



MULKIA
INVESTMENT

صندوق ملكية
العجلان ريفيرا ٢

MULKIA
Al Ajlan Riviera Fund2



صندوق ملكية - العجلان ريفيرا ٢

(صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية)

Mulkia - Alajlan Riviera Fund 2

ملاحظة: يجب على الراغبين في الاستثمار في وحدات الصندوق المطروحة قراءة الشروط والأحكام والاطلاع على المخاطر المصاحبة له، قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.

معلومات الصندوق

 العجلان ريفيرا ALAJLAN RIVIERA	المطور العقاري	 مُلْكِيَّة MULKIA INVESTMENT	مدير ومشغل الصندوق
 S A H E M	موزع الوحدات	 مشاركة Musharaka	أمين الحفظ
 Maham تدقيق حسابات زكاة وخرية استشارات Audit Zakat Tax Advisory	المحاسب القانوني	 AT design	الاستشاري الهندسي
 هيئة السوق المالية Capital Market Authority	الهيئة المنظمة	 دار المراجعة التشريع	اللجنة الشرعية
1000 ريال	القيمة الاسمية للوحدة الواحدة	200,000 وحدة	عدد وحدات الصندوق
3,999 م٣	مساحة الأرض	عقاري خاص مقفل	نوع وفئة الصندوق
3 سنوات	مدة الصندوق	1000 ريال	الحد الأدنى للاشتراك

الغرض من الصندوق

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على أرض سكنية تجارية تقع في مدينة الرياض - حي السليمانية، في سبيل تطويرها على شكل أبراج سكنية راقية وذلك لتحقيق عوائد رأسمالية عبر بيع الأصول العقارية للراغبين بتملك وحدات سكنية.

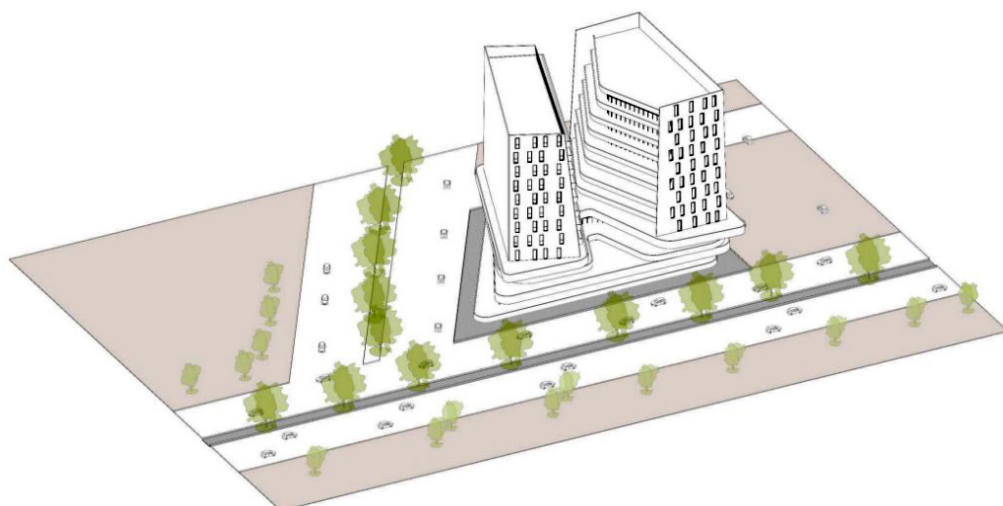
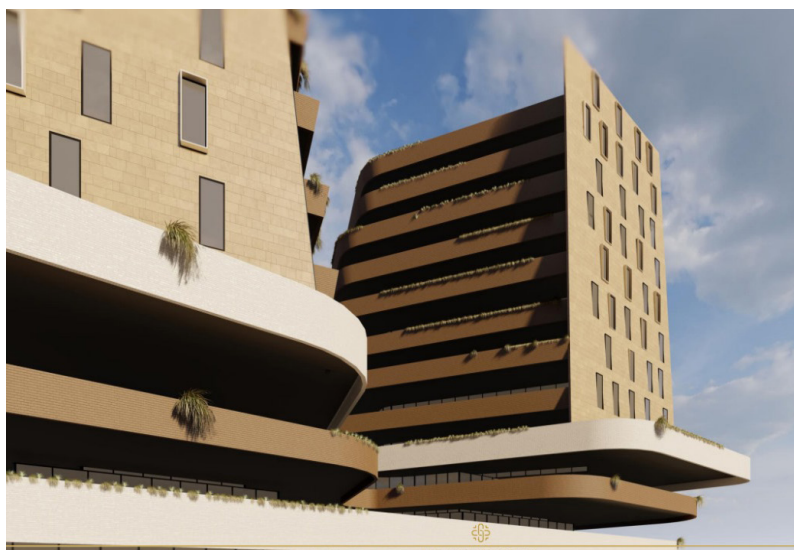
مميزات الصندوق



