



MULKIA
INVESTMENT



MULKIA
Gulf Real Estate REIT

صدرت موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات
صندوق ملكية - عقارات الخليج طرماً عاماً وتسجيل
وإدراج وحداته في شركة السوق المالية بتاريخ
٢٠١٧/٨/٩م

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت تقرير النصف الثاني لمالكي الوحدات لعام ٢٠١٩م

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-١٣١٧ بتاريخ ٢٠١٣/١١/٥م :
وذلك للتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق الاستثمار ومحافظ
العملاء والترتيب و تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

إشعار ...

- هذا العرضي 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 مَلِكِيَّة 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 مَلِكِيَّة بجميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق مَلِكِيَّة 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 مَلِكِيَّة.
- 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 فيه حصرياً من قبل الجهات القضائية في المملكة العربية السعودية.



نبذة عامة عن الصندوق

أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق و بحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر:

- استثمار ٧٥% 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 ٢٥% 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 ان يستثمر في فترات لاحقاً في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تزيد عن متوسط العوائد المحققة للصندوق لآخر ١٢ 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 ١٠% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة.

شركة مُلكية للاستثمار

عام مقفل

٩٩ سنة

٦٠٠ مليون ريال سعودي

٢٠١٧/١١/٥م



مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس مال الصندوق

تاريخ بدء أعمال الصندوق

مراجع الحسابات

شركة المحاسبون

المتحدون

أمين الحفظ

شركة البلاد المالية

الهيئة الشرعية

دار المراجعة الشرعية

سياسة توزيع الأرباح

يهدف الصندوق إلى توزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق و بحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر:

اسم وعنوان مدير الصندوق:

شركة مَلَكِيَّة للاستثمار، عنوان المكتب الرئيسي لشركة مَلَكِيَّة للاستثمار هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكناز التجاري (١٨٤)، مكتب (٣). ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣. هاتف: ٩٢٠٠٠٣٠٢٨ فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) +٩٦٦ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa - مرخص من هيئة السوق المالية رقم ٣٧-١٣١٧ بتاريخ ٢٠١٣/١١/٥ م وذلك للتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق الاستثمار وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.



أنشطة الاستثمار – أصول الصندوق

تتكون أصول الصندوق من العقارات التالية:

م	العقار	النشاط	الموقع	قيمة الاستحواذ	المدة المتبقية من الإيجار (*)	مساحة الأرض	مساحة البناء	الإيجار السنوي	الوزن في محفظة الصندوق (*)	نسبة الاستحواذ من الأصل
١	ويست أفنيو مول	تجاري	الدمام، الفيصلية	309,000,000	18	57,000	56,000	24,720,000	39%	100%
٢	مجمع التقنية التجاري الصناعي	تجاري صناعي	الرياض، الفيصلية	121,500,000	2	45,749	36,554	8,419,500	16%	100%
٣	مبنى دينار التجاري	تجاري مكثبي	جدة ، الزهراء	124,470,490	5	4,761	14,900	9,957,640	16%	100%
٤	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	الرياض، الهدا	125,000,000	19	10,000	7,200	10,937,500	16%	100%
٥	مبنى الياسمين السكني	سكني	الرياض، الياسمين	18,677,220	شاعر	2,309	5,303	شاعر	2%	100%
٦	مطعم برجر كنج	مطعم	خميس مشيط، النزهة	13,058,889	16	1,500	567	1,150,000	2%	100%
٧	مطعم برجر كنج	مطعم	جدة ، الشراع	15,562,500	لم يبدأ	1,995	864	1,250,000	2%	100%
٨	مطعم برجر كنج	مطعم	جدة، أبحر	7,338,235	16	552	180	610,000	1%	100%
٩	مبنى الغرفة الأولى للشقق الفندقية (**)	ضيافة وفندقة	الرياض، النموذجية	50,000,000	10	3,062	11,467	5,000,000	6%	100%

(**) يبدأ الإيجار في ١ يناير ٢٠٢٠

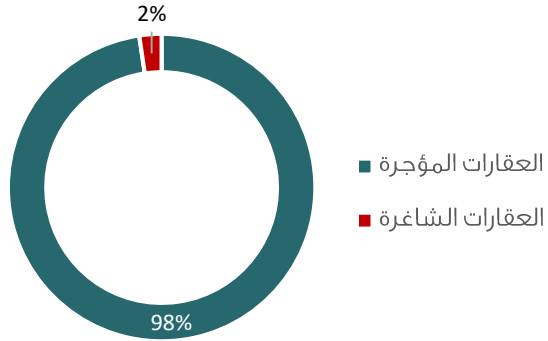
عدد المستأجرين الحاليين ٩ مستأجرين.

(*) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. مقربة لأقرب رقم صحيح.



أنشطة الاستثمار – أصول الصندوق والأداء...

