

مملكة  
عقارات  
الخليج  
ريـت



# MULKIA Gulf Real Estate REIT

العرض التقديمي للاستحواذ على عقارات وتعديل الشروط والأحكام

---

## تنويه

- المعلومات الواردة في هذا العرض تم إعدادها لغرض اجتماع مالكي وحدات صندوق مُلْكِيَّة عقارات الخليج ريت لمساعدتهم في اخذ قرار التصويت على بنود الاجتماع.
- تم إعداد هذا العرض بناءً على بيانات من مصادر تعتبر موثوقة لدى مدير الصندوق «شركة مُلْكِيَّة للاستثمار». وقد تم بناء الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة لدى مدير الصندوق في وقت إعداد هذا العرض، وقد تتغير تلك الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية سلباً أو إيجاباً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعدادها، وعندئذ يلتزم مدير الصندوق بالإعلان عن أي حدث جوهري من شأنه أن يؤثر على قرار مالكي الوحدات.
- لا يتحمل مدير الصندوق أي تكاليف أو أعباء مادية أو قانونية أو خلافها بسبب إساءة استخدام البيانات أو المعلومات الواردة في هذا العرض بشكل جزئي أو كلي، ويقر المطلع على هذا العرض بتحملة كافة المخاطر المترتبة على الإجراءات التي يتخذها اعتماداً على محتوى هذا العرض سواءً بشكل جزئي أو كلي.
- لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً أو أن يحتوي على كافة المعلومات التي يود المستثمر الحصول عليها لتقييم الاستثمار في الصندوق أو/و مخاطر الاستثمار.
- يتوجب على المستثمر قراءة الشروط والأحكام بعناية للاطلاع على تفاصيل الصندوق بما فيها المصاريف والمخاطر، وإجراء مراجعته الخاصة لتقييم الفرصة الاستثمارية بما في ذلك المزايا والمخاطر المحتملة.
- لا يحق للمستثمر تفسير محتويات هذه الوثيقة على أنها نصيحة أو مشورة استثمارية للاستثمار في الصندوق، ولا تشكل عرضاً ببيع أو شراء أي أوراق مالية أو أدوات مالية أو أي نصيحة أو توصية فيما يتعلق بتلك الأوراق المالية أو الأدوات المالية أو الاستثمارات الأخرى. ويتوجب على المستثمر الرجوع إلى مستشاريه فيما يتعلق بأية مسائل ذات صلة باستثماره.
- سوف يقوم مدير الصندوق بإتاحة الفرصة لأي مستثمر حالي أو محتمل، أو وكيله، لطرح الأسئلة على مدير الصندوق بخصوص أي من جوانب الاستثمار وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية يمتلكها مدير الصندوق أو يمكنها الحصول عليها دون مجهود أو تكاليف غير معقولة، كما يتيح مدير الصندوق الشروط والأحكام وتقارير الصندوق عند الطلب ودون مقابل.
- الأداء السابق للصندوق وسعر وحدة الصندوق ليس دليلاً على الأداء المستقبلي.
- إن الاستثمار في شراء وحدات صندوق مُلْكِيَّة عقارات الخليج ريت عرضة لتذبذب القيمة، ولا يضمن مدير الصندوق أن سعر وحدة الصندوق لن يتراجع ولا يضمن حد أدنى من العوائد أو حد أعلى للخسائر، وقد تنخفض قيمة استثمارات مالك الوحدة في الصندوق حسب أداء سعر الوحدة في السوق.
- تحتفظ مُلْكِيَّة بجميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق ملكية أخرى) التي تتعلق بالمعلومات المقدمة في هذا العرض (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 مُلْكِيَّة.
- تخضع النصوص الواردة في هذا العرض لضوابط شروط وأحكام صندوق مُلْكِيَّة عقارات الخليج ريت، وحيثما تعارض شروط وأحكام الصندوق مع ما ورد في هذا العرض، فإن شروط وأحكام الصندوق هي التي تسود.
- 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 السعودية.