استراتيجية الاستثمار

يسعى صندوق ملكية - العجّالان ريفيرا ٢ إلى طرح عدد من الوحدات الاستثمارية طرماً خاصاً على المستثمرين على أن يتم استثمار المبالغ التي يتم تحصيلها في الاستحواذ على أرض سكنية تجارية تقع في مدينة الرياض - حي السليمانية تحديداً وذلك لغرض التطوير الإنشائي لوحدات سكنية فاخرة لتحقيق عوائد رأسمالية من خلال بيع الأصول وتوزيع المتحصلات على مالكي الوحدات.

التصميم المبدئي للمشروع



هيكل الصندوق (بالريال السعودي)

مبيعات على الخارطة

69,064,335 ريال

مبلغ التمويل

40,000,000 ريال

المساهمات النقدية

(عملاء شركة ملكية للاستثمار ومنصة
ساهم المالية)

62,319,332 ريال

مساهمة

المطور العينية

15,000,000 ريال

71.4%

نسبة مئوية

حجم العائد المتوقع
(للمستثمرين في
الصندوق)

36

شهرًا

مدة
الصندوق

186.4

مليون ريال

حجم
الصندوق

نظرة على مدينة الرياض



تحتل المرتبة الاولى من حيث عدد السكان في المملكة

حيث بلغ عدد سكانها 8,591,748 نسمة في عام 2022 - 63% منهم تقل أعمارهم عن 30 عاما.

تمثلت الصفقات بنسبة 94% في الصفقات السكنية

و6% للتجارية، وكانت الأكثر عددًا هي مبيعات الأراضي تليها الشقق السكنية ثم الفلل السكنية.

تساهم مدينة الرياض بما يقارب 50% من الناتج المحلي الإجمالي

غير النفطية للمملكة وتعد الأكبر من حيث الكثافة السكانية حيث أن مساحتها الاجمالية تبلغ 1973 كيلومتر مربع. تصل الكثافة السكانية إلى ما يقرب من 3900 شخص يعيشون لكل كيلومتر مربع.

تمثل مدينة الرياض 26% من عدد الصفقات في المملكة

بإجمالي 47 ألف صفقة في عام 2023 وقيمة تمثل 44% من قيمة الصفقات في المملكة بما قيمته 89 مليار ريال.

تعد منطقة الرياض القوة الاقتصادية للمملكة العربية السعودية

ومركز رائد للاستثمار في الشرق الأوسط. تشهد المنطقة نموًا ملحوظًا في القطاعات الأساسية مثل القطاع العقاري والصحي والتعليم.

تستهدف مدينة الرياض النمو السكاني إلى 15 مليون نسمة

في عام 2030 ورفع نسبة التملك إلى 70% في المملكة مما يشير إلى ارتفاع التوقعات لنمو القطاع العقاري.

