

مُلكية

MULKIA  
INVESTMENT

صندوق مُلكية ذاخر العقاري



## محتوى العرض

1 الملخص التنفيذي

4 عوائد الصندوق

7 مدير الصندوق

2 نظرة على المشروع

5 الخط الزمني

8 الهيكل التنظيمي

3 هيكلية الصندوق

6 المطور العقاري

9 الإفصاح

## الملخص التنفيذي

مدة الصندوق



1 + 4 سنوات

موقع الشروع



مكة المكرمة  
منطقة الحرم

العائد على الملكية



ROE  
102%

معدل العائد الداخلي



IRR  
19%

حجم الصندوق



888 مليون ريال  
سعودي



مدير الصندوق

مطور المشروع

أمين الحفظ

المحاسب القانوني

## نظرة على المشروع

### عن مكة المكرمة

تحتل مدينة مكة المكرمة المرتبة الثالثة من حيث عدد السكان في المملكة حيث بلغ عدد سكانها 2.43 مليون نسمة ومن المتوقع أن يتجاوز عدد السكان حاجز 3 ملايين نسمة بحلول عام 2030م، وذلك ضمن مستهدفات رؤية المملكة 2030 التي تهدف إلى تطوير البنية التحتية والخدمات.

تهدف الرؤية إلى تحويل مكة المكرمة إلى وجهة إسلامية عالمية تقدم خدمات متكاملة للحجاج والمعتمرين وتشمل المبادرات مثل تحسين جودة الحياة عبر مشاريع الإسكان والنقل العام، تحفيز الاستثمار المحلي والدولي، توسعة الطاقة الاستيعابية للحج والعمرة لتصل إلى 30 مليون حاج ومعتمر سنويًا بحلول عام 2030م.

تُعد مدينة مكة المكرمة مركزًا اقتصاديًا متناميًا خاصة في قطاعات الخدمات والسياحة الدينية والعقارات، وتسهم مكة بـ 17% من الناتج المحلي الإجمالي لمنطقة مكة المكرمة، وتحتضن 30% من العمالة الإقليمية.

تشهد مدينة مكة المكرمة مشاريع بنية تحتية ضخمة تتجاوز قيمتها والتي تبلغ 100 مليار ريال، تشمل مترو مكة، وجهة مسار، تطوير الأحياء والمشاعر المقدسة.

إحصائية عدد المعتمرين من عام 2017م إلى عام 2024م  
(بالمليون)



إحصائية عدد الحجاج من عام 2017م إلى عام 2024م  
(بالمليون)



## نظرة على المشروع

### منطقة ذاخر

موقع مميز في مكة المكرمة (يبعد كيلو ونصف عن الحرم) بمخارج متعددة مباشرة، يسعى المشروع للمساهمة في تحقيق رؤية 2030 من خلال خلق نمط وجودة حياة مستدامة وإنسانية تثري تجربة الحاج والمعتمر، وتوفر خيارات ضيافة وإقامة متنوعة وراقية ومتميزة للزائر والمقيم حيث يتضمن المشروع إنشاء أبراج فندقية وسكنية ومول تجاري بتصاميم متميزة، ومرافق وبنية تحتية تحسن من المخطط الحضري للمنطقة وترتقي بالمشهد البصري، وتخلق بيئة نظيفة وصحية منخفضة التلوث، وتوفر بيئة عمرانية صحية مستدامة، يوفر المشروع مساحات وقاعات مناسبة لبرامج رؤية 2030 لإقامة عروض وبرامج الثقافة والهوايات والفنون والترفيه والرياضة والسياحة والبرامج الروحانية التي تتيح الفرصة للزوار والمقيمين بالاستمتاع بهذه العروض وتساهم في تعزيز جودة الحياة وإثراء تجربة الحاج والمعتمر والمقيم وازدهار المجتمع، ويساهم المشروع في تعزيز ورفع تصنيف مدينة مكة المكرمة بين أفضل المدن في العالم.



### مكونات منطقة ذاخر

**الأبراج السكنية:** تتكون منطقة الأبراج السكنية من 25 برج سكني.

**الأبراج الفندقية:** يشتمل المشروع على 68 برج فندقي وشقق فندقية (من فئة 3 و 4 نجوم)، يتم تشغيلها بواسطة مشغلين عالميين في قطاع الضيافة.

