



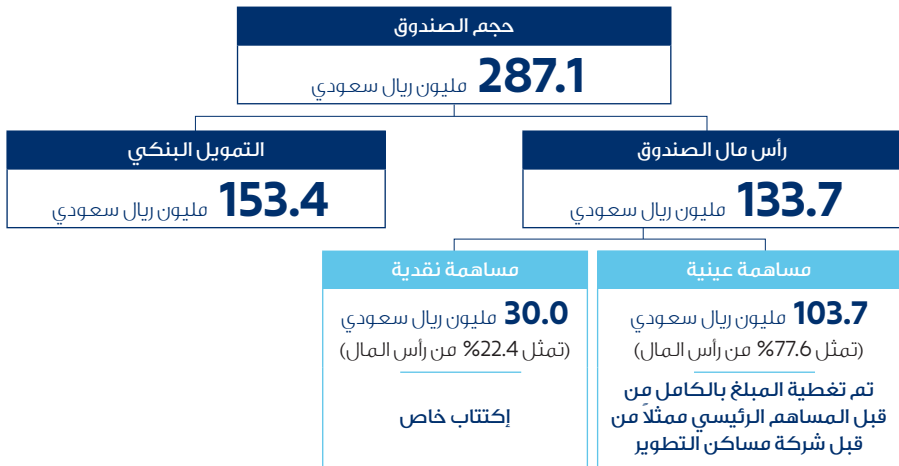
صندوق كامكو نورث هب العقاري

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 متعدد 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 القيروان

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 أدوار 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 إمكانية التمديد لسنة إضافية
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 عائداً سنوياً مستهدفاً قدره خمسة عشر بالمائة (15%) سنوياً 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	آرنست أند ينغ
لجنة الرقابة الشرعية	أصول الاستشارات الشرعية

يمكنكم الحصول على نشرة الشروط والأحكام عند طلبها من مدير الصندوق وبلا مقابل

الأداء المستهدف

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

وتمتلك 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.

تعد شركة الملاة 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.

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 الطرق الرئيسية ووسائل النقل الحديثة، وعلى رأسها مترو الرياض، مما يعزز سهولة التنقل نتهًا 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 مدفوعًا 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 جدًا 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.



1. مخاطر الاستثمارات العقارية

سيخضع الصندوق لظروف القطاع العقاري العامة في المملكة العربية السعودية وخارجها، وسوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق بشكل كبير على التغييرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب فيما يتعلق بقطاع العقارات بشكل عام، وفي المناطق التي تتركز فيها أصول الصندوق على وجه الخصوص، والتي من الممكن أن تتأثر في حد ذاتها بالعديد من العوامل، على سبيل المثال لا الحصر، تغييرات في القوانين والأنظمة البيئية، ونمو الاقتصاد الكلي والاستقرار السياسي وأسعار الفائدة والعرض والطلب ودرجة المنافسة وتوافر التمويل وتغييرات في تكلفة التمويل والخسائر الغير قابلة للتأمين والعوامل الخارجية عن نطاق السيطرة المعقولة لمدير الصندوق وتوجهات المستثمرين والسيولة، وشغور العقارات لفترات طويلة، زيادة الضرائب المفروضة على العقارات والبيئة القانونية والتنظيمية وغيرها من الظروف في المملكة والتي من الممكن أن تؤثر سلباً على قيمة الاستثمارات التابعة للصندوق وقدرة الصندوق على تحقيق أي عوائد على استثماراته.

2. مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

كما هو معلوم فإن ضريبة التصرفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 1442/02/17هـ بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، ويتم فرضها على جميع التصرفات العقارية بنسبة (5%) والتي تشمل البيع والتأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك وعقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على (50) عاماً، وتحتسب هذه الضريبة بناءً على قيمة العقار وفقاً لما هو متفق عليه بين البائع والمشتري، وتم فرض ضريبة التصرفات العقارية بناءً على الأمر الملكي رقم (ا/84) وتاريخ 1442/02/14هـ، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفرار من قبل البائع، وبالتالي سيتم إعفاء توريد (بيع) العقارات من ضريبة القيمة المضافة وفقاً للتعديلات التي تمت على اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة بناءً على قرار محافظ هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة رقم (1-5-20) وتاريخ 1442/02/14هـ، وعلى اعتبار حداثة تطبيق هذا النوع من الضرائب، فإنه من غير الواضح مدى تأثير مثل ذلك على الصندوق واستثماراته، وبالتالي التأثير على عمل الصندوق ووضعته المالي، وعليه فإن ذلك يتطلب الإلمام التام وفهم طبيعة وطريقة تطبيق ضريبة التصرفات العقارية وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة التصرفات العقارية فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى.

3. مخاطر محدودة الفرص الاستثمارية

أداء الصندوق سيعتمد بشكل كبير على قدرة مدير الصندوق على الحصول على أصول عقارية و/أو إستثمارات تحقق استراتيجية الاستثمار وبشروط إيجابية وملائمة، إلا أنه قد يتعذر إيجاد تلك الفرص الاستثمارية المتميزة بوفرة، وبالتالي فإن زيادة الطلب على تلك العقارات و/أو الإستثمارات ذات الجودة العالية قد يؤدي إلى ارتفاع قيمتها بشكل لا يتناسب مع قيمتها الفعلية. كما أن زيادة المعروض من العقارات و/أو الإستثمارات ذات الجودة العالية قد يؤدي إلى تباطؤ نمو العائد الاستثماري على العقارات و/أو الإستثمارات ذات الجودة العالية والتي يستهدفها الصندوق، ومن الممكن أن يكون لتلك العوامل تأثيراً سلبياً على أداء الصندوق ومعدل التوزيعات الدورية المستهدفة مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

للاطلاع على جميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، يرجى الرجوع إلى نشرة شروط وأحكام الصندوق.

إخلاء المسؤولية

شركة كامكو للاستثمار - المملكة العربية السعودية

تصريح هيئة السوق المالية رقم (37-07067)

اليوليفارد المالي، الرياض

ص.ب. 13519، الرياض، 3218 السعودية

هاتف: 11 299 4100 (966)

فاكس: 11 299 4197 (966)

لا يجوز توزيع هذه الوثيقة داخل المملكة إلا على الأشخاص المُصرَّح لهم بذلك بموجب قواعد عرض الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة أسواق المال، ولا تشكل 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، وتؤكد الهيئة على عدم تحملها أي مسؤولية أو التزام، كما تُخلي مسؤوليتها 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 المُتعلِّقة بالأوراق المالية، وفي حال وجود أي غموض أو عدم فهم لمحتويات هذه الوثيقة، يُنصح باستشارة مستشار مالي مُعتمد للحصول على المشورة اللازمة.