



MULKIA  
INVESTMENT

مكبة  
عقارات  
الخليج  
ريت

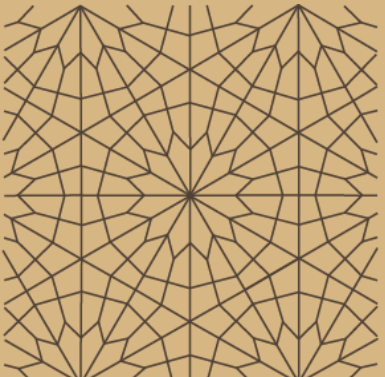
MULKIA  
Gulf Real Estate REIT

صندوق مكيّة – عقارات الخليج ريت

بيان الربع الأول لمالكي الوحدات لعام 2022م

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

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

شركة مُلكية للاستثمار

عام مقفل

99 سنة

600,000,000 ريال سعودي

681,086,520 ريال سعودي

2017/11/5م



### 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 لأخرقوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.
- الاستثمار بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخرقوائم 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 ان 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 آخرقوائم 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.

## 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 31 مارس 2022



9.93	سعر الوحدة بنهاية الربع (تداول) (ر.س.)
2.88%	نسبة الدخل التآجيري على سعر الوحدة (للربع الاول 2022 م)
1.17%	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية (شاملة الإهلاك وأتعاب إدارة الصندوق)
45.33%	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
5.75	مدة انكشاف القرض (سنة)
2027/12/28	تاريخ استحقاق القرض
0.58%	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
9.85	سعر الوحدة الاسترشادي (ر.س.)
1,273,694,276	إجمالي قيمة أصول الصندوق
670,810,470	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (ر.س.)

• جميع الأرقام في التقرير بناءً على صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة كما بتاريخ 31\03\2022



## بيان الأرباح الموزعة



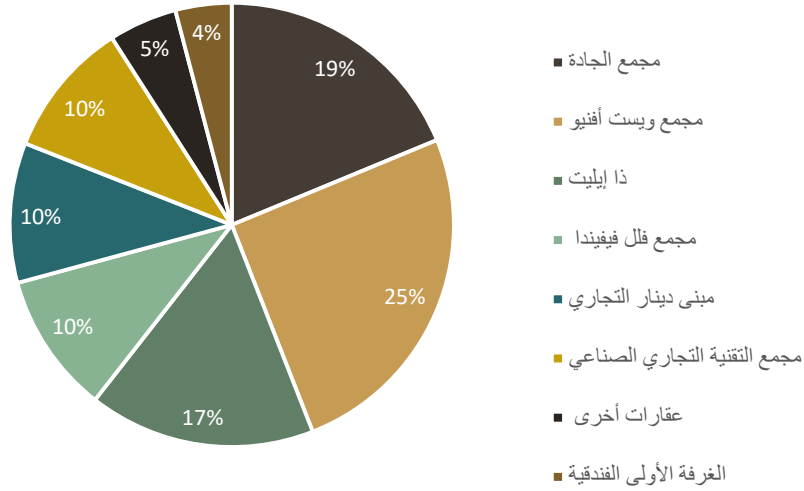
التوزيعات للوحدة ر.س.	المبالغ الموزعة	عدد الوحدات القائمة بالصندوق	بيان بالأرباح الموزعة
0.105	6,300,000	60,000,000	عام 2017
0.68	40,800,000	60,000,000	عام 2018
0.68	40,800,000	60,000,000	عام 2019
0.12	7,200,000	60,000,000	يناير وفبراير 2020
0.10	6,810,865.20	68,108,652	مارس 2020 إلى يونيو 2020
0.10	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 *
<b>1.83%</b>			<b>نسبة التوزيعات في الربع المعني من صافي الأصول</b>

(\* أحقية التوزيعات: حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الأربعاء بتاريخ 1443/06/23 هـ الموافق 2022/01/26 م  
(نهاية تداول يوم الإثنين بتاريخ 1443/06/21 هـ الموافق 2022/01/24 م)