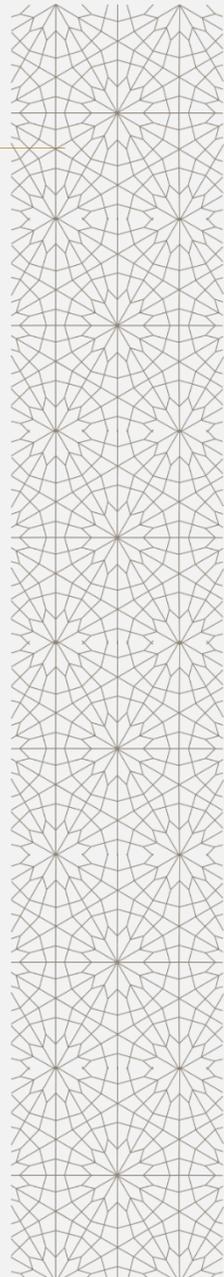
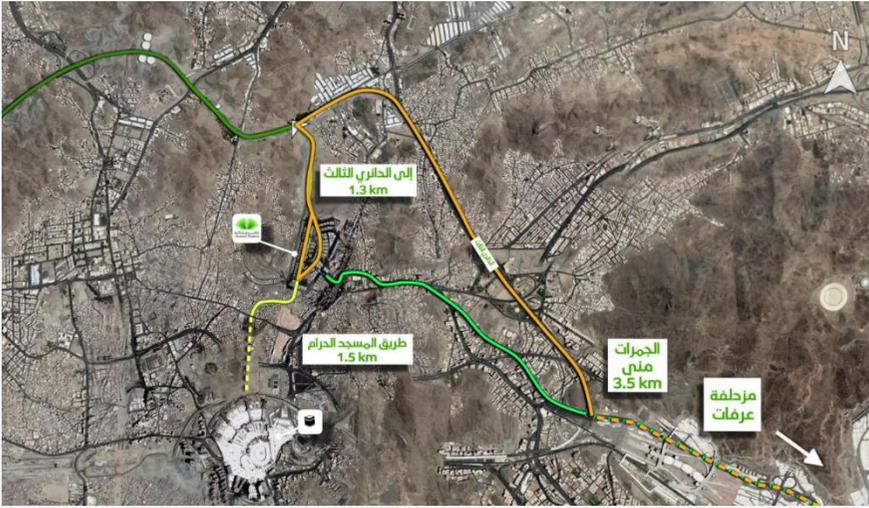
**الجامع والمواقف:** يقع الجامع في قلب مخطط ذاخر، ويتميز بهندسته وزخرفته وضخامة بنائه ورحابة الساحة الداخلية، والطاقة الاستيعابية للجامع تقارب 5 آلاف مصلي، يوفر المشروع أكثر من 10 آلاف موقف للسيارات وتربط بوابة وساحة ذاخر المشروع بالحرم المكي عن طريق المسجد الحرام.

**وجهة ذاخر (المول):** يضم المول 124 محلاً تجارياً لعلامات محلية وعالمية، توفر خيارات متنوعة للمتسوقين، ومراكز ألعاب وترفيه للأطفال، ومناطق للمطاعم والمقاهي تلبى رغبات وأذواق الزوار والمقيمين من مختلف الأطباق والمطابخ العالمية.



# نظرة على المشروع

## منطقة ذاخر والمخطط العام



## نظرة على المشروع

### هدف الصندوق

يهدف الصندوق الاستحواذ على عقارين بإجمالي مساحة 5,177.98م<sup>2</sup> في مدينة مكة المكرمة - شمال الحرم المكي ضمن مخطط ذاخر ومن ثم تطويرها لبناء برجين تتكون من شقق فندقية مؤتثة بالكامل خلال مدة الصندوق 4 + 1 سنوات، ومن ثم بيع الوحدات السكنية على الخارطة وتحقيق عائد رأس مالي لملاك الوحدات.

### مميزات مشروع الصندوق



يقع المشروع ضمن مخطط ذاخر والذي يحتوي على فنادق عالمية وشقق فندقية ومركز تجاري



بنية تحتية جاهزة وموقع جاهز للتطوير



أثر ايجابي متوقع بعد قرار سماح تملك الأجانب



2م78,000+ مساحة بنائية



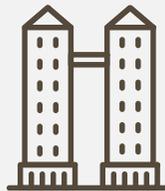
يبعد المشروع 1,500م عن مسجد الحرم المكي



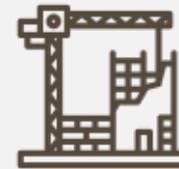
عوائد مرتفعة



أسعار بيع مجزية



مشغل من فئة 4 نجوم



مطور متمكن انجز العديد من الأبراج المشغلة في منطقة المشروع



الطلب المتزايد للتملك في منطقة الحرم

## نظرة على المشروع

### الأبراج السكنية (مشروع الصندوق)

يكن مشروع الصندوق في تطوير برجين شقق فندقية مؤثثة بالكامل وتشغيلها عبر مشغل بمستوى 4 نجوم ويتكون من:

#### البرج الأول:

- 19 دور سكني بالإضافة إلى أدوار الخدمات وبمساحة استثمارية تبلغ 31,630م<sup>2</sup>.
- استقبال ومطعم ومصلى وقاعات ودور خدمات ومواقف.
- 105 موقف.

