



صندوق كسب الفرص العقارية

Ksb Furas Real Estate Fund

التقرير الدوري الحادي عشر

2018/09/30 م

فهرس التقرير

- نبذة عن الصندوق.....3
- إجتماعات الصندوق.....4
- تقييم الوحدة.....5
- ملخص فرص الصندوق.....6
- التوزيعات.....7
- الفرص القائمة للصندوق.....8-11

نبذة عن الصندوق

صندوق إستثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل	نوع الصندوق
2012/01/07م	إنطلاقة
أربع سنوات مع إمكانية التمديد لسنتين إضافيتين للتصفية، وقد تم تمديد الصندوق سنة إضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2018/1/1م تنتهي بتاريخ 2019/1/7م.	مدة الصندوق
500 مليون ريال كحد أقصى	حجم الصندوق
كسب المالية	مدير الصندوق وأمين الحفظ
الخراسي محاسبون قانونيون	المراجع القانوني للحسابات
شركة فخامة البناء	المطور الرئيسي

طبيعة نشاط الصندوق

الإستثمار في الفرص العقارية المختلفة في أنحاء المملكة، والتي تتطلب سرعة في إتخاذ قرار الإستثمار. وتتنوع الفرص المستهدفة بين كل مما يلي:

- الأراضي الخام ومخططات وقطع الأراضي المطورة.
- العقارات السكنية والتجارية والصناعية والصحية والتعليمية.

تم إتخاذ قرار الإستثمار في الفرص العقارية من خلال فريق عمل متخصص وذلك بالتعاون مع شركات عقارية أو إستشارية أو مهنية متخصصة تعمل على دراسة البدائل المناسبة والاستغلال الأمثل للفرص العقارية المتاحة.

إستثمار الصندوق في مرابحات إسلامية

قام مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس الإدارة وحسب لائحة الصناديق العقارية بإستثمار المبالغ غير المستغلة في صناديق إستثمارية قليلة المخاطر وربط تلك المبالغ من خلال مرابحات إسلامية وبالتالي تحقيق أرباح إضافية لمشاركي الصندوق.

إجتماعات الصندوق

الإجتماعات الدورية

تم عقد العديد من الإجتماعات بين مدير الصندوق والأطراف ذوو العلاقة لمتابعة سير العمل في الفرص القائمة والسعي لتصفيته حسب المخطط له.

إجتماعات مدير الصندوق

يتم عقد إجتماعات دورية بين مدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة لمتابعة سير العمل ومناقشة كل ما يستجد من مواضيع متعلقة بالصندوق.

