملوك للصندوق وذلك بشأن عدم رغبتهم بالاستمرار في عقد الايجار الموقع معهم ابتداءً من نهاية المدة الالزامية للعقد بتاريخ 2022/11/01م.
- قام مدير الصندوق بتاريخ 2022/08/02 بتحديث شروط وأحكام الصندوق وذلك بتحديث البنود المتعلقة بتغيير المحاسب القانوني للصندوق وتغيير عنوان مدير الصندوق.
- بتاريخ 2022/10/31 قام مدير الصندوق بتعيين شركة عقارات الخليج كمدير املاك لعقار ويست افنيو مول بالدمام.
- بتاريخ 2022/12/20 قام مدير الصندوق بإعلان انضمام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت الى مؤشر فوتسي ابرا ناريت العقاري العالمي ابتداءً من الربع الرابع لعام 2022م ويعد مؤشر فوتسي ابرا ناريت مؤشرا عالميا للاستثمار العقاري وتم إنشاؤه من قبل مجموعة فوتسي راسل بالتعاون مع الجمعية الأوروبية للشركات العقارية المدرجة (إبرا (EPRA) والجمعية الوطنية لصناديق الاستثمار العقارية في الولايات المتحدة (ناريت) (Nareit).



ملكية

ملخص الإفصاح المالي

ملخص الإفصاح المالي

النسبة **	القيمة الفعلية *	مقابل الخدمات والعمولات
0.32%	307,080	رسوم حفظ
0.03%	30,000	أتعاب مراقب الحسابات
0.03%	30,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
0.03%	29,013	أتعاب الهيئة الشرعية
0.01%	7,500	رسوم رقابية
0.21%	199,748	رسوم تداول
0.42%	401,000	رسوم إيداع
12.43%	11,946,602	أتعاب الإدارة
0.18%	169,000	أتعاب المثلث العقاري
0.14%	133,255	مصاريف التأمين
23.16%	22,266,304	مصاريف التمويل
18.70%	17,973,629	تكاليف الإهلاك
7.46%	7,173,670	الانخفاض بقيمة الاستثمارات العقارية
8.75%	8,411,030	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
1.15%	1,108,321	زكاة العام 2022
18.73%	18,002,184	مصروفات وتكاليف التشغيل الفندقية
4.60%	4,421,960	أتعاب هيكل تمويل وتعامل
3.65%	3,510,709	مصاريف أخرى
100%	***96,121,005	إجمالي المصاريف

(*) حتى 2022/12/31 بالريال السعودي.

(**) من إجمالي المصاريف.

(***) نسبة المصروفات الغير نقدية إلى صافي الربح لا تنطبق، علماً بأن نسبة المصروفات الغير نقدية تشكل ما نسبته 34.91% من إجمالي المصاريف.



مكبة

تقرير مجلس الإدارة

المواضيع التي تم مناقشتها:

- ✓ الاطلاع على أداء الصندوق وأصوله .
- ✓ الاطلاع على إيجارات الصندوق ومخاطر التحصيل.
- ✓ الاطلاع على القضايا القانونية ذات العلاقة بأعمال الصندوق.
- ✓ الاطلاع على تقرير تحليل المخاطر.
- ✓ الاطلاع على مستجدات عقارات الصندوق.
- ✓ تعديل الشروط والأحكام خلال فترة التقرير.
- ✓ الاطلاع على مستجدات زيادة اجمالي اصول الصندوق.
- ✓ الاطلاع على توصيات مدير الصندوق وتم استعراض العقارات الشاغرة وعروض الإيجارات المستلمة عليها وعرضها على مجلس إدارة الصندوق.
- ✓ الاطلاع على قرارات وتوصيات المجلس في الاجتماعات السابقة وما تم حيالها.
- ✓ اعتماد بعض المصروفات المعتمدة مباشرة من قبل مدير الصندوق بناءً على توجيه المجلس في اجتماع سابق.
- ✓ استعراض تقارير الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق (أمين الحفظ، القضايا، المقيمين العقاريين، مراجع الحسابات)

أهم القرارات والتوصيات الصادرة من المجلس خلال السنة:

- ✓ اعتماد المجلس للقوائم المالية للصندوق.
- ✓ اعتماد المجلس تأجير عدد من عقارات الصندوق.
- ✓ اعتماد المجلس قرار الاستحواذ على عقار الجادة التجاري الفندقي.
- ✓ اعتماد المجلس تفاصيل زيادة اجمالي اصول الصندوق وذلك لاتمام المرحلة الثانية من الاستحواذ على عقار الجادة التجاري الفندقي.



