



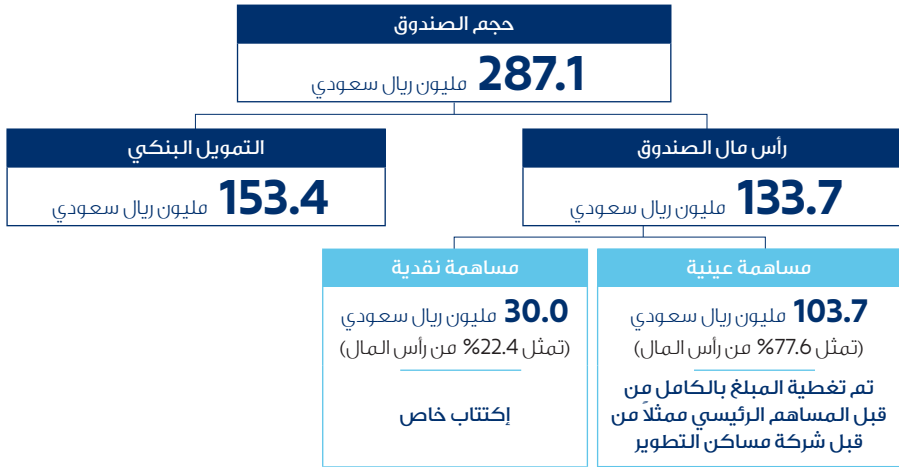
## صندوق كامكو نورث هب العقاري

### أهداف الصندوق

يهدف صندوق كامكو نورث هب العقاري إلى الاستحواذ على عقارين في شمال مدينة الرياض، وتطويرهما وإقامة مشروعين متعددي الاستخدام (مكتبي و تجاري)، والتخارج منهما خلال مدة الصندوق المحددة بـ 3 سنوات بما يحقق للمستثمرين عوائد تتوافق مع تطلعاتهم.

- ◀ الاستحواذ على عقارين بسعر تنافسي مع دخول عيني من مالك الأرض.
- ◀ تطوير مبنيين بأعلى المعايير متعددة الاستخدامات (مكتبية وتجارية).
- ◀ تأجير المساحات المطورة
- ◀ التخارج من خلال عرض المبنيين للبيع في السوق.

### هيكل الصندوق



### مساحات تأجيرية عملية بتصاميم حديثة

تتميز المشاريع قيد التطوير بكونهما متعددا الاستخدامات، حيث تجمع بين المكاتب والمساحات التجارية ضمن تصاميم حديثة تلبي احتياجات السوق. وتركز على توفير مساحات عملية ومرنة للشركات، إلى جانب محلات تجارية تخدم المبنى والمنطقة المحيطة. كما تتضمن مرافق أساسية مثل مواقف السيارات وسهولة الوصول، مما يعزز من جاذبيتها للمستأجرين ويدعم تحقيق نسب إشغال مرتفعة وقيمة استثمارية مستدامة.



#### العقار الثاني - حي القيوان

تشيد مبنى على أرض مساحتها 6,600 متر مربع يضم مساحات تأجيرية 7,395 متر مربع مكاتب و940 متر مربع تجاري مع دورين مواقف للسيارات.



#### العقار الأول - حي العارض

تشيد مبنى على أرض مساحتها 3,600 متر مربع يضم 6,274 متر مربع مساحات تأجيرية مكتبية مع ثلاثة ادوار مواقف للسيارات.

### ملخص الصندوق

العملة	ريال سعودي
أدنى مبلغ للاستثمار	1,000 ريال سعودي
رأس مال الصندوق	133.7 مليون ريال سعودي
مدة الصندوق	3 سنوات مع امكانية التمديد لسنة اضافية
رسوم الاشتراك	2% دفع مرة واحدة عند الاشتراك النقدي
رسوم الإدارة	2,000,000 ريال سعودي سنوياً
رسوم تداول الوحدات	يستحق مدير الصندوق رسوم تداول تعادل ما نسبته (2%) كحد أقصى من قيمة الوحدات المتداولة يتم سدادها من قبل المشتري عند إتمام النقل.
رسوم حسن الأداء	تستحق رسوم حسن الأداء بنسبة عشرين بالمائة (20%) من صافي العوائد السنوية المحققة التي تتجاوز عائدًا سنويًا مستهدفًا قدره خمسة عشر بالمائة (15%) سنويًا على حقوق الملكية. على أن يتم توزيع هذه الرسوم بنسبة (85%) للمطور و (15%) لمدير الصندوق.
مدير ومشغل الصندوق	كامكو إنفست - السعودية
أمين الحفظ	البلاد المالية
مراجع الحسابات	أرنست أند ينغ
لجنة الرقابة الشرعية	أصول الاستشارات الشرعية

