



MULKIA  
INVESTMENT

مملكة  
عقارات  
الخليج  
ريت

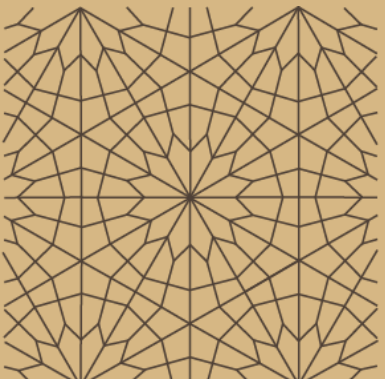
MULKIA  
Gulf Real Estate REIT

صندوق مملكة – عقارات الخليج ريت

بيان الربع الرابع لعام 2022م لمالكي الوحدات.

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 و  
تقديم المشورة والحفظ في أعمال 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 لاحقة 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

681,086,520 ريال سعودي

2017/11/5م

PKF

البلاد المالية  
Albiad Capital

دار  
المراجعة  
الشرعية

استناد  
Esnad  
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

## معلومات أساسية عن الصندوق



حجم الصندوق	681,086,520 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 التقويم	مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل
اعتماد الهيئة الشرعية	معتمد من الهيئة الشرعية



## بيانات الربع كما في 31 ديسمبر 2022



7.75	سعر الوحدة بنهاية الربع (تداول) (ر.س.)
%4.96	نسبة الدخل التآجيري على سعر الوحدة (للربع الرابع 2022م)
%1.95	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية (شاملة الإهلاك وأتعاب إدارة الصندوق والانخفاض في قيمة الأصول)
%41.44	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
5	مدة انكشاف القرض (سنة)
2027/12/28	تاريخ استحقاق القرض
%0.25	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
9.60	سعر الوحدة الاسترشادي (ر.س.)
1,393,370,734	إجمالي قيمة أصول الصندوق
654,178,118	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (ر.س.)

• جميع الأرقام في التقرير بناءً على إجمالي قيمة الأصول بالقيمة العادلة كما بتاريخ 31\12\2022م، بناءً على البيانات الأولية الغير مدققة.



## بيان الأرباح الموزعة



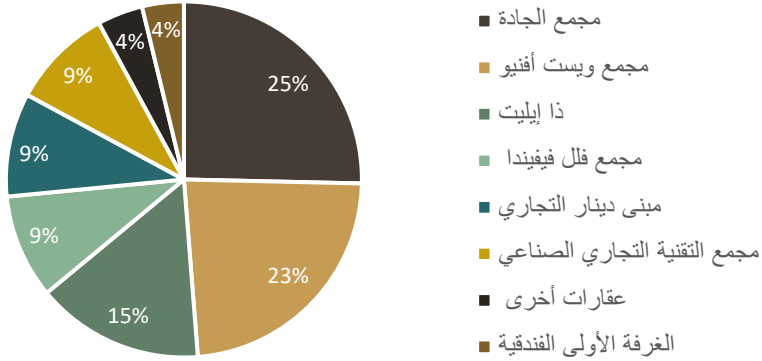
التوزيعات للوحدة ر.س.	المبالغ الموزعة	عدد الوحدات القائمة بالصندوق	بيان بالأرباح الموزعة
0.105	6,300,000	60,000,000	عام 2017
0.68	40,800,000	60,000,000	عام 2018
0.68	40,800,000	60,000,000	عام 2019
0.12	7,200,000	60,000,000	يناير وفبراير 2020
0.30	20,432,595.60	68,108,652	مارس 2020 إلى ديسمبر 2020
0.13	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
0.13	8,854,125.76	68,108,652	الربع الأول من عام 2022
0.13	8,854,125.76	68,108,652	الربع الثاني من عام 2022
0.13	8,854,125.76	68,108,652	الربع الثالث من عام 2022*
1.35%			نسبة التوزيعات في الربع المعني من صافي الأصول (توزيعات الربع الثالث من عام 2022)

(\* أحقية التوزيعات: حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الثلاثاء بتاريخ 1444/03/29 هـ الموافق 2022/10/25 م (نهاية تداول يوم الأحد بتاريخ 1444/03/27 هـ الموافق 2022/10/23 م)