#### البرج الثاني:

- 17 دور سكني بالإضافة إلى أدوار الخدمات وبمساحة استثمارية تبلغ 24,298م<sup>2</sup>.
- استقبال ومطعم ومصلى وقاعات ودور خدمات ومواقف.
- 85 موقف.



إجمالي المساحات البيعية إلى إجمالي المساحات الطابقية 80%م<sup>2</sup>.

إجمالي المساحة الطابقية (GFA) للمشروع 54,001م<sup>2</sup>.

إجمالي مساحة مسطحات البناء (BUA) للمشروع 78,301م<sup>2</sup>.

اجمالي المساحة البيعية للمشروع 43,201م<sup>2</sup>.

نوع الوحدة السكنية	مساحة الوحدة السكنية م <sup>2</sup>	المساحات البيعية	عدد الوحدات السكنية
استديو	30	23,760	792
غرفة واحدة	55	15,120	275
غرفتين	80	4,320	54

# نظرة على المشروع

## عقارين الصندوق



العقارين التي يهدف  
الصندوق للاستحواذ عليها



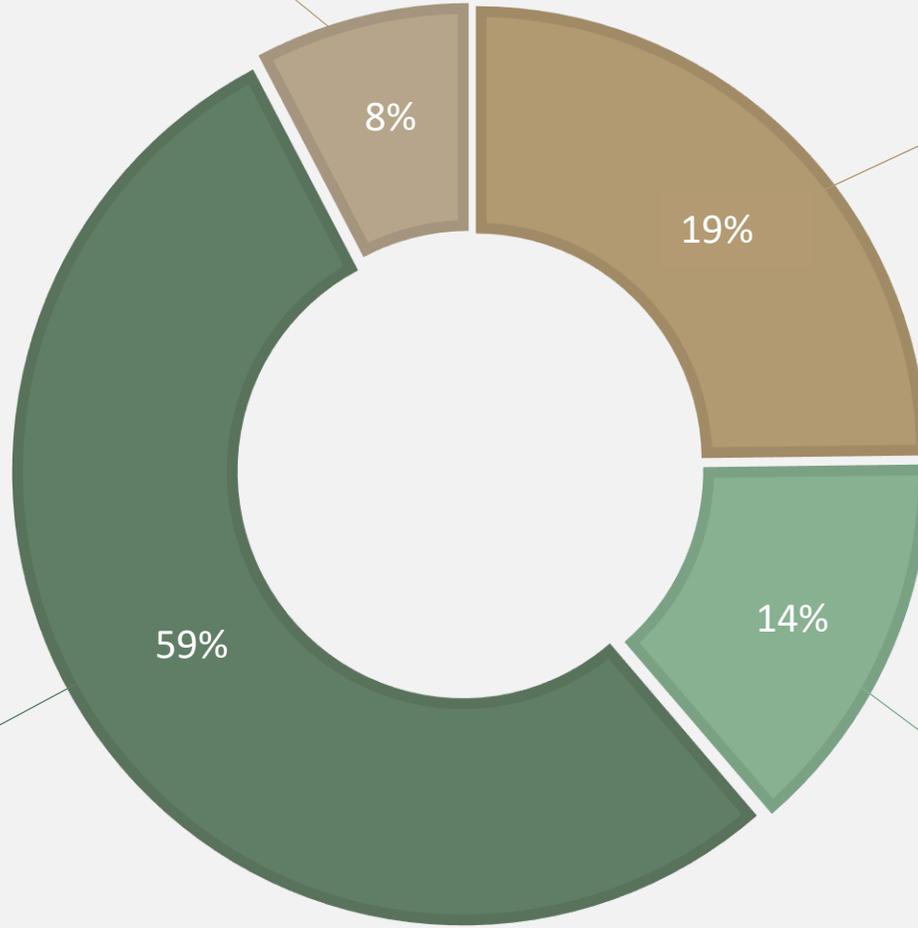
موقع العقارين على خرائط قوقل

العقار	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط	قيمة الأستحواذ
قطعة الأرض 79	81,506,716	100,859,6612	91,183,189	76,124,700
قطعة الأرض 78	84,815,179	96,925,337	90,870,258	79,214,700

