



MULKIA
INVESTMENT

مملكة
عقارات
الخليج
ريت

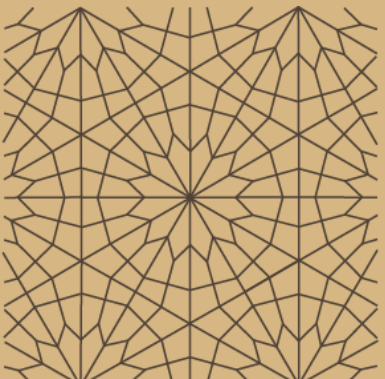
MULKIA
Gulf Real Estate REIT

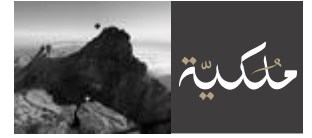
صندوق مملكة – عقارات الخليج ريت

بيان الربع الاول لعام 2026م لمالكي الوحدات.

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية 13170-37 بتاريخ 2013/11/5م :
وذلك التعامل في الأوراق المالية، إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ترتيب الأوراق المالية، المشورة
الخاصة بالأوراق المالية، حفظ 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

1,037,659,950 ريال سعودي

2017/11/5م

PKF

البلاد المالية
Albilad Capital

دار
المراجعة
الشرعية

ESNAD
Real Estate Valuation
إسناد
للتقييم العقاري

شالبي
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

• اسناد للتقييم العقاري

• فالي 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

يملك مدير الصندوق ما نسبته 3.51% من وحدات الصندوق كما في 31 مارس 2026م.



بيانات الربع كما في 31 مارس 2026



4.52	سعر الوحدة بنهاية الربع (تداول) (ر.س.)
25,901,979.93	الدخل التاجيري للربع الحالي
5.52%	نسبة الدخل التاجيري على سعر الوحدة للربع الحالي
1.42%	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية (شاملة الإهلاك وأتعاب الإدارة) الى إجمالي قيمة الأصول
43.74%	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
1.75	مدة انكشاف القرض (سنة)
2027/12/28	تاريخ استحقاق القرض
0.39%	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق (غير شاملة مصاريف التمويل والاهلاك)
7.99	سعر الوحدة الاسترشادي (ر.س.)
1,602,302,097	إجمالي قيمة أصول الصندوق
829,572,878	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (ر.س.)

- جميع الأرقام في التقرير بناءً على إجمالي قيمة الأصول بالقيمة العادلة كما بتاريخ 2026-03-31 م، بناءً على البيانات الأولية الغير مدققة.
- التمويل يستخدم للإستحواذ على عقارات جديدة و تطوير عقارت جديدة.



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	27,200,000	60,000,000	عام 2020
0.30	20,432,596	68,108,652	مارس 2020 إلى ديسمبر 2020
0.57	38,821,934	68,108,652	عام 2021
0.52	35,416,504	68,108,652	عام 2022
0.13	8,854,126	68,108,652	الربع الأول من عام 2023
0.10	10,376,599	103,765,995	الربع الثاني من عام 2023
0.10	10,376,599	103,765,995	الربع الثالث من عام 2023
0.10	10,376,599	103,765,995	الربع الرابع من عام 2023
0.08	8,301,280	103,765,995	الربع الأول من عام 2024
0.08	8,301,280	103,765,995	الربع الثاني من عام 2024
0.08	8,301,280	103,765,995	الربع الثالث من عام 2024
0.08	8,301,280	103,765,995	الربع الرابع من عام 2024
0.08	8,301,280	103,765,995	الربع الأول من عام 2025
0.08	8,301,280	103,765,995	الربع الثاني من عام 2025
0.08	8,301,280	103,765,995	الربع الثالث من عام 2025
0.08	8,301,280	103,765,995	الربع الرابع من عام 2025*
نسبة التوزيعات في الربع السابق من صافي الأصول بالقيمة العادلة للربع الحالي			
1.00%			

* أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الخميس بتاريخ 17/08/1447 هـ الموافق 05/02/2026 م (نهاية تداول يوم الثلاثاء بتاريخ 15/08/1447 هـ الموافق 03/02/2026 م)

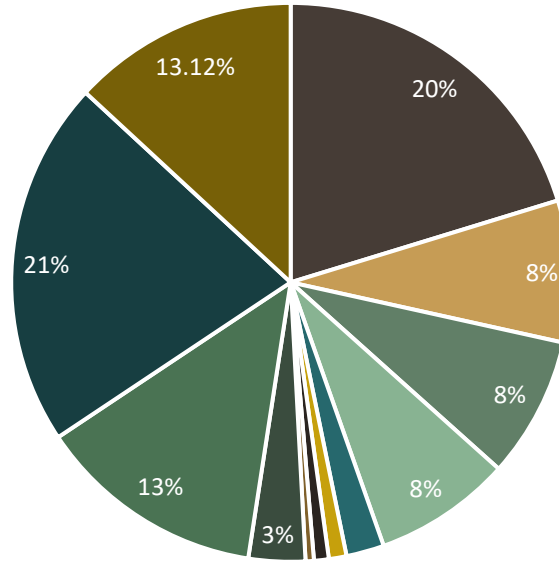
- جميع التوزيعات من الربع المماثل لسنة 2025 وحتى الربع الحالي من متحصلات التأجير، علماً بأنه تم تحقيق أرباح رأسمالية بمبلغ 4,935,586 ريال وذلك من بيع عقار الياسمين بتاريخ 30-01-2025 م.





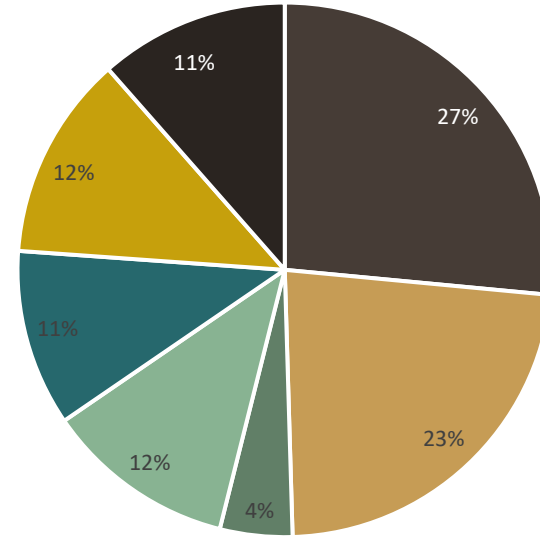
أسماء ونسب العقارات في المحفظة

- مجمع ويست أفنيو
- مجمع فلل فيفيندا
- مبنى دينار التجاري
- مجمع التقنية التجاري الصناعي
- أرض الدمام
- عقار الشراع
- برج كنج خميس مشيط
- برج كنج أبحر
- مبنى حي النموجية
- إيليت مول
- عقار الجادة
- عقار المعذر