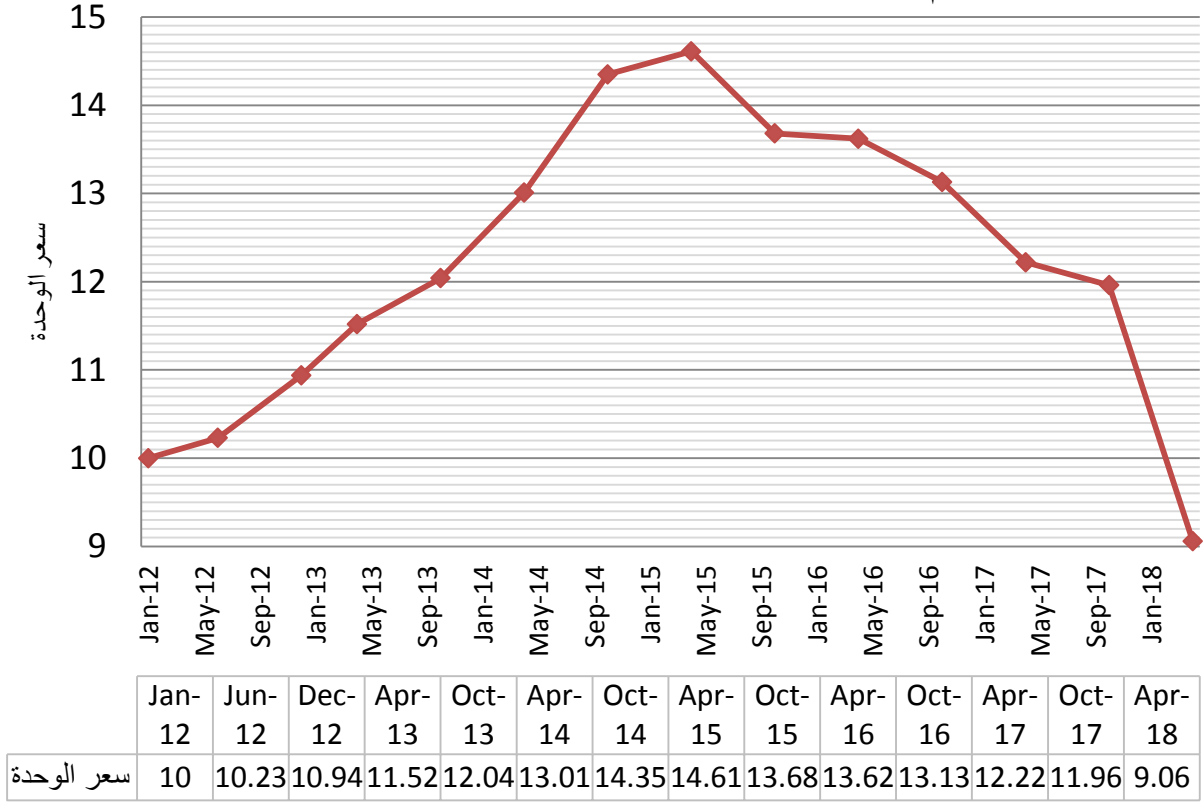
إجتماعات مجلس إدارة الصندوق

منذ إنطلاقة الصندوق تم عقد ثلاثة عشر إجتماع لمجلس إدارة صندوق كسب الفرص العقارية وذلك خلال الفترات التالية:

الاجتماع	تاريخ الانعقاد
الأول	فبراير 2012
الثاني	نوفمبر 2012
الثالث	سبتمبر 2013
الرابع	ديسمبر 2013
الخامس	مارس 2014
السادس	ديسمبر 2014
السابع	مايو 2015
الثامن	نوفمبر 2015
التاسع	مايو 2016
العاشر	ديسمبر 2016
الحادي العاشر	أكتوبر 2017
الثاني عشر	ديسمبر 2017
الثالث عشر	يوليو 2018

تقييم الوحدة

الرسم البياني التالي يوضح التغير في تقييم الوحدة للصندوق منذ إنطلاقه وحتى شهر أبريل من عام 2018:



- آخر تقييم لسعر الوحدة في الصندوق تم خلال شهر أبريل لعام 2018 حيث انخفض سعر الوحدة إلى 9.06 ريال.
- يتم تقييم سعر الوحدة بناء على متوسط التثمين المعد من قبل شركتين مستقلتين معتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ملخص فرص الصندوق

الفرص القائمة				فرص تم تصفيتها					البيان
9	8	7	6	5	4	3	2	1	
أجياد السد	أرض الطائف	منازل كسب	أراضي العارض	شقق الإزدهار	بطحاء قريش	بلكات الياسمين	أراضي القمر	الخالدية	اسم الفرصة
مكة المكرمة	الطائف	الرياض	الرياض	الدمام	مكة المكرمة	الرياض	الرياض	الجبيل	موقع الفرصة
87	115	28	9.6	15.6	68	31.3	12.4	17.7	حجم الفرصة (مليون ريال)
5%	9%	20%	100%	13%	51%	100%	100%	100%	نسبة تملك الصندوق في الفرصة
4.4	9.8	5.5	9.6	2	35	31.3	12.4	17.7	حجم إستثمار الصندوق في الفرصة (مليون ريال)
4.4	9.8	1.75	3.5	-	-	-	-	-	حجم الإستثمار الحالي للفرصة (مليون ريال)
0%	0%	68.25%	63%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة التصفية

التوزيعات:

التوزيع الأول

التاريخ	2012/09/25م
عدد الوحدات	842,304
إجمالي مبلغ التوزيع (بالريال)	9,446,683.75