## هيكلية الصندوق

اشترك عيني 40% من قيمة العقار  
والتي تقدر بقيمة 62 مليون ريال  
سعودي

تمويل بنكي بقيمة 158  
مليون ريال سعودي



مبيعات على الخارطة

اشترك نقدي بقيمة 112  
مليون ريال سعودي

## عوائد الصندوق

### العوائد\*

### استخدامات رأس المال

1M  
↔



متوسط سعر المتر  
البيعي  
25,000 ريال سعودي

تبلغ إجمالي مبيعات المشروع  
التقديرية  
1.1 مليار ريال سعودي



ROE  
العائد على الملكية  
102%



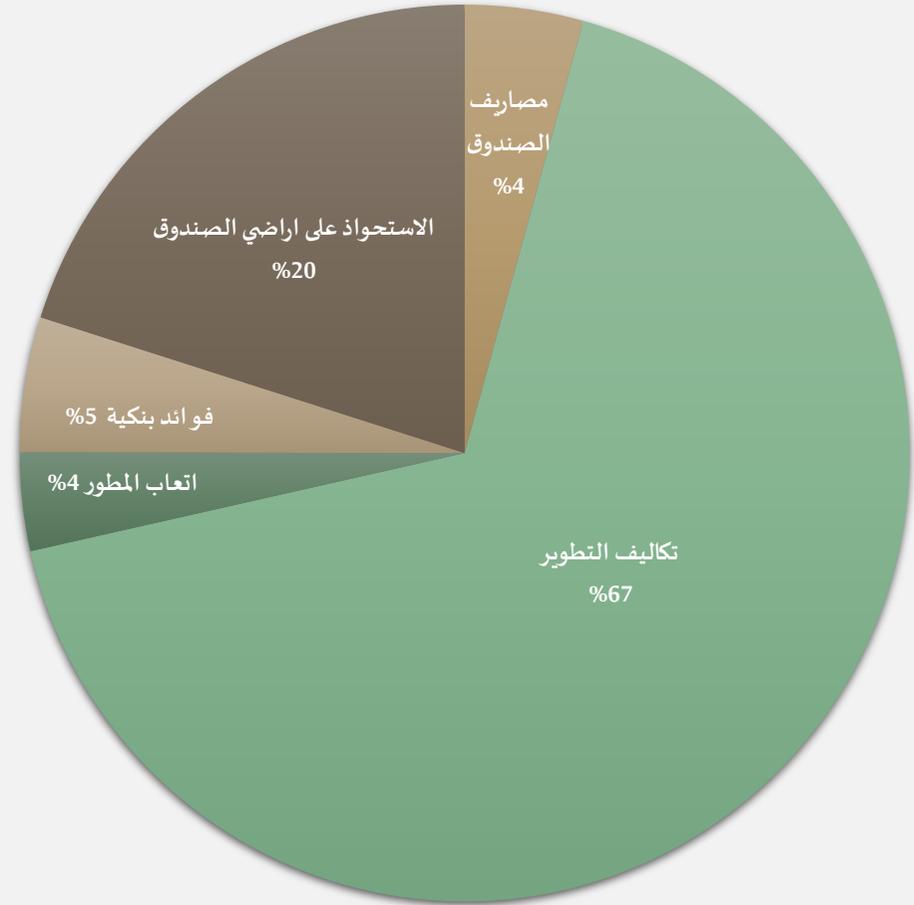
IRR  
معدل العائد الداخلي  
%19



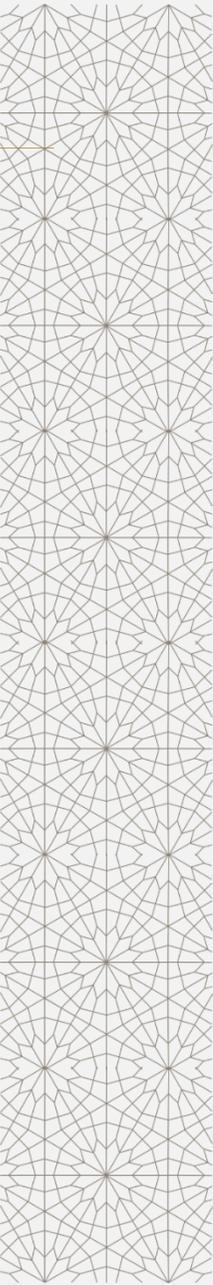
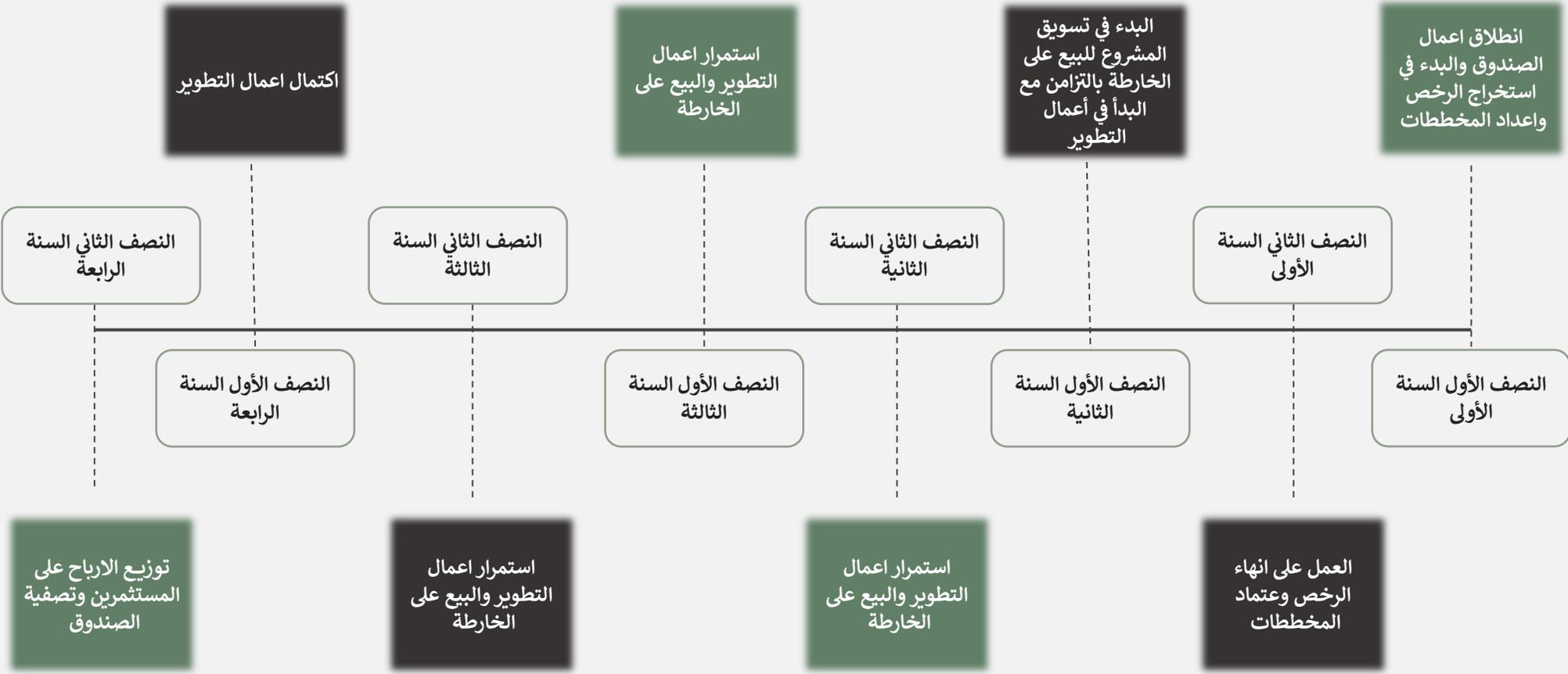
العائد السنوي للملكية  
Annual ROE  
20%



العائد على الاستثمار  
ROIC  
20%



## الخط الزمني



# المطور العقاري

## التأسيس



ذاخر للتطوير  
THAKHER DEVELOPMENT

