



MULKIA
INVESTMENT

مُلْكِيَّة
عَقَارَات
الْخَلِيج
رِيْت

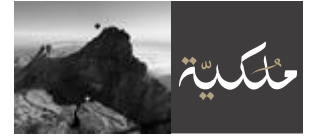
MULKIA
Gulf Real Estate REIT

صندوق مُلْكِيَّة – عقارات الخليج ريت

بيان الربع الثالث لعام 2025 م 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 وتأجيلي، 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 لأحرقوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيلي.
- الاستثمار بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخرقوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء من خلال إعادة تطويرالعقارات المملوكة للصندوق بهدف رفع العوائد التأجيلية 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 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.

شركة مُلْكِيَّة للاستثمار

عام مقفل

99 سنة

600,000,000 ريال سعودي

1,037,659,950 ريال سعودي

2017/11/5م

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

دارالمراجعة الشرعية

المقيمين العقاريين للصندوق

• باركود للتقييم العقاري

PKF

البلاد المالية
Albilad Capital

دار
المراجعة
الشرعية

باركود
BARCODE
92 000 5564
تقييم للأصول
Assets Valuation

قيم للتقييم
GIAM VALUATION

• قيم 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 2017 م
تاريخ الإدراج	5 نوفمبر 2017 م
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، وبعد 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 30 سبتمبر 2025



4.79	سعر الوحدة بنهاية الربع (تداول) (ر.س.)
25,288,467	الدخل التاجيري للربع الحالي
%5.09	نسبة الدخل التاجيري على سعر الوحدة للربع الحالي
%1.48	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية (شاملة الإهلاك وأتعاب الإدارة) الى إجمالي قيمة الأصول
%42.85	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
2.24	مدة انكشاف القرض (سنة)
2027/12/28	تاريخ استحقاق القرض
%0.36	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق (غير شاملة مصاريف التمويل والاهلاك)
8.43	سعر الوحدة الاسترشادي (ر.س.)
1,632,453,271	إجمالي قيمة أصول الصندوق
874,330,285	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (ر.س.)

- جميع الأرقام في التقرير بناءً على إجمالي قيمة الأصول بالقيمة العادلة كما بتاريخ 2025-09-30 م، بناءً على البيانات الأولية الغير مدققة.
- التمويل يستخدم للإستحواذ على عقارات الصندوق.



بيان الأرباح الموزعة



بيان بالأرباح الموزعة	عدد الوحدات القائمة بالصندوق	المبالغ الموزعة	التوزيعات للوحدة ر.س.
عام 2017	60,000,000	6,300,000	0.105
عام 2018	60,000,000	40,800,000	0.68
عام 2019	60,000,000	40,800,000	0.68
عام 2020	60,000,000	27,200,000	0.12
مارس 2020 إلى ديسمبر 2020	68,108,652	20,432,596	0.30
عام 2021	68,108,652	38,821,934	0.57
عام 2022	68,108,652	35,416,504	0.52
الربع الأول من عام 2023	68,108,652	8,854,126	0.13
الربع الثاني من عام 2023	103,765,995	10,376,599	0.10
الربع الثالث من عام 2023	103,765,995	10,376,599	0.10
الربع الرابع من عام 2023	103,765,995	10,376,599	0.10
الربع الأول من عام 2024	103,765,995	8,301,280	0.08
الربع الثاني من عام 2024	103,765,995	8,301,280	0.08
الربع الثالث من عام 2024	103,765,995	8,301,280	0.08
الربع الرابع من عام 2024	103,765,995	8,301,280	0.08
الربع الأول من عام 2025	103,765,995	8,301,280	0.08
الربع الثاني من عام 2025*	103,765,995	8,301,280	0.08
نسبة التوزيعات في الربع السابق من صافي الأصول بالقيمة العادلة للربع الحالي		0.95%	