التوزيع الثاني

التاريخ	2012/11/25م
عدد الوحدات	926,919.80
إجمالي مبلغ التوزيع (بالريال)	11,034,946.27

التوزيع الثالث

التاريخ	2014/06/18م
عدد الوحدات	2,039,047.77
إجمالي مبلغ التوزيع (بالريال)	23,954,945.34

التوزيع الرابع

التاريخ	2015/02/11م
عدد الوحدات	957,422.69
إجمالي مبلغ التوزيع (بالريال)	12,634,728.60

التوزيع الخامس

التاريخ	2015/10/18م
عدد الوحدات	3,414,453.47
إجمالي مبلغ التوزيع (بالريال)	49,363,455.78

التوزيع السادس

التاريخ	2016/10/23م
عدد الوحدات	344,076.22
إجمالي مبلغ التوزيع (بالريال)	4,499,999.97

التوزيع السابع

التاريخ	2018/03/25م
عدد الوحدات	130,618.93
إجمالي مبلغ التوزيع (بالريال)	1,500,001.46

مشروع منازل كسب (بلك حي الملك عبدالعزيز)

نبذة عن الفرصة

- يتمثل الإستثمار في شراء بلوك سكني ومن ثم بناء مجموعة من الفلل وبيعها.
- حجم الإستثمار: 28 مليون ريال.
- مساحة البلك: 9,631.85 م².
- مشاركة الصندوق في المشروع تبلغ 5.5 مليون ريال.

آخر التطورات

- تم بيع 15 فيلا من أصل 20 فيلا، ولا يزال العمل قائماً على تسويق وبيع الفلل المتبقية.
- خلال الفترة الماضية شهد سوق العقار ركود مما أعاق عملية البيع وأدى إلى انخفاض اسعار الوحدات.
- هناك تحسن خلال الفترة الحالية في عدد طلبات الشراء نتيجة لإنتهاء موسم الإجازة والأعياد.

موقع المشروع

- يقع المشروع بحي الملك عبدالعزيز بالرياض بالقرب من تقاطع طريق مكة المكرمة مع طريق النهضة خلف شركة هونداي للسيارات.



مخطط الطائف

نبذة عن الفرصة

- يتمثل الإستثمار في شراء الأرض وإستخراج التراخيص اللازمة وإعتماد المخطط ثم بيعها.
- مساحة الأرض 449,186.72 م².
- شارك الصندوق في الفرصة بقيمة 9.8 مليون ريال.

آخر التطورات

- جاري المتابعة مع امانة الطائف لإعتماد المخطط ولكن لا يوجد أي تطورات جديدة.
- تم تعيين إحدى الجهات القانونية لرفع دعوى على الامانة ومطالبتهم بإعتماد المخطط، ولاتزال القضية منظورة وتم تحديد جلسة خلال شهر محرم الجاري للنظر في القضية.
- جاري التفاوض مع إحدى الجهات الإستشارية لإعتماد المخططات، بالتوازي مع القضية المرفوعة من قبل شركة كسب على أمانة محافظة الطائف.

موقع الأرض

- تقع الأرض بحي المضباع في منطقة الحوية ويحدها جنوباً إسكان الحرس الوطني، ويحدها شرقاً طريق السيل (المؤدي إلى مكة)، ويحدها غرباً أرض فضاء، وتعتبر من المناطق الحيوية في محافظة الطائف.



أراضي العارض

نبذة عن الفرصة

- الإستثمار يتمثل في ثمان قطع تم شراؤها خلال المزاد العلني بمخطط العارض (مربع 13) شمال مدينة الرياض.
- الهدف من الشراء هو بيع تلك القطع بعد ارتفاع أسعارها.
- تم بيع سبع قطع من أصل ثمانية قطع.

آخر التطورات

- جاري العمل على تسويق القطعة المتبقية (بمساحة 2977.57م²) من خلال عرضها على العديد من الجهات.
- تواجهنا صعوبة في بيعها بسبب ركود السوق العقاري خلال هذه الفترة وخاصة في منطقة الأرض.
- تم تعيين عدة جهات تسويقية جديدة في المنطقة لتسويق الأرض.