تأسست شركة ذاخر للتطوير عام 2012م بالشراكة مناصفة بين شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده "ماسك" والدكتور عبدالله بن حمد المشعل لتكون إحدى أهم الأذرع الأساسية في قطاع التطوير العقاري في مكة المكرمة برأس مال 500 ألف ريال سعودي قبل دخول شركاء آخرين وزيادة رأس مال الشركة ليصل إلى 1 مليار ريال سعودي.

## بعض انجازات المطور



في عام 2022  
تم افتتاح وتشغيل فندق نوفوتيل ذاخر  
بإجمالي 1539 غرفة وجناح فندقي.

في عام 2024  
تم تسليم وتشغيل نوفوتيل رزدينسز  
الفندقية (242 وحدة)  
تشغيل فندق بارك ان (294 غرفة  
فندقية).

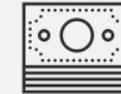
**الرؤية:** الوجهة الأولى للزائر والمستثمر في مكة المكرمة.

**الرسالة:** المساهمة في التطوير والتنمية المستدامة، من خلال تقديم أسلوب حياة إنسانية تتسم بالطمأنينة والراحة، ويعتمد على مكونات متكاملة قائمة على الابتكار والخدمة والخدمات المميزة ونهج يركز على القيمة، تهدف لتحقيق رضا العملاء والمستثمرين.