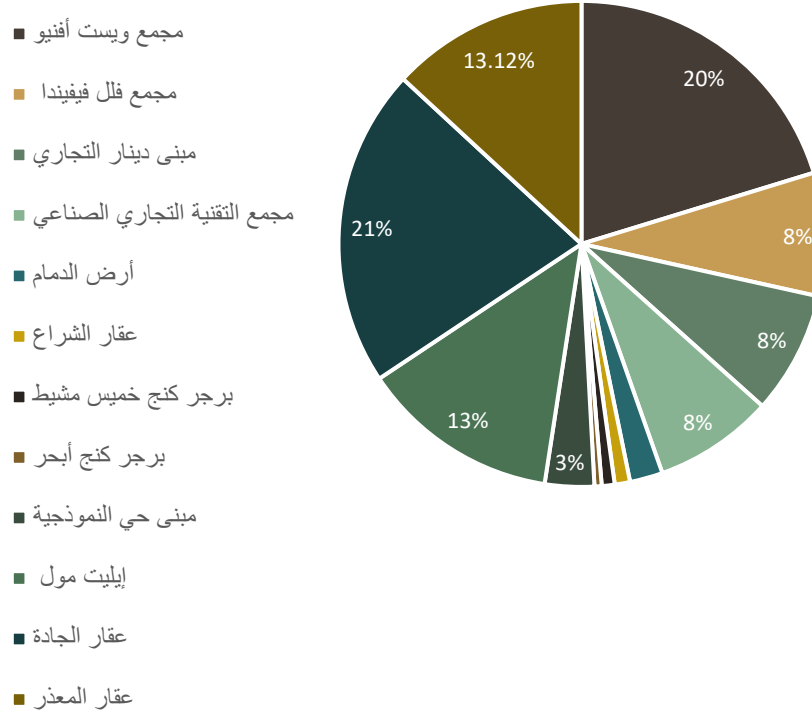
* أحقية التوزيعات النقدية للملكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الأربعاء بتاريخ 05/02/1447 هـ الموافق 30/07/2025 م (نهاية تداول يوم الاثنين بتاريخ 03/02/1447 هـ الموافق 28/07/2025 م)

- جميع التوزيعات من الربع المماثل لسنة 2024 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.

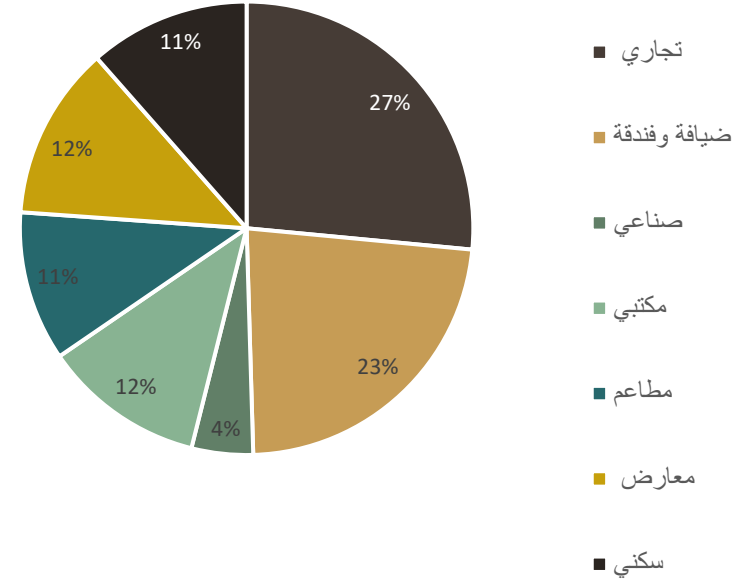




أسماء ونسب العقارات في المحفظة



توزيع الأنشطة في المحفظة



نسب إشغال عقارات الصندوق



العقار	النشاط	نسب الاشغال 30/09/2025
مجمع الجادة	تجاري	93.64%
	فندقي	عقد تشغيلي
ويست أفنيو مول	تجاري	84.73%
ذا إيليت	تجاري / مكتبي	74.07%
مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	100.00%
مبنى دينار التجاري	تجاري مكتبي	61.75%
مجمع التقنية	تجاري صناعي	100.00%
مبنى شقق فندقية حي النموزجية	ضيافة وفندقة	100.00%
المعذر	سكني / تجاري	100.00%
مطعم حي أبحر	مطعم	100.00%
عقار خميس مشيط	مطعم	0.00%
مشروع حي الشراع	مطعم/مكتبي	100.00%
أرض الدمام	تجاري	تحت التطوير