مكبة

تقرير تقييم المخاطر

يقوم مدير الصندوق بتحليل المخاطر الموضحة في شروط وأحكام الصندوق بصفة ربع سنوية، ويتم رصد المخاطر المحتملة التي قد يتعرض لها الصندوق وذلك من خلال إعداد سجل لتقييم المخاطر، ويتم اتباع عدة معايير منها:

- ✓ تحديد مناطق الخطر للمهام.
- ✓ تحديد أثر المخاطر حال حدوثها.
- ✓ تحديد مستوى حدة التأثير.
- ✓ احتمالية الحدوث.
- ✓ الطريقة / الاستراتيجية المتبعة من قبل مدير الصندوق للتخفيف من أثر المخاطر.

آلية تقييم المخاطر: ويكون بناء على مستوى حدة التأثير واحتمالية الحدوث حسب "جدول تقييم مستوى المخاطر" أدناه:

مستوى درجة التأثير					احتمالية الحدوث	
مرتفع جداً	مرتفع	متوسط	منخفض	منخفض جداً		
مرتفع	مرتفع	مرتفع	متوسط	متوسط		مؤكد الحدوث >70%
مرتفع	مرتفع	مرتفع	متوسط	منخفض		مرجح حدوثه 40%-70%
مرتفع	مرتفع	متوسط	متوسط	منخفض		من المحتمل حدوثه 20%-40%
متوسط	متوسط	متوسط	منخفض	منخفض		بعيد الاحتمال 5%-20%
متوسط	منخفض	منخفض	منخفض	منخفض	نادر حدوثه <5%	



المخاطر المحتملة « كما هي مذكورة في مذكرة شروط وأحكام الصندوق »		
1.	عدم وجود تاريخ تشغيلي	17. عدم تحقيق عائد
2.	الاستثمارات العامة والاستثمارات العقارية	18. عدم تمكين المستثمر من تقييم الاستثمارات
3.	التأخر في تحديد العقارات الملائمة أو الاستحواذ	19. تركيز الاستثمارات جغرافيا
4.	شح عرض العقارات ذات الجودة العالية	20. فقدان الموظفين
5.	التأثر بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية	21. عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم
6.	عدم إشغال العقار لفترات طويلة	22. عدم وجود ضمانات في عمليات بيع العقار
7.	تكاليف الإصلاح أو الإضافات الجوهرية على العقار	23. عدم سيولة الاستثمارات العقارية
8.	بيع العقار بخسارة رأسمالية	24. ارتفاع التكاليف التشغيلية
9.	التأمين على العقار	25. وجود شروط تعاقدية تقييدية
10.	التأخير في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير	26. التنافسية الشرائية
11.	التنافس في المعروض	27. تكاليف الامتثال للقوانين والتشريعات الحكومية
12.	المخاطر المتعلقة بالتمويل	28. ارتفاع نسبة المربحات على التمويل
13.	الاستحواذ على حصص مشاعة في أصل عقاري	29. الاستثمار في صناديق أخرى
14.	فرض رسوم على الأراضي البيضاء	30. معايير الهيئة الشرعية
15.	تضارب المصالح	31. الاستثمار في المربحات
16.	الاعتماد على التصنيف الائتماني	32. التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية



مكتبة

المعلومات والبيانات الأخرى

المعلومات والبيانات الأخرى

• يمتلك مدير الصندوق ما نسبته 0.23% من وحدات الصندوق كما في 31 ديسمبر 2022م.

• لا يستثمر الصندوق في صناديق استثمار أخرى.

• العمولات الخاصة: لا يوجد عمولات خاصة خلال فترة التقرير.