الجدول الزمني المتوقع لسير أعمال المشروع:

الشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
شراء العقار لصالح الصندوق																																					
اعتماد المخططات واستخراج التراخيص اللازمة																																					
تعميد المقاول الرئيسي																																					
أعمال تطوير البنية الفوقية - المرحلة الأولى																																					
أعمال تطوير البنية الفوقية - المرحلة الثانية																																					
التسليم بعد انتهاء أعمال البنية الفوقية																																					
عمليات البيع للوحدات السكنية.																																					
إتمام بيع العقارات وإنهاء الصندوق																																					



موقع المشروع (حي السليمانية - مدينة الرياض)



07 دقائق - مدينة الأمير سلطان الطبية العسكرية

05 دقائق - الإدارة العامة للبنك الأهلي

15 دقائق - بانورما مول

02 دقائق - طريق مكة المكرمة

05 دقائق - شارع التخصصي

07 دقائق - ذا فيو مول

فكرة وأهداف المشروع



- ◀ يكمن الغرض الرئيسي من الصندوق في تحقيق أرباح رأسمالية للمساهمين في الصندوق من خلال الاستحواذ على أرض مساحتها **3,999** متر مربع في حي السليمانية بمدينة الرياض.
- ◀ يهدف المشروع إلى بناء **192** شقة سكنية ومتوسط مساحتها من **120** متر، سيتم تطويرها من قبل شركة العجلان ريفيرا.
- ◀ ستكون عملية التخارج عن طريق بيع الوحدات على الجمهور بغرض تحقيق أرباح رأسمالية للصندوق.

مساحة الأرض	3,999 م ^٢
المساحة البنائية	28,793 م ^٢
عدد الأدوار	12 دور
عدد الوحدات	192 وحدة سكنية
متوسط مساحة الوحدة	120 م ^٢