العقار المستحوذ عليه خلال الربع الثالث من عام 2025م

بيان تفصيلي وجدول عن الاصول العقارية التي تم تملكها

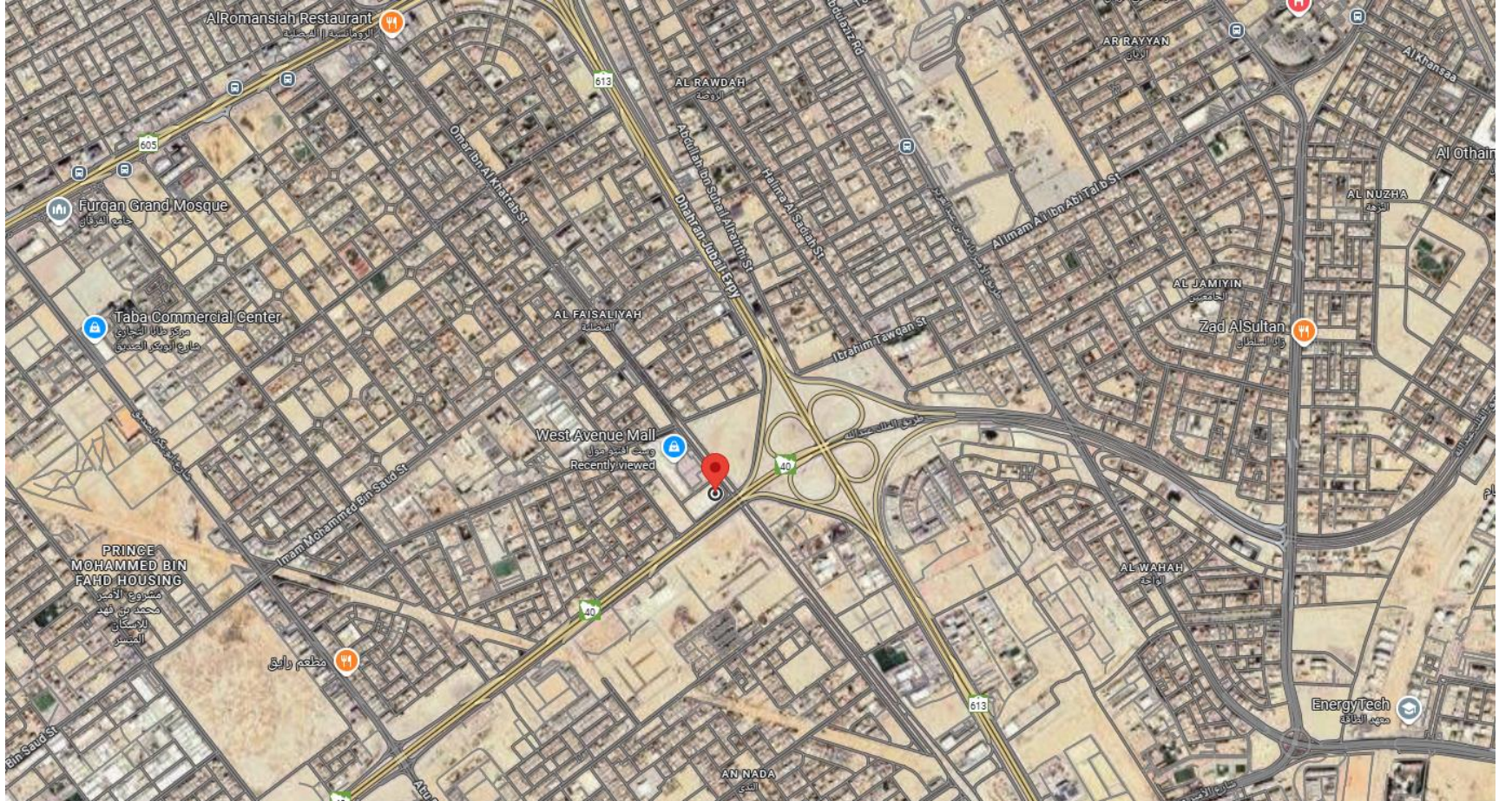
أ)	اسم العقار	ارض تجارية
ب)	مالك العقار	شركة عقارات الخليج
ج)	نوع العقار	ارض تجارية
د)	عنوان العقار	الدمام - حي الفيصلية
و)	مساحة الارض	11,138.11
ز)	مساحة البناء	لا ينطبق
ح)	عدد الادوار	لا ينطبق
ط)	أنواع الوحدات وأعدادها	لا ينطبق
ي)	نسبة إشغال العقار	لا ينطبق
ك)	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء).	لا ينطبق
ل)	تكلفة شراء العقار	33,414,330 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة ضريبة التصرفات العقارية البالغة 1,670,716.5 ريال. علماً بأنه لا يوجد أتعاب سعي لهذا الاستحواذ.
م)	نبذة عن عقود الإيجار الحالية	لا ينطبق
ن)	إيرادات اخر ثلاث سنوات للعقار	لا ينطبق
س)	معلومات إضافية	لا يوجد
مصدر التمويل / آلية الاستحواذ		تمويلات بنكية
عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري		لا ينطبق
خطة واضحة لسير أعمال المشروع معتمدة من قبل المطور		جاري العمل على دراسة المشاريع المقترحة للأرض بما يخدم أعمال تطوير وتوسعة وست أفنيو مول.