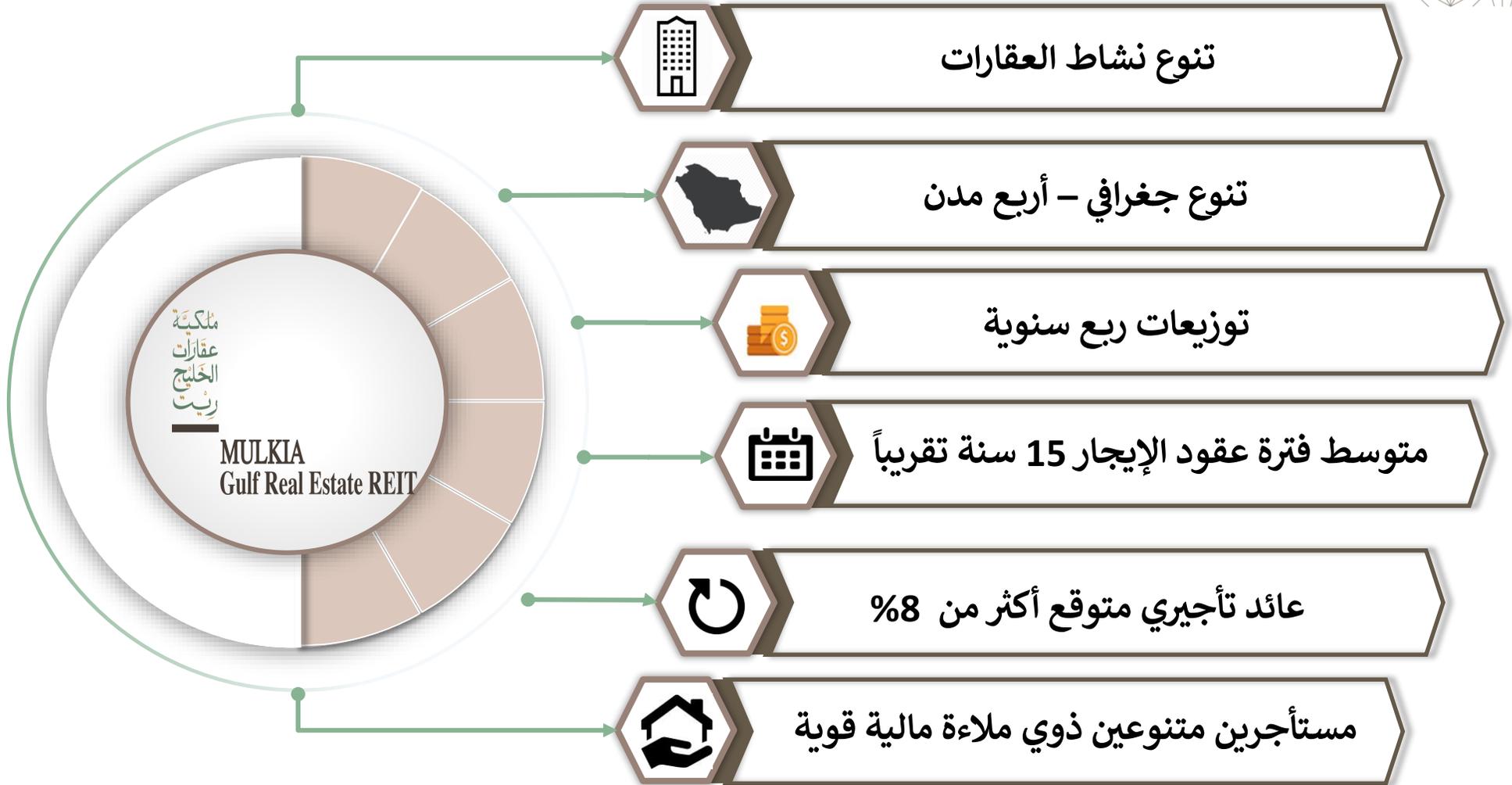
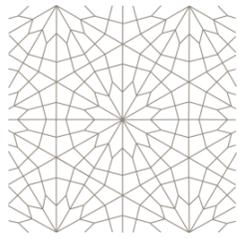
## حقائق عن الصندوق