مميزات المشروع

سهولة الوصول للموقع



موقع يتناسب مع فئة المشروع



برج سكني بطابع عصري يسهم في تحسين جودة الحياة

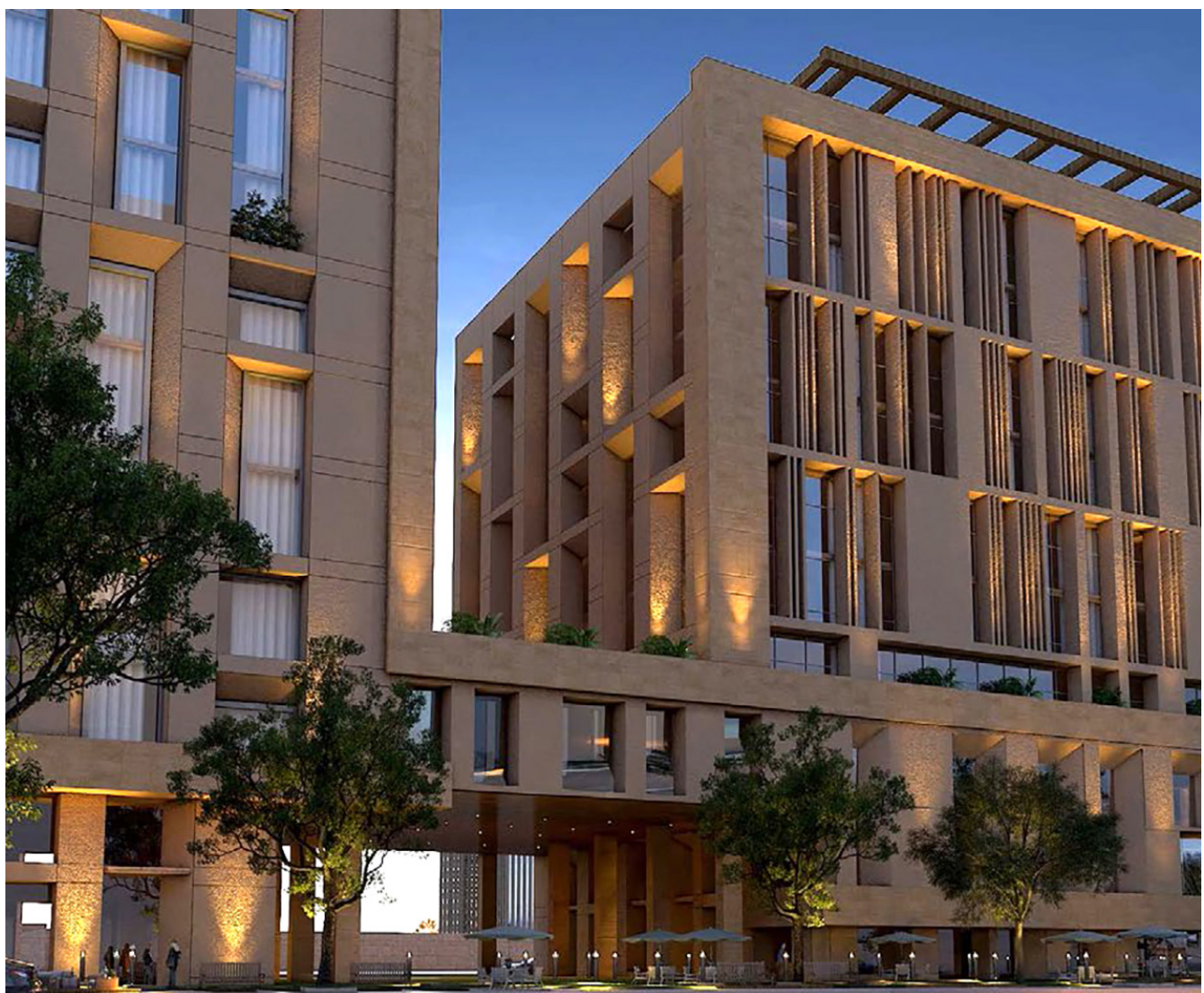


قرب مكان المشروع من المرافق والخدمات العامة.



المبيعات المتوقعة للمشروع

الإجمالي	البند
23,034 م ²	المسطحات البيعية
192 وحدة	عدد الوحدات
11,000 ريال	التقديرات الأولية لمتوسط سعر المتر
253,374,000 ريال	إجمالي المبيعات المتوقعة



مجلس إدارة الصندوق

الأستاذ / مصعب بن عبد الله العجلان

رئيس المجلس

لدى الأستاذ مصعب خبرة تفوق 15 عاماً في مجالات الاستثمار المختلفة وتحديدًا في مجال التطوير العقاري ويشغل في الوقت الراهن منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة محمد ومصعب عبد الله العجلان الاستثمارية (العجلان ريفيرا)، الأستاذ مصعب يحمل درجة البكالوريوس في المحاسبة ودرجة البكالوريوس في إدارة الأعمال.



الأستاذ / عمر بن عبد الكريم العثيم

عضو مجلس الإدارة

لديه خبرة تمتد لأكثر من عشر سنوات في مجالات الاستثمار المختلفة وتحديدًا الاستثمارات العقارية والاستثمار في تمويل حل النزاعات التجارية والعقارية وقضايا التحكيم. عمل في مجالات استثمار رأس المال الجريء واستثمارات الملكية الخاصة. حاصل على شهادة المحلل المالي في CFA وعضو في جمعية (CFA) المعتمد السعودية. يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركات مساهمة مقفلة وذات مسؤولية محدودة. كما عمل في لجنة الفرص بمجموعة عقال للمستثمرين الأفراد ثم عضوًا في مجلس الإدارة في نفس المجموعة. حاصل على درجة الماجستير في المالية والاستثمار من جامعة إلينوي أوريانا - شامبين في الولايات المتحدة الأمريكية. ويشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار لشركة ملكية للاستثمار.