العقار المستحوز عليه خلال الربع الثالث من عام 2025م



هـ) كروكي الموقع للعقار المستحوز عليه خلال الربع الثالث من عام 2025م – مدينة الدمام حي الفيصلية:



العقار المستحوذ عليه خلال الربع الثالث من عام 2025م



(5) جدول يوضح إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة قروض الصندوق:
لا يوجد أي تغيير على إجمالي الدخل الحالي للصندوق حتى يتم إكمال تطوير المشروع، ويتأثر صافي العائد بالفوائد البنكية على القرض المسحوب للاستحواذ وتطوير الأرض.

6) تقييم أرض الدمام		
أسماء المقيمين	شركة استناد للتقييم	شركة قيم للتقييم
تاريخ التقييم	04/06/2025	25/04/2025
قيمة التقييم	39,317,528	42,755,000
متوسط التقييم	41,036,264	
سعر الشراء	33,414,330	

6- ب) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة قروض الصندوق:
زيادة تعرض الصندوق لمخاطر إرتفاع الفوائد البنكية مما قد يؤثر على توزيعات الصندوق حتى إكمال تطوير المشروع وتأجيله.

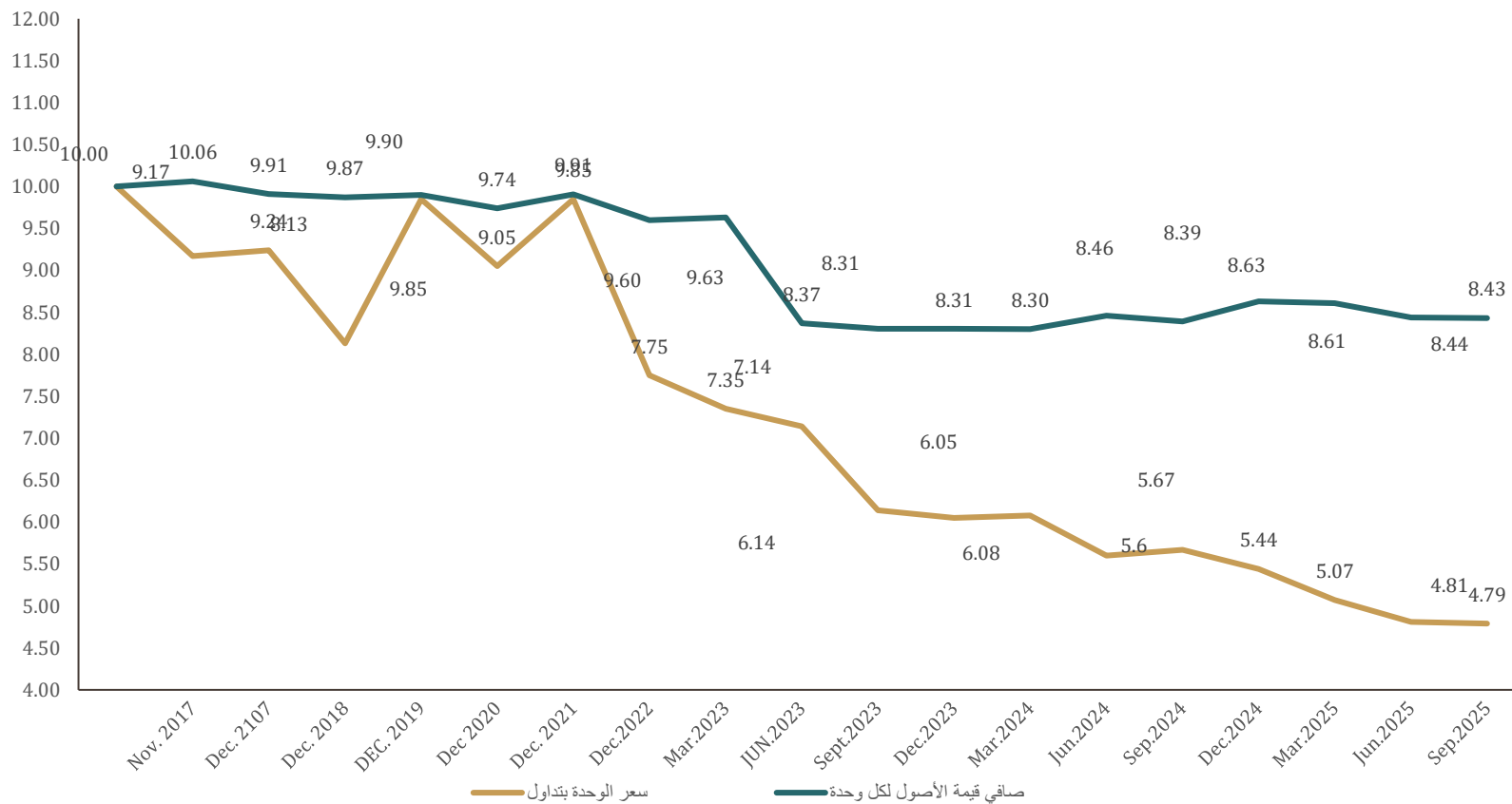
6 - ج) التأمين: جميع عقارات الصندوق تم تأمينها لدى شركة ليفا للتأمين تحت بوليصة تأمين المسؤولية المدنية وتأمين ضد مخاطر العقارات (الحريق - التلف - متعلقات المباني دون الاراضي - إيرادات العقارات) بقيمة المباني والاثاث وإجمالي دخل العقارات، ولا ينطبق التأمين على الأراضي.

6 - د) المعلومات الأخرى: لا يوجد

6 - هـ) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك : لا ينطبق



أداء سعر الوحدة





النسبة المئوية من إجمالي الأصول	القيمة	المصرف
(0.74%)	(12,026,285)	تكاليف التمويل (حسب ظروف السوق السائدة) واتفاقية التمويل الموقعة مع البنك الممول
(0.24%)	(3,934,667)	أتعاب الإدارة (1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصاريف)
(0.00%)	(81,215)	أتعاب الحفظ كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق
(0.11%)	(1,861,788)	رسوم أخرى (بحد أقصى 0.25% من إجمالي الأصول)
(0.34%)	(5,598,778)	مصروف الاهلاك
(0.04%)	(686,246)	أتعاب هيكلية التمويل والتعامل
(1.48%)	(24,188,980) *	إجمالي المصروفات والأتعاب المحملة خلال الربع المعني

- 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.
- (*) تبلغ نسبة المصروفات الغير نقدية مانسبته 23.15% من اجمالي المصروفات والاعتاب المحملة خلال الربع المعني.



التغيرات الأساسية وغير الأساسية التي تؤثر في عمل الصندوق



• لا يوجد.





يمكنكم التواصل مع **ملكية** 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.