- القيم:**
- العمل بجودة واحترافية.
  - الابتكار والتغيير.
  - دعم العملاء والمستثمرين.
  - العمل بجودة واحترافية.
  - الابتكار والتغيير.



قيمة المشاريع تحت  
التنفيذ 3.9 مليار ريال  
سعودي



رأس مال شركة ذاخر  
1 مليار ريال سعودي



شركة مساهمة مغلقة



3 آلاف وحدة سكنية



39 ألف غرفة وشقة فندقية

# المطور العقاري

## دور المطور

تقديم تقارير الإنجاز بشكل شهري.

تقديم الضمانات على كافة الأعمال حسب الاتفاقية الموقعة والحصول على ضمانات حسن التنفيذ والتعهدات اللازمة من الأطراف الأخرى ذات العلاقة بأعمال التنفيذ.

تسليم كافة الأعمال رسمياً للجهات المختصة حيثما ينطبق وإتمام أعمال ربط الخدمات بالشبكات العمومية وجميع ما يلزم لإتمام الفرز والبيع بشكل نظامي.



إعداد خطة عمل تفصيلية للأعمال تتضمن كافة المهام الرئيسية والفرعية ومراحل التنفيذ مع المدد الزمنية لإنجاز كل مهمة ورفعها لمدير الصندوق ومجلس الإدارة للاعتماد.

إعداد التصاميم التفصيلية وجدول الكميات والمواصفات والمعايير.

الحصول على التراخيص النظامية اللازمة.

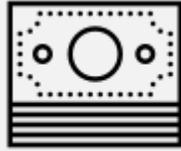
## مدير الصندوق

عن ملكية

شركة مُلْكِيَا للاستثمار هي شركة استثمارية سعودية (مساهمة مدرجة) برأسمال يبلغ 78 مليون ريال سعودي، مركزها الرئيسي في مدينة الرياض وتزاول أعمالها وفقاً للأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

حصلت مُلْكِيَا على ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37-13170) بتاريخ 1435/1/2 هـ الموافق 2013/11/05 م وبدأت مزاوله عملها بتاريخ 1435/06/28 هـ الموافق 2014/04/28 م وسجلها التجاري رقم (1010407245) وتعمل في سوق الأسهم السعودية في الأوراق المالية المتعلقة بالتعامل في الأوراق المالية، إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ترتيب الأوراق المالية، تقديم المشورة الخاصة بالأوراق المالية، حفظ الأوراق المالية.

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



مرخص من هيئة السوق المالية

رأس مال شركة ملكية للاستثمار  
78 مليون ريال سعودي

شركة مساهمة مدرجة

13+ صناديق  
مدارة من شركة ملكية

4+ مليار ريال  
قيمة الأصول المدارة

## مدير الصندوق - فريق العمل

عمر بن عبدالكريم العثيم CFA  
الرئيس التنفيذي

يملك الأستاذ عمر العثيم خبرة تزيد عن 10 سنوات في مجال الاستثمار بشكل عام وتحديداً في مجال الاستثمار وهو عضو في جمعية المحللين المعتمدين في السعودية، وعضو مجلس إدارة في شركات مساهمة مغلقة وذات مسئولية محدودة، ويملك عضوية مجلس إدارة في مجموعة عقال للمستثمرين الأفراد.

### إدارة الاستثمارات البديلة

محمد بن علي الدومري  
رئيس الاستثمارات البديلة

يملك خبرات متعددة في مجال تأسيس وإدارة الصناديق الاستثمارية حيث شغل منصب مدير تطوير الاعمال في ملكية للاستثمار وتشمل تطوير المنتجات الاستثمارية وتأسيسها وإدارة العلاقات العامة.

علي الشمري  
مدير العمليات العقارية

خبرة في مجال إدارة الممتلكات والتقييم العقاري بخبرة تمتد لأكثر من 10 سنوات في القطاع العقاري والمالي.

سلطان الغامدي  
مساعد مدير صندوق

خبرة تزيد عن 5 سنوات في مجال التطوير العقاري حيث عمل على تطوير عدة مشاريع تتجاوز قيمتها 5 مليار ريال سعودي إلى جانب إدارة العلاقات العامة.

إسلام يسري  
مدير الصناديق المُدرة للدخل

خبرة تزيد عن 16 عام عمل مدير إدارة العمليات في شركة قيمة المالية ومدير عمليات في شركة ملكية للإستثمار. ويعمل حالياً كمدير للصناديق المدر للدخل.