توزيع الأنشطة في المحفظة

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



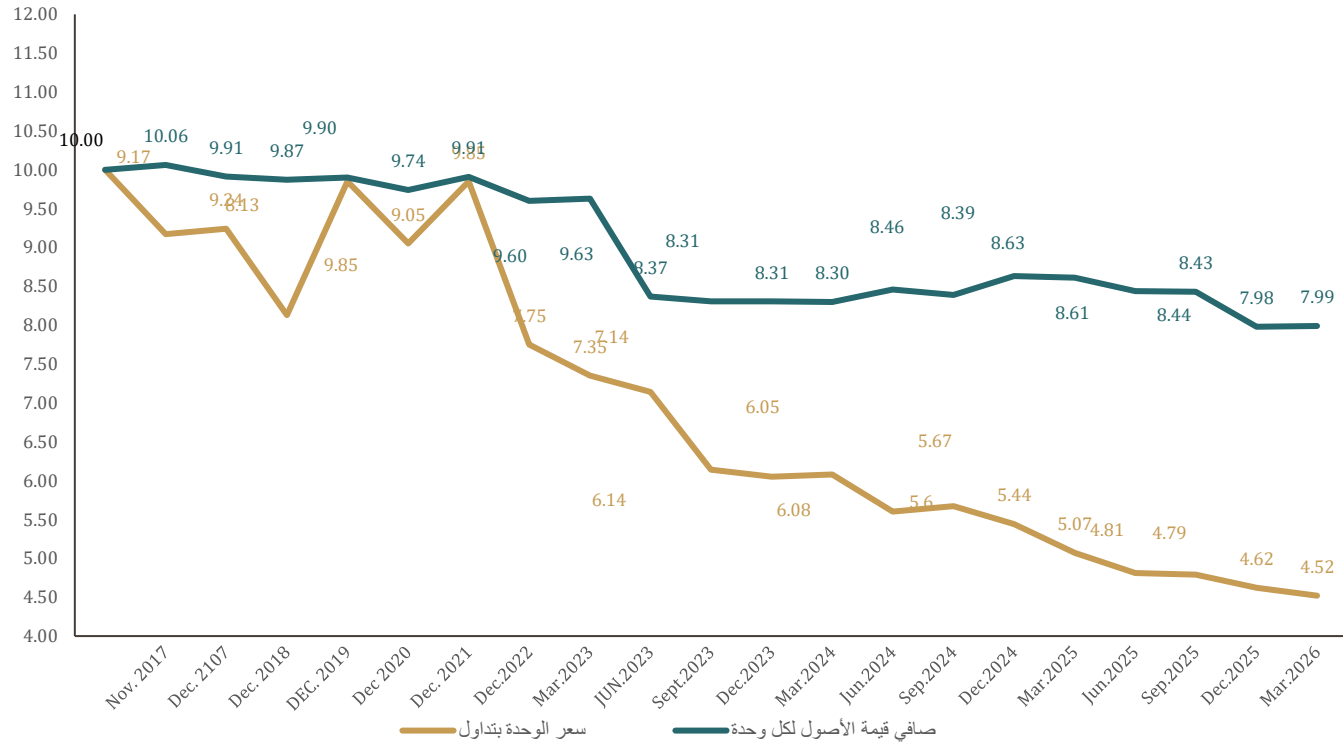
نسب إشغال عقارات الصندوق



م	العقار	النشاط	نسب الاشغال 2026/03/31م
1	مجمع الجادة	تجاري	95.07%
		فندقي	عقد تشغيلي
2	ويست أفنيو مول	تجاري	83.18%
3	ذا إيليت	تجاري / مكثي	68.31%
4	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	100%
5	مبنى دينار التجاري	تجاري / مكثي	80.45%
6	مجمع التقنية	تجاري / صناعي	100%
7	مبنى شقق فندقية حي النموذجية	ضيافة وفندقة	100%
8	المعذر	سكني / تجاري	100%
9	مطعم حي أبحر	مطعم	100%
10	عقار خميس مشيط	مطعم	0.00%
11	مشروع حي الشراع	مطعم / مكثي	100%
12	أرض الدمام	جاري العمل مع المطور	%0



أداء سعر الوحدة



المصرفات والأتعاب الإجمالية للربع المعني



النسبة المئوية من إجمالي الأصول	القيمة	المصرف
(0.68%)	(10,899,048)	تكاليف التمويل (حسب ظروف السوق السائدة) واتفاقية التمويل الموقعة مع البنك الممول
(0.24%)	(3,848,892)	أتعاب الإدارة (1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصاريف)
(0.01%)	(106,821)	أتعاب الحفظ كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
(0.14%)	(2,318,884)	رسوم أخرى (بحد أقصى 0.25% من إجمالي الأصول)
(0.35%)	(5,598,778)	مصروف الاهلاك
(1.42%)	(22,772,423) *	إجمالي المصرفات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني

- 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 24.59% من اجمالي المصرفات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني.



التغيرات الأساسية وغير الأساسية التي تؤثر في عمل الصندوق



• لا يوجد





يمكنكم التواصل مع **مملكة** 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
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.