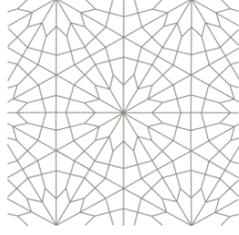
MULKIA  
Gulf Real Estate REIT

2018 (بعد الاستحواذ)	2018 (حالياً)	2017	
8	5	4	عدد الأصول العقارية
سكني، تجاري التجزئة، تجاري صناعي، تجاري مكاتب، الضيافة، مطاعم	سكني، تجاري التجزئة، تجاري صناعي، تجاري مكاتب، الضيافة.	سكني، تجاري التجزئة، تجاري صناعي، تجاري مكاتب	تصنيف العقارات
56,899,940	51,264,640	46,156,640	قيمة الإيجارات
13	10	11	عدد عقود الإيجار
14,98	14,46	13,46	متوسط فترة العقود (سنة)
125,366	117,419	109,819	مساحات الأرض (م 2)
122,135	118,229	112,757	مساحات البناء
%94.7	%94,12	%100	نسبة الإشغال
% 6.7	% 6.6	% 6.6	صافي العائد الحالي (سعر الطرح)
% 6.8	% 6.7	% 6.6	صافي العائد عند نسبة اشغال 100% (سعر الطرح)
8.4%	8.2%	8.3%	صافي العائد الحالي (سعر السوق) إغلاق 6 يونيو 2018

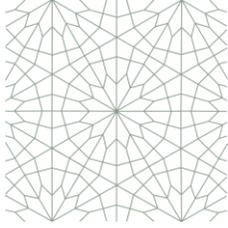
(\* ) هذه الأرقام تقديرية و يمكن ان تتغير بسبب التغيرات في الظروف الاقتصادية و مناخ السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

## حقائق عن الصندوق





## توزيع العقارات الجغرافي...



MULKIA  
Gulf Real Estate REIT





# العقارات المستهدفة

## MULKIA Gulf Real Estate REIT

وصف العقار: يخدم العقار قطاع الضيافة في الرياض و يستهدف شريحة فريدة من المجتمع من ذوي الدخل المرتفع. يمتاز العقار بالتشطيبات الفاخرة. تم الانتهاء من أعمال البناء في نهاية عام 2016م.

الاسم	النوع
مجمع فلل فيفيندا الفندقي	تجاري - ضيافة
حي الهدا غرب مدينة الرياض <a href="https://goo.gl/maps/267TjF8TMMx">https://goo.gl/maps/267TjF8TMMx</a>	الموقع
فرص للتطوير والاستثمار العقاري	المستأجر الرئيسي
20 سنة / 2037 م	مدة عقد المستأجر الرئيسي/تاريخ نهاية العقد
24 فلة مختلفة المساحات.	وحدات المشروع
10,000 متر مربع	مساحة الأرض
7,200 متر مربع	مساحة البناء
2,625,000 ريال سعودي سنوياً ويقسم إلى 4 دفعات ربع سنوية	الإيجار السنوي للحصة المستحوذ عليها
7% كل خمس سنوات	الزيادة الدورية على الإيجار
2,625,000 ريال سعودي	صافي الإيجار قبل مصاريف الصندوق
100%	نسبة الإشغال
125,000,000 ريال سعودي	قيمة الاستحواذ الكلية
30,750,000 ريال سعودي	الحصة المستحوذ عليها بنسبة 24%
8.5%	العائد على الاستحواذ
نقداً من خلال استخدام التمويل	طريقة الاستحواذ



## MULKIA Gulf Real Estate REIT

وصف العقار: من المتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال البناء في الربع الثالث لعام 2018 م. تتميز المنطقة  
أثما جزء من التوسع العمراني نحو الشمال في مدينة جدة .  
نسبة الانجاز تتجاوز 70%

### صور تخيلية



الاسم	بجر كنج جي الشارع
النوع	تجاري
الموقع	مدينة جدة، شارع الأمير عبدالمجيد شمال جدة. <a href="https://goo.gl/maps/S3VjtXtcdg32">https://goo.gl/maps/S3VjtXtcdg32</a>
المستأجر الرئيسي	شركة العليان للخدمات الغذائية
مدة عقد المستأجر الرئيسي/تاريخ نهاية العقد	20 سنة-ديسمبر/2036
وحدات المشروع	مطعمين
مساحة الأرض	1,995 متر مربع تقريباً
مساحة البناء	864 متر مربع تقريباً
الإيجار السنوي	1,250,000 ريال سعودي سنوياً تدفع بشكل سنوي
الزيادة الدورية على الإيجار	10% كل خمس سنوات
صافي الإيجار قبل مصاريف الصندوق	1,250,000 ريال سعودي
نسبة الإشغال	100%
قيمة الاستحواذ الكلية	15,562,500 ريال سعودي
الحصة المستحوذ عليها بنسبة 100%	15,562,500 ريال سعودي
العائد على الاستحواذ	8%
طريقة الاستحواذ	نقداً من خلال استخدام التمويل



# العقارات المستهدفة

## MULKIA Gulf Real Estate REIT

وصف العقار: تم الانتهاء من أعمال البناء في الربع الثالث من عام 2016م. تتميز المنطقة أنها ذات حيوية عالية في مدينة خميس مشيط بالقرب من عدد من المعالم المهمة.