الأستاذ وليد بن عبد الله العثمان

عضو مجلس الإدارة

حاصل على بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة الملك سعود، وعلى عدد من الدورات المتخصصة. اكتسب خبرة عملية كبيرة تتجاوز ٢٠ عام في عدد من الشركات شارك في العديد من عمليات الاستحواذ التطوير العقاري، بناء الاستراتيجيات، عمل على العديد من الشراكات الاستراتيجية للشركات التي عمل بها، كما قدم العديد من الاستشارات سواء في القطاع العام أو القطاع الخاص. عمل على تأسيس وإدارة عدة شركات منها شركة نجد التجارية، شركة بناء القيمة، شركة ركين العالمية، كما قام بالدخول كمؤسس لعدة شركات منها شركة جبل عمر، شركة الصحراء للبتروكيماويات، يشغل منصب رئيس القطاع العقاري بشركة أسنا للاستثمار ويشغل عضوية في مجالس الإدارة واللجان التنفيذية للعديد من الشركات، وهو شريك في منصة ساهم المالية.



مجلس إدارة الصندوق

الأستاذ / أحمد بن سليمان المزيني

عضو مستقل

ما يربو عن ٢٣ عاماً من الخبرة العملية في مناصب تنفيذية واستشارية متعددة وتشمل خبراته تحوّل الأعمال صياغة الاستراتيجيات التشغيلية والاستثمارية وتنفيذها، أعمال الطرح العام والخاص، تأسيس وإدارة المشاريع في مراحل مبكرة، دراسات الجدوى، تقييم المنشآت الاقتصادية، إدارة المشاريع تطوير النظم والنماذج المالية، تطوير البيئة الرقابية ونظم الحوكمة الاستشارات المالية والمحاسبية، إدارة المخاطر والالتزام. يشغل عضوية مجالس إدارة ولجان في عدد من الشركات المساهمة العامة والخاصة وصناديق استثمارية متعددة وهو حاصل على درجة الماجستير مع مرتبة الشرف، ودرجة البكالوريوس في الاقتصاد والإدارة تخصص محاسبة، كما حصل على العديد من الزمالات المهنية في المحاسبة والمراجعة والاستشارات المالية وإدارة المشاريع والتحليل المالي



الأستاذ / علي بن إبراهيم النشوان

عضو مستقل

يمتلك الأستاذ علي خبرة طويلة في القطاع العقاري تتجاوز 30 عاماً وقد ساهم في إنجاز العديد من المشاريع العقارية ولديه أيضاً خلفية واسعة في الشركات والمؤسسات التي تعمل قطاع المقاولات والعقارات، حيث شغل عدة مناصب إدارية عليا في قطاعات مختلفة ويشغل الأستاذ علي في الوقت الراهن منصب الرئيس التنفيذي لشركة أصول النجاح للتطوير والاستثمار العقاري.



ملخص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق ملكية - العجلان ريفيرا ٢
مدير ومشغل الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
عملة الصندوق	الريال السعودي
نوع الصندوق	مغلق
طبيعة الصندوق	عقاري خاص
فترة الصندوق	مدة الصندوق هي 3 سنوات (بحسب التاريخ الميلادي) تبدأ من تاريخ اقفال طرح الصندوق، قابلة للتمديد لمدة مماثلة بقرار من مدير الصندوق.
سعر الوحدة عند الطرح	1000 ريال سعودي
مستوى المخاطر	عالية
أهداف الصندوق	الاستحواذ على أرض سكنية تجارية تقع في مدينة الرياض، لتطوير الأرض على شكل وحدات سكنية فاخرة من أجل تحقيق عوائد رأسمالية من خلال تأجير وبيع أصول الصندوق. كما يحق لمدير الصندوق والمطور ترخيص المشروع للبيع على الخارطة.
فترة الطرح (الاشتراك)	يبدأ الاشتراك في الصندوق من تاريخ 2024/11/28م وحتى 2025/02/27م.
الحد الأدنى للاشتراك	1,000 ريال سعودي
فترة التقييم	كل ستة أشهر
رسوم الاشتراك	0% رسوم اشتراك تحسب مرة واحدة على الاشتراكات العينية في الصندوق 2% رسوم اشتراك تحسب مرة واحدة على الاشتراكات النقدية في الصندوق
أتعاب الإدارة	1% سنوياً من صافي أصول الصندوق وبحد أدنى مبلغ 1,180,000 ريال سنوياً، تحتسب شهرياً وتُدفع كل 3 أشهر لمدير الصندوق.
رسوم هيكلة	مبلغ قدره 500,000 ريال يدفع مرة واحدة فقط لمدير الصندوق بعد إنطلاق أعمال الصندوق.
رسوم حفظ	مبلغ 50,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر.
رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV)	مبلغ 20,000 ريال سعودي، تدفع مره واحدة لأمين الحفظ عند تأسيس شركة لصالح الصندوق.
أتعاب مراقب الحسابات	مبلغ 35,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ 3,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبحد أعلى 12,000 ريال سنوياً لكل عضو مستقل - تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة.