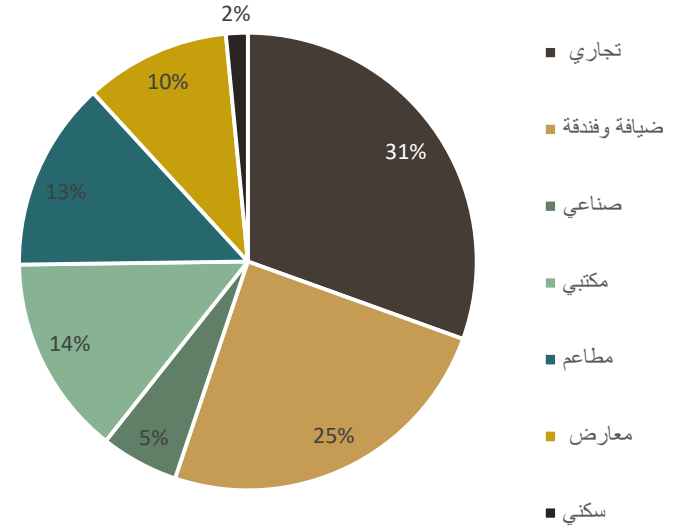




## أسماء ونسب العقارات في المحفظة



## توزيع الأنشطة في المحفظة



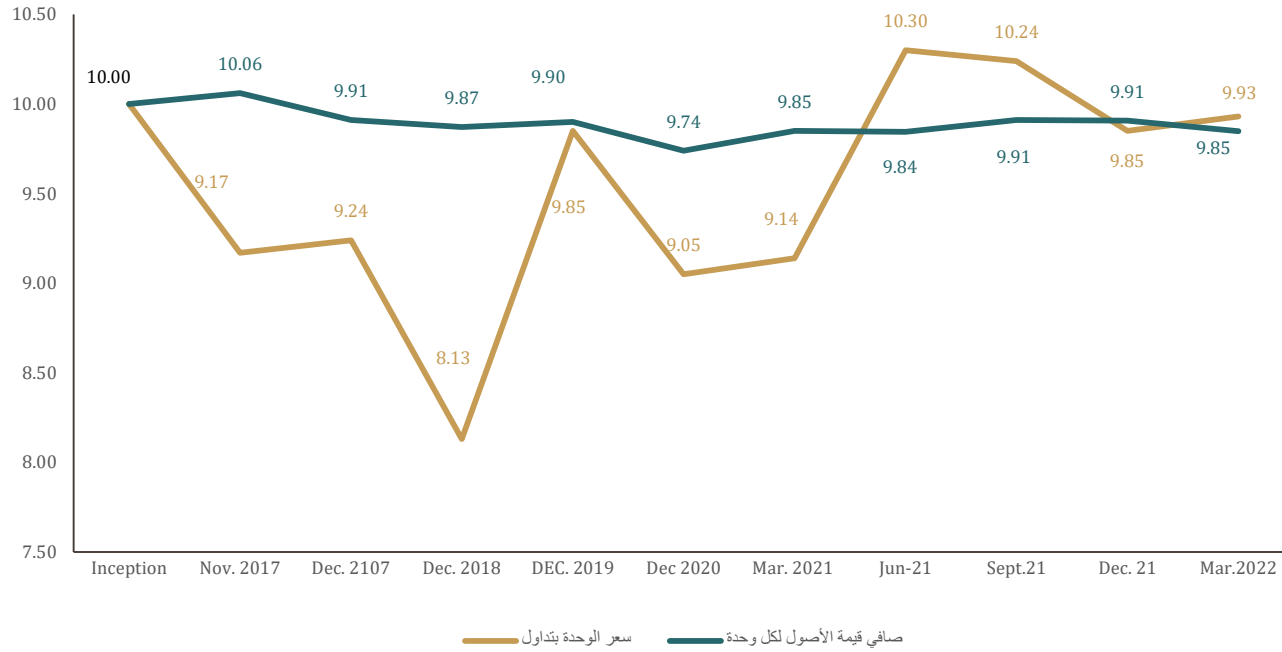
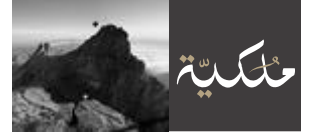
## نسب إشغال عقارات الصندوق



م	العقار	النشاط	نسب الإشغال
1	مجمع الجادة	تجاري	68%
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





## المصروفات والأتعاب الإجمالية للربع المعني



النسبة المئوية من إجمالي الأصول	القيمة	المصرف
0.27%	3,398,209	رسوم التمويل (حسب ظروف السوق السائدة) واتفاقية التمويل الموقعة مع البنك الممول
0.22%	2,788,406	أتعاب الإدارة (1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصاريف)
0.01%	67,898	أتعاب الحفظ كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
0.04%	541,908	رسوم أخرى (بحد أقصى 0.25% من إجمالي الأصول)
0.29%	3,642,347	مصروف الاهلاك
0.18%	2,290,895	أتعاب هيكله تمويل
0.17%	2,131,065	أتعاب تعامل
<b>1.17%</b>	<b>14,860,727</b>	<b>إجمالي المصروفات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني (شاملة مصاريف التمويل والاهلاك)</b>

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.



## التغيرات الأساسية وغير الأساسية التي تؤثر في عمل 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

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

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





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 محمد بن عبد العزيز (شارع

التحلية) – مركز أكتاز التجاري – مبنى رقم 184 – مكتب رقم 3

– الدور الأول،

ص.ب. 52775 الرمز البريدي 11573

**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/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.