### الأداء المتوقع

مضاعف رأس المال	x1.92
عائد حقوق الملكية	92.6%
صافي العائد المتوقع على الاستثمار	83.10%
معدل العائد الداخلي	26.1%

### الملائة العقارية

تعد شركة الملائة العقارية من الشركات السعودية المتخصصة في تطوير المشاريع العقارية وإدارة رأس المال العقاري، حيث تأسست عام 2021م امتداداً لخبرة ملاكها التي تمتد لأكثر من 20 عامًا في القطاع العقاري والاستثماري.

وتتملك الشركة خبرة واسعة في مختلف قطاعات التطوير العقاري، تشمل المشاريع السكنية، والمكتبية، والتجارية، والفندقية، ومشاريع البنية التحتية. وقد طورت الشركة أكثر من 1,500 وحدة فندقية، ومساحات مكتبية وتجارية تتجاوز 30000 متر مربع، إضافة إلى مشاريع بنية تحتية على مساحات تزيد عن 3 ملايين متر مربع، بما يعكس قدرتها على تنفيذ مشاريع عقارية نوعية ومتنوعة.

### مواقع استراتيجية في قلب النمو العمراني شمال الرياض

تُعد المواقع الاستراتيجية للأراضي محل التطوير في شمال مدينة الرياض، وتحديدًا في حي العارض وحي القيروان، من أبرز العوامل التي تعزز جاذبية هذه المشاريع الاستثمارية، حيث تقع ضمن أحد أسرع المناطق نموًا عمرانيًا وتجاريًا في المدينة. وتستفيد هذه المواقع من قربها من شبكة الطرقات الرئيسية ووسائل النقل الحديثة، وعلى رأسها مترو الرياض، مما يعزز سهولة التنقل منها وإليها ويرفع من جاذبيتها للشركات والمستأجرين على حد سواء.

كما تتميز بقربها من وجهات رئيسية ومشاريع نوعية مثل مركز الملك عبدالله المالي (كافد) وبوابة درايا والأفنيوز، أكبر مجمع تجاري في المنطقة، والتي تشكل مراكز جذب للأعمال والاستثمار، وتستقطب الشركات العالمية والكفاءات المهنية. إضافة إلى ذلك، تشهد هذه المناطق نموًا سكانيًا وتوسعًا عمرانيًا متسارعًا مدعومًا بمشاريع كبرى وبنية تحتية متطورة، مما يدعم الطلب المتزايد على المساحات المكتبية والتجارية عالية الجودة، وبفضل موقعها على محاور طرق رئيسية وقربها من مراكز الأعمال الناشئة، توفر هذه الأراضي مزيجًا مثاليًا من سهولة الوصول، وفرص النمو طويل الأجل، ما يجعلها مواقع مثالية لتطوير مشاريع متعددة الاستخدامات.



### سوق العقارات في الرياض: زخم متصاعد وفرص استثمارية واعدة

يشهد قطاع العقارات التجارية والمكتبية في مدينة الرياض نموًا قويًا مدفوعاً بعوامل هيكلية وتنظيمية تعزز من جاذبية السوق. فقد أصبحت المدينة المحور الرئيسي للأعمال في المملكة، مستحوذة على أكثر من نصف سوق المكاتب، مع مستويات إشغال مرتفعة جداً تعكس محدودية المعروض مقابل الطلب المتزايد. هذا الزخم مدعوم ببرامج حكومية مثل برنامج المقرات الإقليمية، إلى جانب التوسع الاقتصادي واستقطاب الشركات العالمية، ما أدى إلى ارتفاع ملحوظ في أسعار الإيجارات.

كما يلعب تطوير البنية التحتية، وعلى رأسها مترو الرياض، دوراً محورياً في تعزيز الطلب على المناطق التجارية الحيوية مثل كافد وحي العليا، مما يرفع من جاذبية الأصول المكتبية والتجارية في المواقع الاستراتيجية. ومع استمرار تدفق الشركات متعددة الجنسيات والنمو السكاني، يبقى الطلب قوياً رغم دخول إمدادات جديدة للسوق، ما يخلق فرصاً استثمارية واعدة في تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات، خصوصاً في شمال الرياض حيث يتركز النمو العمراني والتجاري.



