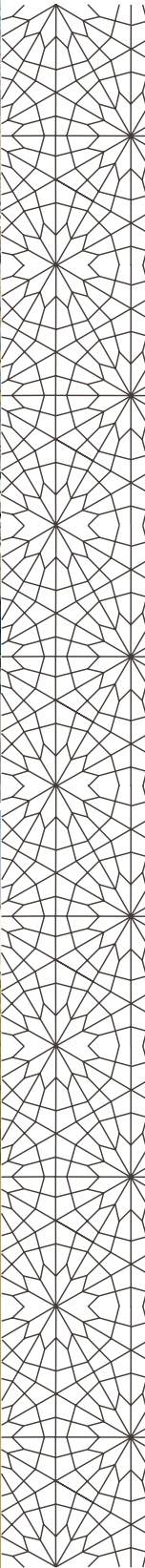




صندوق  
ملكية  
طويق  
العقاري

MULKIA  
TUWAIQ  
R E A L  
E S T A T E  
F U N D



صندوق **ملكية** طويق العقاري  
(صندوق استثمار عقاري خاص مقفل)  
**Mulkia Tuwaiq Real Estate Fund**

## الغرض من الصندوق

الاستحواذ على مجمع سكني تجاري في مدينة الرياض بغرض استكمال أعمال التطوير للوحدات السكنية والتجارية ومن ثم تأجيرها أو بيعها وتوزيع المتحصلات على مالكي وحدات الصندوق بعد سداد التزامات الصندوق.

## استراتيجية الاستثمار

يسعى مدير الصندوق الى طرح عدد محدد من الوحدات الاستثمارية طرماً خاصاً على المستثمرين على ان يتم استثمار المبالغ التي يتم تحصيلها في الاستحواذ على مجمع تجاري سكني بمدينة الرياض بغرض استكمال أعمال التطوير للوحدات السكنية والتجارية ومن ثم تأجيرها أو بيعها وتوزيع المتحصلات على مالكي وحدات الصندوق بعد سداد التزامات الصندوق.

## مميزات الصندوق



## نظرة على مدينة الرياض



### تحتل المرتبة الأولى من حيث عدد السكان في المملكة

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

### 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.

### 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.

### تمثلت الصفقات بنسبة 94 % في الصفقات السكنية

و 6 % للتجارية، وكانت الأكثر عددًا هي مبيعات الأراضي تليها الشقق السكنية ثم الفلل السكنية.

### تمثل مدينة الرياض 26 % من عدد الصفقات في المملكة

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

### 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.

## هيكل الصندوق والعوائد المتوقعة (بالريال السعودي)

تخلفه العقار



2.4 مليار ريال

مبلغ التمويل



1.8 مليار ريال

الاشتراك العيني



470 مليون ريال

المساهمات النقدية  
(عملاء شركة ملكية للاستثمار)



500 مليون ريال

## المبيعات المتوقعة للمشروع

إجمالي المساحة البيعية في كلاً من مجمع طويق السكني وجادة طويق التجارية:  
1,038,156,20 م<sup>2</sup>

متوسط سعر المتر البيعي (سكني - تجاري):  
3,650 + ريال / متر

إجمالي المبيعات المتوقعة للمشروع:  
3,7+ مليار ريال



حجم العائد المتوقع  
(للمستثمرين في الصندوق)

75+ %

تشمل عملية البيع وإيرادات تأجير  
المشروع



مدة  
الصندوق

3 سنوات  
1+1+



حجم  
الصندوق

2.7

مليار ريال

## موقع المشروع

يتميز المشروع بقربه من المشاريع كحديقة الأمير محمد بن سلمان ومشروع القدية والطرق الرئيسية في مدينة الرياض وقرب أحد محطات مترو الرياض