• التوزيعات التي تمت خلال فترة التقرير بالإضافة إلى التوزيعات التي تخص عام 2022 موضحة في الجدول التالي:

البيان	الربح الموزع للسهم*	تاريخ التوزيع	مبلغ التوزيع	نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة %
الربع الرابع 2021	0.18	2022-02-03	12,259,557.36	1.80%
الربع الأول 2022	0.13	2022-05-22	8,854,124.76	1.30%
الربع الثاني 2022	0.13	2022-08-04	8,854,124.76	1.30%
الربع الثالث 2022	0.13	2022-11-03	8,854,124.76	1.30%
الربع الرابع 2022	0.13	2023-02-13	8,854,124.76	1.30%

(*) مبالغ التوزيع بالريال السعودي.

• نسبة رسوم الإدارة المحسبة على الصندوق هي 1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات – تحسب وتدفع كل ستة أشهر.

• لا ينوي مدير الصندوق تقديم أي حسم على المصروفات أو الأتعاب أو التنازل عنها.

• المؤشر الاسترشادي للصندوق: (لا ينطبق)



التفاصيل

التاريخ

- إعلان شركة ملكية للاستثمار أنه وبناءً على المراجعة الفصلية لمكونات مؤشر فوتسي ابرا ناريت العقاري العالمي لفترة الربع الرابع 2022م فإنه تم إنضمام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت إلى المؤشر ابتداءً من تاريخ 2022/12/19م.
- 20 ديسمبر 2022م
- إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تعيين "شركة عقارات الخليج" كمدير أملاك لعقارويدست أفنيو مول المملوك للصندوق.
- 131 أكتوبر 2022م
- إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تحديث شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت وذلك اعتباراً من 1443/12/21هـ الموافق 2022/07/20م فيما يلي أبرز البنود المحدثة:
تحديث البنود المتعلقة بالمحاسب القانوني للصندوق لأغراض تغيير المحاسب القانوني الى شركة ابراهيم احمد البسام وشركاؤه (PKF)
تحديث البنود المتعلقة بمدير الصندوق لاضافة عنوان مقر الشركة الجديد
- 02 أغسطس 2022م
- إعلان شركة ملكية للاستثمار أنه وبناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير المحاسب القانوني للصندوق، فإنه سيتم اجراء تغيير غير أساسي وسيكون سريان التغيير بتاريخ 1443/12/21 هـ الموافق 2022/07/20.
- 29 يونيو 2022م
- إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تغيير عنوان مقر الشركة الرئيسي.
- 27 يونيو 2022م
- إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تلقيها خطاب من السادة/ شركة عقارات الخليج بصفتها المستأجر الرئيسي لعقارويدست أفنيو المملوك للصندوق وذلك بشأن عدم رغبتها بالاستمرار في عقد الإيجار الموقع معها، وذلك ابتداءً من نهاية المدة الإلزامية للعقد والتي تنتهي بتاريخ 2022/11/01م.
- 28 ابريل 2022م



التفاصيل	التاريخ
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي بتاريخ 2020/04/05م ، 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.	05 ابريل 2022
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تحديث شروط واحكام الصندوق لتحديث البنود المتعلقة باحتساب الزكاة للصندوق وذلك لإتمام إجراءات تسجيل الصندوق لأغراض الزكاة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.	17 فبراير 2022
إعلان شركة ملكية للاستثمار نقل ملكية المرحلة الاولى من الاستحواذ على عقار الجادة لصالح الصندوق وذلك بالاستحواذ على ما نسبته 63.61% من العقار بناء على الاتفاقية الموقعة مع بائعي العقار والتي تم الاعلان عنها مسبقا في الموقع الرسمي لمدير الصندوق وموقع تداول بتاريخ 30 يناير 2022م.	2 فبراير 2022
إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن مباشرة مدير الصندوق توقيع اتفاقية استحواذ على عقار جديد لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت "عقار الجادة التجاري الفندقية" وتم الاعلان عن تفاصيل الحدث بتاريخه في الموقع الرسمي لمدير الصندوق وموقع تداول.	30 يناير 2022



مكبة

القوائم المالية

القوائم المالية أعدت وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة
في المملكة العربية السعودية.

مرفق القوائم المدققة لغاية 2022-12-31 م.



يمكنكم التواصل مع **مُلكية** 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	تحويلة	بريد إلكتروني
مركز خدمات العملاء	610	crm@mulkia.com.sa
الشكاوي والملاحظات	511	complaints@mulkia.com.sa



شكراً لكم



MULKIA
INVESTMENT



MULKIA
Gulf Real Estate REIT



Mulkiya_SA