ملخص الصندوق

حافز أداء	نسبة 30% على العائد الإجمالي الذي يزيد عن 12% سنوياً من صافي عوائد الصندوق، وتدفع 60% للمطور و40% لمدير الصندوق، علماً بأن مدير الصندوق سيتحمل أتعاب الموزع من موارده الخاصة والخاصة بأتعاب حسن الأداء.	
أتعاب التطوير	حسب الأسعار السائدة لتكاليف تطوير البنية الفوقية لكامل الأرض وتدفع بدفعات دورية بناءً على الدفعات المسددة للمقاولين وبعد استحقاق كامل مبالغ المقاولين، كما يحصل المطور على رسوم بنسبة 10 % من كافة التكاليف الفعلية لتنفيذ المشروع.	
أتعاب المقيم العقاري	حسب الأسعار السائدة في السوق – تدفع عند تقديم الخدمة.	
رسوم التداول الداخلي	حتى 2% من إجمالي قيمة أي عملية تداول داخلي تُحتسب على المنقول له أو مشتري الوحدات وتدفع لصالح مدير الصندوق عند تنفيذ أمر التداول الداخلي.	
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5% من قيمة شراء العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري.	
أتعاب التسويق	2.5% بحد أقصى من قيمة المبيعات – تدفع للمسوق بعد تحصيل كامل قيمة بيع الوحدة العقارية المباعة.	
مصاريف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق بالإضافة الى نسبة 1% من إجمالي مبلغ التمويل الذي يتم إتاحتها من أحد البنوك للصندوق تدفع لمدير الصندوق عند الحصول على التمويل.	
أتعاب المكتب الهندسي	مبلغ 10,500 ريال سعودي شهرياً وذلك لغاية الانتهاء من مرحلة التطوير.	
ضريبة التصرفات العقارية	حسب ما تفرضه الجهات المختصة في حال انطباقها على عمليات شراء أو بيع عقارات الصندوق.	
المصرفات والأتعاب الأخرى	كنسبة قصوى 0.50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً – تُحتسب وتدفع عند الحصول على الخدمة.	
مجلس إدارة الصندوق	رئيس مجلس الإدارة	الأستاذ / مصعب بن عبد الله العجلان
	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ / وليد بن عبد الله العثمان
	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ / عمر بن عبد الكريم العثيم
	عضو مجلس الإدارة المستقل	الأستاذ / علي بن ابراهيم النشوان
	عضو مجلس الإدارة المستقل	الأستاذ / أحمد بن سليمان المزييني

للاشتراك في الصندوق أو الحصول على مزيد من المعلومات،
الرجاء الضغط على الرابط أدناه:



اشترك الآن





شركة ملكية للاستثمار هي شركة استثمارية سعودية (مساهمة مدرجة)، مركزها الرئيسي في مدينة الرياض وتزاول أعمالها وفقاً للأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

◀ تقدم **ملكيا** خدمات مالية واستثمارية متنوعة ومتكاملة مصممة بدقة لتوائم الأهداف المالية للأفراد والمؤسسات على اختلاف أنواعها وأحجامها، كما تعمل **ملكيا** في مجال إدارة الأصول، أعمال الترتيب وتمويل الشركات والاستشارات المالية والأبحاث.