تركي العواجي  
مدير صندوق

خبرة في إدارة الأصول وصناديق الاستثمار العقاري الخاصة، حيث عمل وشارك في إدارة 10 صناديق لتطوير البنية التحتية ولتطوير البنية الفوقية.

عبد الله السيف  
مساعد مدير صندوق

خبرة عملية في إدارة وتطوير المنتجات الاستثمارية، حيث سبق له العمل كمسؤول أول في إدارة تطوير الأعمال المعنية بتطوير المنتجات الاستثمارية وساهم بهيكله العديد من صناديق الاستثمار العقاري.

### دور إدارة الاستثمارات البديلة:

- إدارة الصناديق.
- إعداد التقارير.
- تنسيق اجتماعات الجمعيات العمومية ومجالس إدارة الصناديق.
- متابعة أعمال المطور.
- توزيع الأرباح.
- تصفية الصناديق.

### إدارة تطوير الأعمال

محمد الراشد الحميد  
رئيس تطوير الأعمال

يملك خبرة تتجاوز 9 سنوات في السوق المالية وعمليات تأسيس الصناديق والمنتجات الاستثمارية، حيث عمل قبل انضمامه لشركة ملكية لدى هيئة السوق المالية في المملكة.

سليمان بن خالد السيارى  
مساعد تطوير الأعمال

خبرة تزيد عن 5 سنوات في القطاع المالي وإدارة الأصول عمل على إدارة وتأسيس العديد من الصناديق العامة والخاصة.

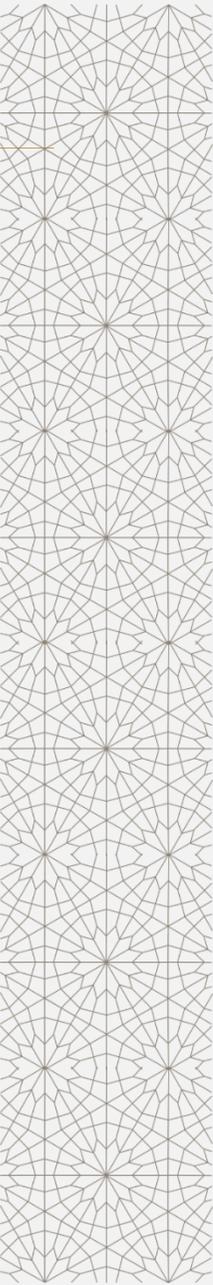
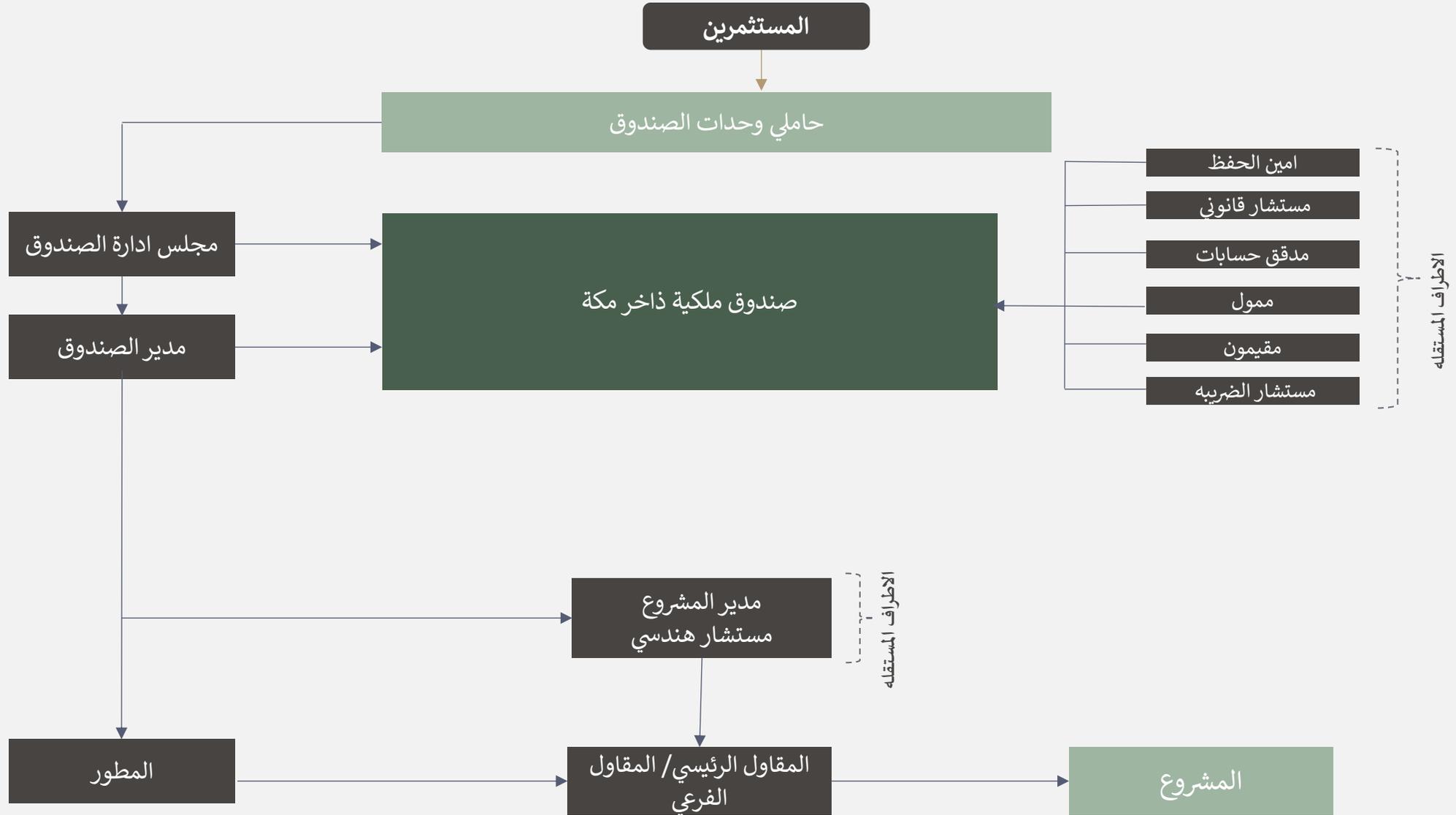
عبد الرحمن بن محمد العطاس  
مسؤول تطوير الأعمال