الاسم	النوع
برجر كنج خميس مشيط	تجاري - مطاعم
الموقع	خميس مشيط طريق المدينة العسكرية <a href="https://goo.gl/maps/5kvay4e7Bfw">https://goo.gl/maps/5kvay4e7Bfw</a>
المستأجر الرئيسي	شركة العليان للخدمات الغذائية
مدة عقد المستأجر الرئيسي/تاريخ نهاية العقد	20 سنة-أكتوبر/2035
وحدات المشروع	مطعمين
مساحة الأرض	1,500 متر مربع تقريباً
مساحة البناء	567 متر مربع تقريباً
الإيجار السنوي	1,150,000 ريال سعودي سنوياً تدفع بشكل سنوي
الزيادة الدورية على الإيجار	10% كل خمس سنوات
صافي الإيجار قبل مصاريف الصندوق	1,150,000 ريال سعودي
نسبة الإشغال	100%
قيمة الاستحواذ الكلية	13,058,889 ريال سعودي
الحصة المستحوذ عليها بنسبة 100%	13,058,889 ريال سعودي
العائد على الاستحواذ	8.8%
طريقة الاستحواذ	نقداً من خلال استخدام التمويل

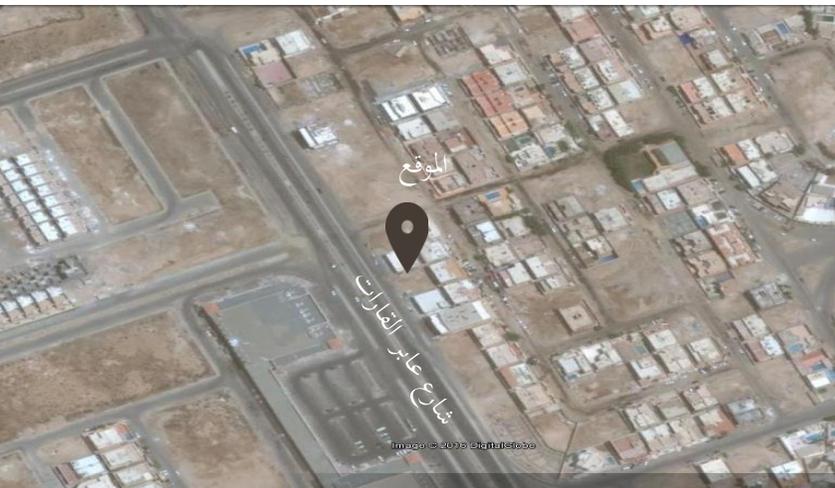




# العقارات المستهدفة

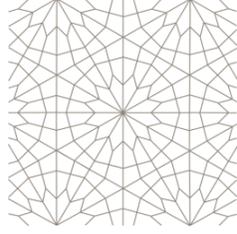
## MULKIA Gulf Real Estate REIT

وصف العقار: تم الانتهاء من أعمال البناء في الربع الثاني من عام 2017م. تتميز المنطقة أنها جزء من التوسع العمراني نحو الشمال في مدينة جدة .



الاسم	النوع
برجر كنج جدة أبحر	تجاري - مطاعم
الموقع	مدينة جدة، شارع عابر القارات في أبحر شمال جدة <a href="https://goo.gl/maps/PbecNDtCy7H2">https://goo.gl/maps/PbecNDtCy7H2</a>
المستأجر الرئيسي	شركة العليان للخدمات الغذائية
مدة عقد المستأجر الرئيسي/تاريخ نهاية العقد	20 سنة-أكتوبر/2035
وحدات المشروع	مطعم واحد
مساحة الأرض	552 متر مربع تقريباً
مساحة البناء	180 متر مربع تقريباً
الإيجار السنوي	610,000 ريال سعودي سنوياً تدفع بشكل سنوي
الزيادة الدورية على الإيجار	10% كل خمس سنوات
صافي الإيجار قبل مصاريف الصندوق	610,000 ريال سعودي
نسبة الإشغال	100%
قيمة الاستحواذ الكمية	7,338,235 ريال سعودي
الحصة المستحوذ عليها بنسبة 100%	7,338,235 ريال سعودي
العائد على الاستحواذ	8.3%
طريقة الاستحواذ	نقداً من خلال استخدام التمويل