### أبرز المعالم القريبة من الموقع

|   |                              |          |    |                                   |          |
|---|------------------------------|----------|----|-----------------------------------|----------|
| 1 | محطة المترو - طويق           | 6 دقائق  | 9  | طريق تركي بن عبدالعزيز الأول      | 25 دقيقة |
| 2 | محطة المترو - طريق جدة       | 8 دقائق  | 10 | القدية                            | 26 دقائق |
| 3 | حديقة الملك عبد الله الدولية | 15 دقيقة | 11 | مدينة مسك                         | 27 دقيقة |
| 4 | وادي ليسن                    | 18 دقيقة | 12 | حديقة الملك سلمان                 | 30 دقائق |
| 5 | محطة مترو الدوح              | 19 دقائق | 13 | برج المملكة                       | 30 دقيقة |
| 6 | الحي الدبلوماسي              | 19 دقيقة | 14 | طريق الملك فهد                    | 35 دقيقة |
| 7 | جامعة الملك سعود             | 23 دقيقة | 15 | مركز الملك عبد الله المالي (KAFD) | 37 دقيقة |
| 8 | بوابة الدرعية                | 23 دقيقة | 16 | مطار الملك خالد الدولي            | 45 دقيقة |

## فكرة وأهداف المشروع



- ◀ يكمن الغرض الرئيسي من الصندوق في تحقيق أرباح رأسمالية للمساهمين في الصندوق من خلال الاستحواذ على مجمع سكني تجاري مساحته **710,877.37** متر مربع في حي طويق بمدينة الرياض.
- ◀ ستكون عملية التخارج من خلال بيع عقارات المجمع بنسبة لا تقل عن **90%** بغرض تحقيق أرباح رأسمالية للمستثمرين في الصندوق.

### نبذة عن الأصول العقارية للمشروع

| جادة طويق التجارية                            | مجمع طويق السكني                              |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| عدد الشقق 270                                 | عدد الغرف 13,328 غرفة وعدد الاستوديوهات 2,361 |
| مستشفى بـ 6 طوابق ويستوعب 120 سرير و 74 عيادة | عدد المطابخ المركزية 8                        |
| معارض تجارية بعدد 84 معرض ومحطة وقود          | عدد المجمعات التجارية 8                       |
| فندقين بعدد 90 جناح فندقي                     | إجمالي عدد المباني 214                        |

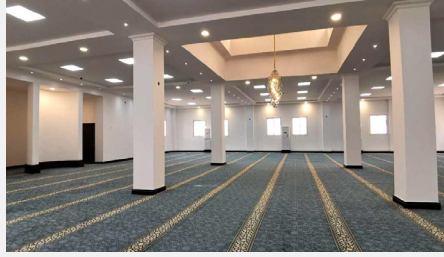
## مميزات المشروع

|                                         |                                                                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| ◀ مشروع فريد من نوعه في مدينة الرياض    | ◀ مجمع سكني بطابع عصري يسهم في تحسين جودة الحياة                         |
| ◀ خيارات سكنية متعددة                   | ◀ الطلب المتزايد على سكن العمالة نظراً للمشاريع العملاقة في منطقة الرياض |
| ◀ تصميم احترافي للمجمع                  | ◀ مدينة عمالية متكاملة من كافة الخدمات والمرافق                          |
| ◀ قرب المجمع من المرافق والخدمات العامة | ◀ توفر أنظمة أمنية متكاملة في المشروع                                    |

## الجدول الزمني المتوقع لسير أعمال المشروع

| الإجراء                   | الجدول الزمني |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |
|---------------------------|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|
|                           | السنة الأولى  |   |   |   | السنة الثانية |   |   |   | السنة الثالثة |   |   |   |
|                           | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 |
| استكمال ما يلزم من تراخيص |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |
| استكمال أعمال تطوير       |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |
| البيع أو التأجير          |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |

## صور من المشروع



## مجلس إدارة الصندوق

### الأستاذ / عبدالله بن عبدالمجيد بن سبعان رئيس مجلس الإدارة

خريج هندسة صناعية من جامعة الملك سعود، يمتلك خبرة عملية في التخصصات الاستراتيجية، الإدارة، التطوير العقاري، وإدارة المشاريع. يشغل حالياً المناصب التالية: رئيس مجلس إدارة شركة التوقيع الخليجية المحدودة ونائب رئيس مجلس إدارة شركة مسكن الرياض ونائب رئيس مجلس إدارة توصية العقارية. يتمتع بخبرة واسعة في مجالات التخطيط الاستراتيجي، الإدارة، التطوير العقاري، وإدارة المشاريع، ويعمل على تحقيق رؤية مبتكرة لتعزيز النمو المستدام في قطاع الأعمال والعقارات.



### الأستاذ / عبدالرحمن بن عبدالعزيز اليابس عضو مجلس الإدارة

خريج علوم إدارية ومؤسس وشريك في العديد من الشركات داخل المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط في عدة قطاعات، لدى الأستاذ عبدالرحمن خبرة تفوق 20 عاماً في الإدارة ويشغل في الوقت الحالي منصب الرئيس التنفيذي لشركة مؤتمة للاستثمار كما لديه عضويات مختلفة لدى أكثر من 3 شركات بمختلف القطاعات.



### الأستاذ / سلطان بن محمد الحديثي عضو مجلس الإدارة

بكالوريوس في المحاسبة مع مرتبة الشرف من جامعة الملك سعود، ماجستير في إدارة الأعمال (MBA) من كلية لندن للأعمال، يشغل منصب العضو المنتدب لدى مدير الصندوق، وتقلد مناصب قيادية في عدد من الشركات العامة والخاصة في المملكة العربية السعودية، لديه خبرة في إعادة هيكلة الشركات والتخطيط الاستراتيجي إضافة إلى إدارة الإستثمارات في الأوراق المالية والملكية الخاصة والإستثمار العقاري، شارك في عضوية مجالس الإدارات واللجان في عدد من الشركات المساهمة العامة والخاصة منها: شركة نهاز للاستثمار، شركة زوايا العقارية، مجموعة نجمة المدائن، شركة الشرق الأوسط للبطاريات (ميبكو)، شركة ملكية للاستثمار ونائب رئيس مجلس إدارة شركة ساسكو.



### الأستاذ / أحمد بن محمد القنية عضو مستقل

يمتلك الأستاذ أحمد خبرة واسعة في المجال العقاري وخاصة في سوق الرياض العقاري ويحمل شهادات عقارية صادرة من الهيئة العامة للعقار، كما أن لديه خبرة قانونية واسعة خاصة في المجالات العقارية والتجارية، لدى الأستاذ أحمد خبرات عملية عديدة في مجال الاستشارات القانونية ويشغل في الوقت الحالي منصب مستشار قانون لأكثر من شركة بقطاعات مختلفة. الأستاذ أحمد خريج أصول دين من جامعة الامام سعود الإسلامية.



### الأستاذ / أحمد بن سليمان المزيني عضو مستقل

ما يربو عن 23 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.



## معلومات الصندوق

|                                                                                                                                                                                             |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                              |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  <p>مشاركة<br/>Musharaka</p>                                                                               | <p>أمين<br/>الحفظ</p>                   |  <p>ملكية<br/>MULKIA<br/>INVESTMENT</p>                                                                                                                                    | <p>مدير ومشغل<br/>الصندوق</p> |
|  <p>الزومان والفهد والحجاج<br/>للخدمات المهنية<br/>Alzoman, Alfahd &amp; Alhujaj Professional Services</p> | <p>المحاسب<br/>القانوني</p>             |  <p>دار<br/>المراجعة<br/>الشرعية</p>                                                                                                                                       | <p>اللجنة<br/>الشرعية</p>     |
|  <p>هيئة السوق المالية<br/>Capital Market Authority</p>                                                  | <p>الهيئة<br/>المنظمة</p>               |  <p>استناد<br/>Estnad<br/>للتقييم العقاري</p>  <p>قيم للتقييم<br/>QIAM VALUATION</p> | <p>المقيمان<br/>العقاريان</p> |
| <p>10 ريال</p>                                                                                                                                                                              | <p>القيمة الاسمية<br/>للوحة الواحدة</p> | <p>300,000,000 وحدة</p>                                                                                                                                                                                                                                      | <p>عدد وحدات<br/>الصندوق</p>  |
| <p>3 سنوات + 1+1</p>                                                                                                                                                                        | <p>مدة<br/>الصندوق</p>                  | <p>عقاري - خاص مغلق</p>                                                                                                                                                                                                                                      | <p>نوع وفئة<br/>الصندوق</p>   |