خبرة في مجال تطوير وتأسيس الصناديق الاستثمارية وإدارة العلاقات العامة وخدمات العملاء.

### دور إدارة تطوير الأعمال :

- دراسة الفرصة الاستثمارية.
- هيكلة الصناديق.
- الفحص النافي للجهاالة.
- تأسيس الصناديق.
- ترتيب التمويل البنكي.
- تسويق المنتجات الاستثمارية.

# الهيكل التنظيمي



لفتح حساب استثماري جديد  
اضغط هنا



لتسجيل الاهتمام  
اضغط هنا



للتطلاع على الشروط والاحكام  
اضغط هنا



كما يمكنكم التواصل مع شركة ملكية للاستثمار عبر أي وسيلة من وسائل التواصل التالية:  
الموقع الإلكتروني: <https://www.mulkia.com.sa/ar/>  
البريد الإلكتروني: [crm@mulkia.com.sa](mailto:crm@mulkia.com.sa)  
الهاتف: 8001199992

# ملكية

## الافصاح

"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 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".

يجب على المستثمرين أن يقوموا بقراءة شروط وأحكام واتفاقية الاشتراك في هذا الصندوق والمستندات الأخرى للصندوق بعناية، وأن يحصلوا على الاستشارات القانونية والشرعية والركوية والضريبية والمالية، وأية استشارات أخرى قبل اتخاذ أية قرارات استثمارية.

تم إعداد هذا المحتوى من قبل شركة ملكية للاستثمار، وهي شركة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم (37-13170) ويقع مقرها في مدينة الرياض. ويُقدم لغرض التوضيح فقط، ولا يُعد مشورة استثمارية، أو توصية، أو عرضاً لشراء أو بيع أوراق مالية الأداء السابق لا يعتبر مؤشراً ولا ضماناً لتحقيق العوائد في المستقبل. الاستثمار في الصناديق والأسواق المالية معرض للمخاطر، وقد يفقد المستثمر كامل أو جزء من رأس المال المستثمر. أسعار الأوراق المالية والدخل المتحقق منها قابلة للتذبذب، قد يصعب على المستثمر بيع الورقة المالية أو تحويلها إلى نقد. بالإضافة إلى ذلك، إن الرسوم المفروضة على الصناديق على سبيل المثال رسوم الشركات ورسوم الإدارة والأداء قد تنطبق وعليه كما أن هذه الرسوم قد تنطبق عليها ضريبة القيمة المضافة بمقدار 15%، علماً أن معدل الضرائب والإعفاءات قد يتغير مع الوقت. ويجب على الراغبين بشراء الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية المطروحة. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب استشارة مستشار مالي مرخص. ويمكن الحصول على الشروط والأحكام والتقارير المالية لمالكي الوحدات بالإضافة إلى تقارير الأداء وذلك عن طريق التواصل مع مدير الصندوق عبر القنوات الرسمية.