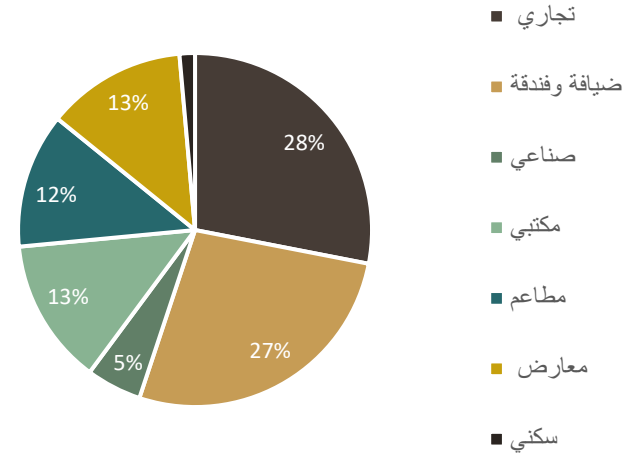




## أسماء ونسب العقارات في المحفظة



## توزيع الأنشطة في المحفظة



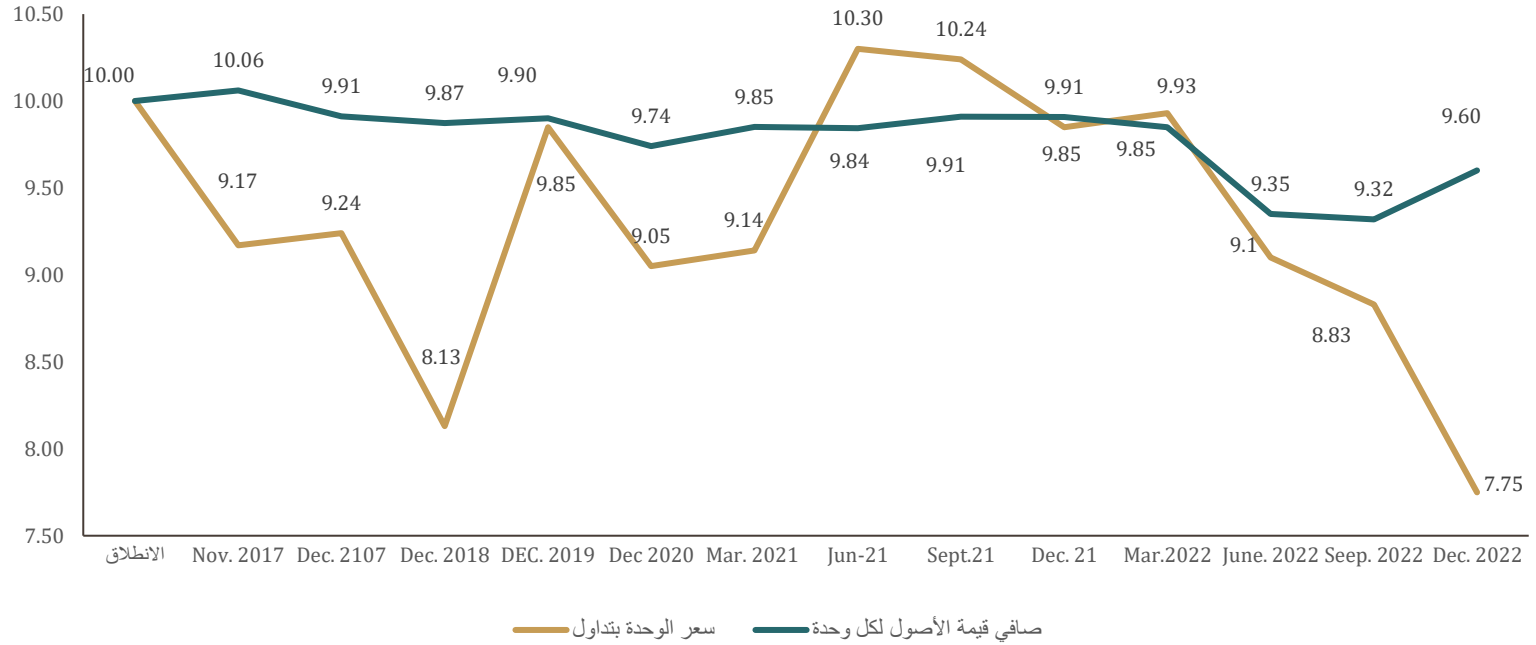
## نسب إشغال عقارات الصندوق



م	العقار	النشاط	نسب الإشغال
1	مجمع الجادة	تجاري	66%
		فندقي	عقد تشغيلي
2	ويست أفنيو مول	تجاري	100%
3	ذا إيليت	تجاري	100%
4	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	100%
5	مبنى دينار التجاري	تجاري مكتبي	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





## المصرفوات والأتعاب الإجمالية للربع المعني



النسبة المئوية من إجمالي الأصول	القيمة	المصرف
%0.57	7,903,725	رسوم التمويل (حسب ظروف السوق السائدة) واتفاقية التمويل الموقعة مع البنك الممول
0.22%	3,038,934	أتعاب الإدارة (1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصاريف)
%0.01	82,118	أتعاب الحفظ كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
%0,22	3,069,141	رسوم أخرى (بحد أقصى 0.25% من إجمالي الأصول)
%0.93	13,027,918	تكاليف الاهلاك ومخصص الانخفاض في قيمة الأصول العقارية ومخصص ديون مشكوك في تحصيلها
%1.95	* 27,121,836	إجمالي المصرفوات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني (شاملة مصاريف التمويل ومخصص الاهلاك ومخصص الانخفاض في قيمة الاصول)

- الحد الأعلى لجميع المصرفوات 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 المصرفوات الغير نقدية مانسبته 48.03% من اجمالي المصرفوات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني.



# التغيرات الأساسية وغير الأساسية التي تؤثر في عمل الصندوق



إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن تعيين "شركة عقارات الخليج" كمدير أملاك لعقار ويست افنيو مول المملوك للصندوق.

31 أكتوبر 2022م

إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") 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





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 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](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.