كما تتميز بقربها من وجهات رئيسية ومشاريع نوعية مثل مركز الملك عبدالله المالي (كافد) وبوابة درايا والأفنيوز، أكبر مجمع تجاري في المنطقة، والتي تشكل مراكز جذب للأعمال والاستثمار، وتستقطب الشركات العالمية والكفاءات المهنية. إضافة إلى ذلك، تشهد هذه المناطق نموًا سكانيًا وتوسعًا عمرانيًا متسارعًا مدعومًا بمشاريع كبرى وبنية تحتية متطورة، مما يدعم الطلب المتزايد على المساحات المكتبية والتجارية عالية الجودة، وبفضل موقعها على محاور طرق رئيسية وقربها من مراكز الأعمال الناشئة، توفر هذه الأراضي مزيجًا مثاليًا من سهولة الوصول، وفرص النمو طويل الأجل، ما يجعلها مواقع مثالية لتطوير مشاريع متعددة الاستخدامات.

## إخلاء المسؤولية

### إخلاء المسؤولية بدولة الكويت

تم إعداد وتجميع وإصدار هذه الوثيقة والمواد المرفقة بها من قبل شركة كامكو للاستثمار، وهي شركة مساهمة عامة كويتية. وتُشَدُّد كامكو للاستثمار على أنها لا تُقدِّم أي ضمانات، سواء كانت صريحة أو ضمنية، بشأن دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه الوثيقة. وبناءً على ذلك، تُخلى شركة كامكو مسؤولةً بشكل كامل عن أي تبعات أو خسائر أو أضرار قد تنشأ عن الاعتماد على هذه الوثيقة أو أي جزء منها.

كما تُؤكِّد كامكو على أن هذه الوثيقة لا تُشكِّل بأي شكل من الأشكال، ولا ينبغي تفسيرها على أنها، تسويقاً أو عرضاً أو دعوة للاكتتاب أو التعهّد أو الحصول بأي شكل من الأشكال على أي أوراق مالية أو معاملات مذكورة في هذه الوثيقة. كما لا ينبغي أن تُشكِّل هذه الوثيقة، أو أي جزء منها، أساساً أو مرجعاً يعتمد عليه بأي شكل من الأشكال في اتخاذ أي قرار بشأن أي عقد للشراء أو الاكتتاب في أي أوراق مالية في الشركة و/أو أي التزام آخر.

الأراء والتقييمات والمعلومات الواردة في هذه الوثيقة هي آراء مُقدَّمة من شركة كامكو للاستثمار، وهي عُرضة للتغيير في أي وقت دون إشعار مسبق. وتُشَدُّد كامكو على أنها لا تُقدِّم أي ضمانات، سواء كانت صريحة أو ضمنية، بشأن دقة أو اكتمال أو صحة هذه المعلومات، ولا ينبغي الاعتماد على عدالة أو دقة أو اكتمال أو صحة الأراء والتقييمات والمعلومات الواردة في هذه الوثيقة. وبناءً على ذلك، تُخلى شركة كامكو مسؤولةً بشكل قاطع ولا تتحمل أي مسؤولية عن أي خسائر أو أضرار قد تنجم عن استخدام هذه الوثيقة أو محتوياتها. كما تُؤكِّد كامكو أنه لا ينبغي الاعتماد على هذه الوثيقة أو استبدالها بممارسة الحكم السليم، وأن القرار الاستثماري يعود للمستثمر وحده بعد إجراء دراسته المُستفيضة. ولن تتحمل كامكو أي مسؤولية من أي نوع فيما يتعلق بأي عدم دقة أو حذف في هذه الوثيقة أو أي وثيقة أخرى، أعدتها أو نشرتها كامكو، لا يُقصد بالمعلومات الواردة في هذه الوثيقة أن تكون شاملة أو تحتوي على جميع المعلومات التي قد تكون مطلوبة لاتخاذ قرار. وتوصي كامكو المتلقي/العميل بإجراء التحقق والتحليل اللازم للمعلومات الواردة في هذه الوثيقة، وتقييم المخاطر والمزايا بعناية قبل اتخاذ أي قرار.