نسبة العقارات المؤجرة والشواغر لإجمالي الأصول



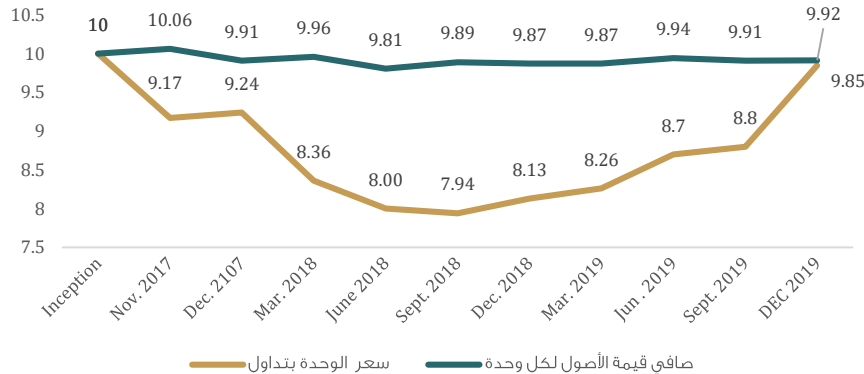
الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها

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

معلومات عن الأصول والعوائد

التاريخ	صافي قيمة الأصول	عدد الوحدات المصدرة	قيمة الوحدة
٢٠١٧/١١/٥ م	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	١.٠٠
٢٠١٨/١٢/٣١ م	٥٩٢,٣٤٦,٢٦٨	٦,٠٠٠,٠٠٠	٩.٨٧
٢٠١٩/١٢/٣١ م	٥٩٤,٩٠٤,٩٢٢	٦,٠٠٠,٠٠٠	٩.٩٢

سعر الوحدة منذ التأسيس



السنة	أقل صافي قيمة أصول للوحدة	أعلى صافي قيمة أصول للوحدة
٢٠١٧	٩.٩١	١٠.٠٦
٢٠١٨	٩.٧٧	٩.٩٦
٢٠١٩/١٢/٣١	٩.٧٠	٩.٩٤

العائد على سعر الوحدة

٣ سنوات	منذ التأسيس	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧
٠.٨٥ - %	٠.٨٥ - %	٠.٤٣ %	٠.٣٩ - %	٠.٨٩ - %
توزيع الدخل لكل وحدة للنصف الثاني من العام ٢٠١٩		نسبة المصروفات لإجمالي الأصول للنصف الثاني من العام ٢٠١٩		
٥٠ %		٩٣ %		

(* جميع البيانات حسب القيمة العادلة.)

(**) جميع البيانات والأرقام حسب البيانات المالية الغير مدققة والأرقام الصادرة في القوائم المالية المعتمدة هي النهائية.



عقارات الصندوق الرئيسية...

ويست أفنيو مول



ويست أفنيو مول



مجمع فلل فيفيندا



مجمع فلل فيفيندا



عقارات الصندوق الرئيسية...



عقارات الصندوق الرئيسية...



التوزيع الجغرافي للعقارات...



توزيع الاستثمار بالمناطق من حجم الصندوق

39%	المنطقة الشرقية
40%	المنطقة الوسطى
19%	المنطقة الغربية
2%	المنطقة الجنوبية



تعديلات الشروط والأحكام...

- قام مدير الصندوق بتعديل شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ١٩/٠٨/١٤٤٠ هـ الموافق ٢٤/٠٤/٢٠١٩م، بتعديل بعض المصطلحات تماشياً مع آخر تحديث للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، وكذلك تفصيل وتوضيح لنسبة التكاليف السنوية في بند " الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة"، وإضافة كلاً من المهندس/ فيصل بن علي الصايغ، والأستاذ/ عبدالرحمن بن سليمان الأمير كعضوي مجلس إدارة مستقلين بمجلس إدارة الصندوق.



المعلومات والبيانات الأخرى...

- أعلن مدير الصندوق بتاريخ ٢٠١٩/٠٨/١٨ م عن توقيع اتفاقية للاستحواذ على إيليت مول بمدينة الرياض بمبلغ ٢,١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على أن يتم دفع الثمن ٦٠% نقدي من التمويل و ٤٠% عيني يتم إصدار حصص بها لمالك العقار، بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والاستحواذ.
- قام مدير الصندوق بتخفيض حصته التي يستثمرها في وحدات الصندوق من نسبة ٢.٥% إلى نسبة ١.٥% وذلك لاستيفاء نسبة الجمهور خلال العمل على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- أعلن مدير الصندوق بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ م قيام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بتوقيع اتفاقية تسهيلات مصرفية إضافية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع بنك البلاد بقيمة ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، لمدة خمس سنوات.
- لا يستثمر صندوق الاستثمار في صناديق استثمار أخرى.
- قام مدير الصندوق بإقرار توزيعي أرباح خلال العام ٢٠١٩ م عن الربع الأول والثاني والثالث والرابع بإجمالي مبلغ يساوي ٤٠,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ونسبة التوزيع لكل وحدة إلى سعر الطرح الأولي للوحدة هو ٦.٨%
- نسبة رسوم الإدارة المحتسبة على الصندوق هي ١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات – تحتسب وتدفع كل ستة أشهر.
- لا ينوي مدير الصندوق تقديم أي حسم على المصروفات أو الأتعاب أو التنازل عنها.
- حصل مدير الصندوق على مخالفة للتأخر عن الإعلان عن حدث جوهري في الإعلان عن اتفاقية شراء إيليت مول، نظراً لتوقيع الاتفاقية نهاية دوام آخر يوم قبل إجازة عيد الإضحى المبارك والإعلان أول يوم بداية الدوام بعد الإجازة.
- حصل مدير الصندوق على عمولة خاصة بمبلغ ٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي نتيجة الاستحواذ على عقار الغرفة الأولى الفندقية.



نبقى على تواصل

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 محمد بن عبد
العزیز (شارع التحلية) - مركز أكناز التجاري -
مبنى رقم ١٨٤ - مكتب رقم ٣ - الدور الأول،
ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣

٩٢٠٠٠٣٠٢٨

فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) ٩٦٦+

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