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

حصلت **ملكية** على ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37-13170) بتاريخ 1435/1/2 هـ الموافق 2013/11/05م، مرخصة 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 **ملكية** للاستثمار الإلكتروني أو بالتواصل مع شركة ملكية للاستثمار عبر أي وسيلة من وسائل التواصل التالية: الموقع الإلكتروني:

البريد الإلكتروني [crm@mulkia.com.sa](mailto:crm@mulkia.com.sa)

الهاتف: 800 119 9992

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

الموقع:



## إخلاء مسؤولية

”

لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة إلا على الأشخاص المحددين في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية.

ولا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو احتمال، 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.

تبقى المعلومات الواردة في هذا المستند بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير بعد اتخاذ الإجراءات ذات العلاقة والحصول على الموافقات اللازمة أو أي أمور قابلة للتطوير أو التغيير بما يتناسب مع مصلحة المشروع والعوائد المتوقعة بوجهة نظر مدير الصندوق، وتحديد استثمارات المشروع. بجانب ذلك، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية كالتضخم وهامش الربح على التمويل والضرائب، أو أي عوامل اقتصادية، أو سياسية، أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة المادة ٧ من شروط وأحكام الصندوق، ولا يقصد من هذا المستند أي معلومات بخصوص الوحدات المطروحة أو طرح الصندوق، ولا ينبغي أن تفسر أو يعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان، أو تأكيد لأرباح، أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

قد تم إعداد التوقعات الواردة في هذا المستند حصراً على المشروع بناءً على افتراضات معتمدة على معلومات مدير الصندوق وفقاً لدراسته المالية، بالإضافة إلى معلومات السوق المتوافرة للجمهور.

وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة وبالتالي فليس هناك أي تأكيدات أو تعهدات أو ضمانات فيما يتعلق بدقة أي من التوقعات أو احتمالها.

قد يصعب على المستثمر بيع الورقة المالية أو تحويلها إلى نقد والحصول على معلومات موثوق بها حول الورقة المالية، أو مدى مخاطر التي تكون معرضة لها.

يجب على الراغبين بالاستثمار في وحدات الصندوق المطروحة قراءة الشروط والأحكام والاطلاع على المخاطرة المصاحبة له قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.

“

صندوق  
ملكيت  
طويق  
العقاري

MULKIA  
TUWAIQ  
REAL  
ESTATE  
FUND



MULKIA  
INVESTMENT

**شركة ملكيت للاستثمار**

شركة مساهمة مدرجة  
صندوق بريد 52775  
الرياض 12234  
المملكة العربية السعودية  
الرقم الموحد: +966 800 119 9992  
هاتف: +966 800 119 9992  
ترخيص هيئة السوق المالية 13170-37  
س.ت: 1010407245

**Mulkia Investment Company**

Listed Joint Stock Company  
P.O. Box 52775  
Riyadh 12234  
Kingdom of Saudi Arabia  
Toll free +966 800 119 9992  
Tel +966 800 119 9992  
Capital Market Authority License 13170-37  
C.R. 1010407245

[www.mulkia.com.sa](http://www.mulkia.com.sa) | [info@mulkia.com.sa](mailto:info@mulkia.com.sa)

9 2 0 0 0 3 0 2 8