تُخلى كامكو إنفسها بشكل صريح وواضح عن أي تبعات أو نتائج قد تنجم عن الاعتماد على هذه الوثيقة أو أي من المعلومات الواردة فيها. وتُؤكِّد الشركة أن هذه الوثيقة لا يُقصد بها أن تكون مرجعاً وحيداً لاتخاذ القرارات، وأن المسؤولية الكاملة عن أي قرار تقع على عاتق الشخص المُتخذ للقرار، والذي يجب عليه الاعتماد على تقديره الشخصي وتحليله المستقل.

يُرجى العلم أن هذه الوثيقة مُقدَّمة لك حصرياً لاطلاعك الشخصي فقط، ولا يجوز لك إعادة توزيعها أو مشاركتها مع أي طرف آخر، سواء داخل دولة الكويت أو خارجها، حيثما كانت هذه الإجراءات محظورة بموجب القوانين واللوائح المعمول بها. هذه الوثيقة هي لأغراض إعلامية بحتة، ولا يُقصد بها أن تكون أساساً لاتخاذ أي قرارات استثمارية أو غيرها. وبإستلامك لهذه الوثيقة، فإنك تُقرِّ علمك التام والالتزام الكامل بهذه القيود، وتوافق على الالتزام بكل ما ورد فيها من شروط وقبول.

### إخلاء المسؤولية بالمملكة العربية السعودية

لا يجوز توزيع هذه الوثيقة داخل المملكة إلا على الأشخاص المُصنَّح لهم بذلك بموجب قواعد عرض الأوراق المالية والالتزامات المستترة الصادرة عن هيئة أسواق المال. ولا تُشكِّل موافقة هيئة أسواق المال على تسويق الأوراق المالية داخل دولة الكويت ولا يُمكن اعتبارها توصية بشراء هذه الأوراق أو الاستثمار فيها. ولا تُقدِّم هيئة أسواق المال أي تعهد بشأن دقة أو سلامة أو اكتمال هذه الوثيقة، وتُؤكِّد الهيئة على عدم تحملها أي مسؤولية أو التزام، كما تُخلى مسؤولةً صراحةً وتنفي أي مسؤولية من أي نوع عن أي خسارة قد تنتج عن استخدام أو الاعتماد على أي جزء من هذه الوثيقة. يجب على المشتريين المحتملين لهذه الأوراق المالية إجراء دراسة مُستفيضة للتحقق من دقة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية، وفي حال وجود أي غموض أو عدم فهم لمحتويات هذه الوثيقة، يُنصح باستشارة مستشار مالي مُعتمد للحصول على المشورة اللازمة.

### إخلاء المسؤولية بمركز دبي المالي العالمي

تُخضع شركة كامكو للاستثمار (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة (كامكو إنفست) - مركز دبي المالي العالمي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة كامكو للاستثمار (شركة مساهمة كويتية عامة)، لرقابة صارمة من قبل سلطة دبي للخدمات المالية. وتلتزم كامكو إنفست - مركز دبي المالي العالمي بممارسة الأنشطة المالية المُصنَّح بها فقط بموجب ترخيصها من سلطة دبي للخدمات المالية. ويجوز لشركة كامكو إنفست - مركز دبي المالي العالمي توزيع هذه الوثيقة نيابة عن الشركة الأم، كامكو للاستثمار. وتُوجَّه هذه الوثيقة حصرياً إلى فئة مُحددة من العملاء، وهم العملاء المحترفون والأطراف المقابلة في السوق، وفقاً للتعريف المُعتمد من قبل سلطة دبي للخدمات المالية. ولا يجوز لأي شخص آخر غير هؤلاء الاعتماد على هذه الوثيقة أو اتخاذ أي إجراء بناءً عليها.

### شركة كامكو للاستثمار (ش.م.ك.) عامة

برج الشهيد، شارع خالد بن الوليد، منطقة شرق، الكويت  
ص.ب. 28873، الصفاة 13149، دولة الكويت  
هاتف: 965) 185 26 26  
فاكس: 965) 2249 2395

الموقع الإلكتروني: <http://www.kamcoinvest.com>

### شركة كامكو للاستثمار - المملكة العربية السعودية

البيوليفارد المالي، الرياض  
ص.ب. 13519، الرياض، 3218 السعودية  
هاتف: 966) 11 299 4100  
فاكس: 966) 11 299 4197

### شركة كامكو للاستثمار (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة

مكتب 303، الطابق 3، قرية البوابة 11  
مركز دبي المالي العالمي  
ص.ب. 507205 دبي، الإمارات العربية المتحدة  
هاتف: 971) 0) 4350 2900  
فاكس: 971) 0) 4346 4443