## ملخص تقييم العقارات



الفرق	سعر الاستحواذ	المتوسط	مكتب استناد للتقييم العقاري	نجوم السلام للتقييم العقاري	سنشري 21 السعودية	أداء إدارة للتقييم العقاري	اسم العقار
3.8%	125,000,000	120,460,000	119,420,000			121,500,000	مجمع فلل فيفيندا
0.0%	15,562,500	15,562,500			15,625,000	15,500,000	برجر كنج الشراع
0.0%	13,058,889	13,058,889		12,777,777		13,340,000	برجر كنج خميس مشيط
0.0%	7,338,235	7,338,235			7,176,470	7,500,000	برجر كنج أبحر

(\* نود التنويه أن مدير الصندوق حصل على عدة تقييمات غير المذكورة أعلاه ولكن تم اختيار التقييمات وفق تقدير مدير الصندوق و بناء على قناعته بمنهجية أسلوب التقييم المتبعة.

## إفصاح الأطراف ذوي العلاقة



نسبة ما يملكه في صندوق ملكية بلازا	إجمالي الوحدات المملوكة في صندوق ملكية بلازا	نسبة ما يملكه في صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إجمالي الوحدات المملوكة في صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الأطراف ذوي العلاقة
11.22%	1,010,000	2.50%	1,500,000	مدير الصندوق
23.33%	2,100,000	0.28%	167,248	مساهمي مدير الصندوق
10.00%	900,000	0.00%	0	تابعين لمساهمي مدير الصندوق
5.56%	500,000	0.03%	15,449	أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق والموظفين وكبار التنفيذيين

(\*) يجدر التنويه بأن الصندوق سيقوم بالاستحواذ على عقارات يملكها صندوق ملكية لتطوير المجمعات التجارية العقارية.

مملكة  
البحرين

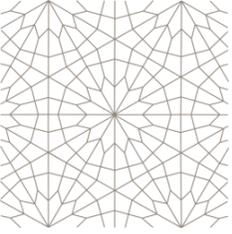
MULKIA  
Gulf Real Estate REIT

ملخص تغييرات الشروط والأحكام



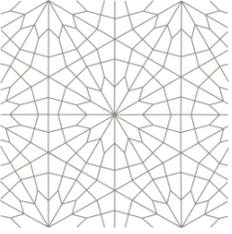
## ملخص التعديلات على الشروط والأحكام

الصفحة	المادة- الفقرة	قبل	بعد
7	الملخص التنفيذي- التداول	التداول: يتم تداول الوحدات بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية وعليه، فإنه يمكن لملاك الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية بشكل مباشر من خلال السوق بشكل مباشر.	عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل هيئة السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة.
9	المصطلحات - إجمالي قيمة الأصول	لا يوجد	إجمالي قيمة أصول الصندوق: إجمالي قيمة أصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية.
9	المصطلحات - سعي شراء العقارات	نسبة من قيمة شراء العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة وتتراوح نسبتها 1% - 2.5%.	كحد أقصى 2.5% من قيمة العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.



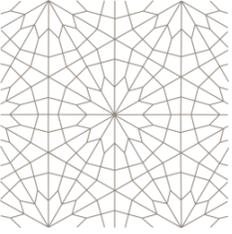
## ملخص التعديلات على الشروط والأحكام

الصفحة	المادة- الفقرة	قبل	بعد
10	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.	يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً أو قيد الإنشاء، 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.
10		6.4. 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.	6.4. يستهدف الصندوق الاستثمار في بداية إطلاقه في العقارات التجارية والصناعي والسكني، ويمكن ان يستثمر في فترات لاحقة في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تسهم في رفع العوائد المحققة للصندوق، أو زيادة الكفاءة المالية، أو خفض المخاطر.
27	الرسوم- سعي شراء العقارات	تتراوح بين 1% - 2.5% من قيمة شراء العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري ويمكن أن تدفع لطرف ذو علاقة بمدير الصندوق.	كحد أقصى 2.5% من قيمة العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.