◀ حصلت **ملكيا** على ترخيص هيئة السوق المالية رقم (13170-37) بتاريخ 1435/1/2 هـ الموافق 2013/11/05 م، مخصصة في إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ترتيب الأوراق المالية، تقديم المشورة الخاصة بالأوراق المالية، حفظ الأوراق المالية.

الاستثمار في الصندوق خاضع لتغيير أسعار الأصول والاستثمارات والتي تتغير بالزيادة أو النقص أو خسارة المبلغ كاملاً. وقد تم الإفصاح عن المخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق في شروط وأحكام الصندوق

يمكنكم الحصول على نسخة من شروط وأحكام الصندوق وتقاريره المالية وذلك بزيارة موقع شركة **ملكيا** للاستثمار الإلكتروني أو بالتواصل مع شركة ملكية للاستثمار عبر أي وسيلة من وسائل التواصل التالية: الموقع الإلكتروني:

البريد الإلكتروني Complaints@mulkia.com.sa

الهاتف: 800 119 9992

الموقع: مجمع ذا إيليت، الدور الأول 8565
شارع الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي، حي السليمانية
الرياض 12234 - 2874، المملكة العربية السعودية



إخلاء مسؤولية

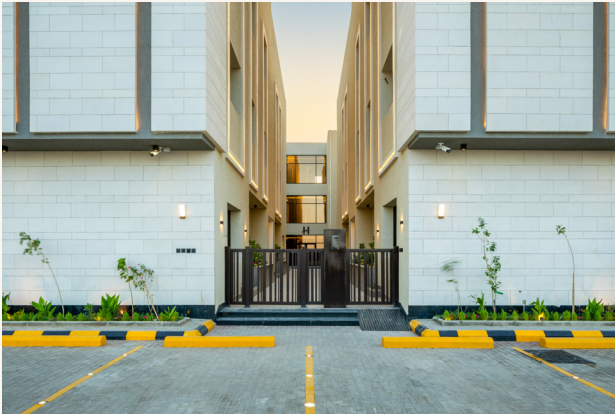
(لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.)

تتضمن المعلومات الواردة في هذه الوثيقة بيانات سرية خاصة بشركة ملكية للاستثمار. وبالتالي، فإنه لا يجوز الكشف عن هذه المعلومات والبيانات، بشكل جزئي أو كلي، أو استخدامها أو نسخها لأي غرض كان، بدون موافقة خطية من الشركة كما أنه في حالة حصول أي طرف على هذه الوثيقة عن طريق الخطأ وكان غير مصرح له بالاطلاع على محتوياتها فيجب عليه إعادتها بشكل فوري لإدارة الشركة أو إتلافها.

المعلومات الواردة في هذا العرض تم إعدادها 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 الشركة 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 لأي طرف ذي علاقة، أو وكيله، 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.



صندوق ملكية العجّالان ريفيرا ٢

MULKIA
Al Ajlan Riviera Fund2



MULKIA
INVESTMENT

Listed Joint Stock Company
Kingdom of Saudi Arabia
Riyadh 11573
P.O. Box 52775
Tel 800 119 9992
Capital Market Authority 13170-37
C.R. 1010407245

شركة مساهمة مدرجة
المملكة العربية السعودية
الرياض 11573
صندوق بريد 52775
هاتف 800 119 9992
ترخيص هيئة السوق المالية 37-13170
س.ت: 1010407245

www.mulkia.com.sa

info@mulkia.com.sa