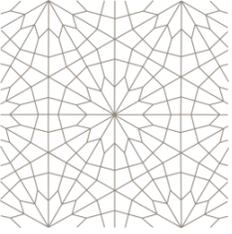
## ملخص التعديلات على الشروط والأحكام

الصفحة	المادة- الفقرة	قبل	بعد
20	7.5	ويتم اختيار تلك الجهات المصدرة لأدوات أسواق النقد بناء على التصنيف الائتماني بحد أدنى فئة (Baa1) والصادر عن وكالة موديز للتصنيف الائتماني ووكالة موديز للتصنيف الائتماني أو ما يعادلها (+BBB) لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الائتماني وستاندرد أند بورز للتصنيف الائتماني. ويمكن استثمار السيولة بشكل غير مباشر من خلال صناديق المراجعة بالريال السعودي المطروحة طرْحاً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية سواء كانت مدارة من قبل مدير الصندوق نفسه أو مدير آخر وتتم عملية اختيار الصناديق من خلال قياس الأداء التاريخي للصندوق مقارنة بالمخاطر، <u>و/أو السيولة وحجم الصندوق المستهدف إضافة إلى إمكانية الاستثمار في أكثر من جهة في نفس الوقت</u>	ويتم اختيار تلك الجهات المصدرة لأدوات أسواق النقد بناء على التصنيف الائتماني بحد أدنى فئة (Baa1) والصادر عن وكالة موديز للتصنيف الائتماني أو ما يعادلها (+BBB) لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الائتماني وستاندرد أند بورز للتصنيف الائتماني. ويمكن استثمار السيولة بشكل غير مباشر من خلال صناديق المراجعة بالريال السعودي المطروحة طرْحاً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية سواء كانت مدارة من قبل مدير الصندوق نفسه أو مدير آخر وتتم عملية اختيار الصناديق من خلال قياس الأداء التاريخي للصندوق مقارنة بالمخاطر،



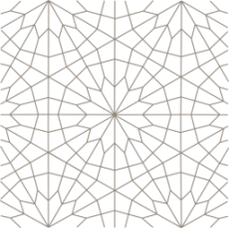
## ملخص التعديلات على الشروط والأحكام

الصفحة	المادة- الفقرة	قبل	بعد
27	11.1	أتعاب الإدارة: 1% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية – تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر	أتعاب الإدارة: 1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق – تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر
39	ملحق 3 – ملخص الإفصاح المالي		
27	11.1	خدمة إدارة سجل الملاك: مبلغ 300,000 ريال سعودي سنوياً وقد تتغير بناء على قيمة رأس مال الصندوق.	خدمة إدارة سجل الملاك: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً وقد تتغير بناء على قيمة رأس مال الصندوق.
28	11.5	لا يوجد	جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات الصلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما تم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وسيقوم العميل بدفع قيمة هذه الضريبة للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى)



## ملخص التعديلات على الشروط والأحكام

الصفحة	المادة- الفقرة	قبل	بعد
27	11.1	كحد أقصى 0.04% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق	كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
31	11.3	سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب وسيط العقار وأتعاب المطور العقاري وأتعاب المحامين وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية	سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب وسيط العقار وأتعاب المطور العقاري وأتعاب المحامين والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية
31	11.6	لا يوجد	لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين، وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج الزكاة مالم تفرض من قبل الجهات الرسمية و يتم وضع آلية لكيفية احتسابها.



## ملخص التعديلات على الشروط والأحكام

الصفحة	المادة- الفقرة	قبل	بعد
39	ملحق 3 – ملخص الإفصاح المالي	رسوم حفظ: كحد أقصى 0.25% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق – تُحتسب وتدفع كل ثلاثة شهور بناء على آخر تقييم متاح.	رسوم حفظ: كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
39	ملحق 3 – ملخص الإفصاح المالي	لا يوجد	رسوم الاستمرار في الإدراج من قبل تداول
39	ملحق 3 – ملخص الإفصاح المالي	لا يوجد	رسوم رخصة توزيع معلومات صناديق الاستثمار



*Thank you*