موقع الأرض

تقع قطعة الأرض في حي العارض بمدينة الرياض وتبعد عن تقاطع طريق أبوبكر الصديق مع طريق الملك سلمان باتجاه الشمال ما يقارب 6.5 كيلومتر.



أرض أجياد السد

نبذة عن الفرصة

- عبارة عن سبع قطع متجاورة تقع بالقرب من الحرم المكي (750م²) تم الاستحواذ عليها وتم دمجها في صك واحد وجاري العمل على بيع الأرض.
- يبلغ حجم المشروع 87 مليون ريال سعودي.
- استثمار الصندوق بمبلغ 4.4 مليون في الفرصة.

آخر التطورات

- يتم العمل حالياً على بيع الفرصة من خلال عرضها على العديد من الجهات، والتأخر في عملية البيع سببه الركود ونزول الأسعار في القطاع العقاري.
- تم توقيع عقد مبدئي مع جهة وقفية لشراء العقار ومتوقع أن يتم الإنتهاء من كافة الإجراءات اللازمة للبيع خلال شهرين من تاريخ هذا التقرير شريطة حصولنا على الموافقة النهائية للشراء من قبل الجهات القائمة على الوقف.

موقع الأرض



في الختام نتقدم لكم بالشكر والتقدير على ثقتكم بـ **كسب**
راجين من الله العلي القدير التوفيق والنجاح للجميع
كما يسرنا الإجابة على استفساراتكم من خلال الإتصال على الهاتف
المجاني **920000757**

أو زيارتنا في الفرع المؤقت حي العليا طريق الملك فهد برج البحرين الدور
الخامس، لحين الإنتقال إلى مقر الشركة الرئيسي الجديد - برج المملكة -
الدور الخامس والعشرون

إخلاء مسؤولية:

شركة كسب المالية (كسب) هي شركة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية ترخيص رقم 37 - 07062 وعنوان مركزها الرئيسي بالرياض، ص ب 395737 ، الرياض 11375، المملكة العربية السعودية.

إن الأداء السابق ليس بالضرورة دليلاً على الأداء في المستقبل وإن قيمة الإستثمار في صناديق الإستثمار متغيرة وقد تخضع للزيادة أو النقص. إن قيمة الورقة المالية يمكن أن تتعرض لإنخفاض مفاجئ وكبير قد يؤدي لخسارة تساوي المبلغ المستثمر. إن الأسعار أو القيمة أو الدخل يمكن أن تنخفض، وقد يسترد المستثمر مبلغاً أقل من المبلغ الذي استثمره. إنه قد يصعب على المستثمر بيع الورقة المالية أو تحويلها إلى نقد والحصول على معلومات موثوقة بها حول قيمة الورقة المالية، أو مدى المخاطر التي تكون معرضة لها. رسوم الإشتراك والرسوم الأخرى المتعلقة بإدارة وعمل الصندوق تنطبق على الصندوق، وقد ينطبق أيضاً رسوم الأداء على الصندوق.

إن هذا الصندوق قد لا يكون ملائماً لجميع الأشخاص الذين يتلقون الإعلان، وإذا كانت لديك شكوك فعليك الرجوع إلى مستشارك الإستثماري. شركة كسب المالية (كسب) أو الشركات التابعة من الممكن أن تمتلك مركزاً استثمارياً، أو حصة في الأوراق المالية المعنية، أو في أوراق مالية ذات علاقة أو / و قدمت خلال الإثني عشر شهراً السابقة مشورة مهمة أو خدمات أعمال أوراق مالية لمصدر الأوراق المالية المعنية أو أوراق مالية ذات علاقة. لمزيد من المعلومات عن الصندوق تجدونها في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق ذات العلاقة حيث يجب قراءتها بحرص قبل الشروع في الإستثمار، و عند قراءتكم للشروط والأحكام نأمل قراءة الجزء المتعلق بأبرز مخاطر الصندوق التي ينطوي عليها الإستثمار في الصندوق.

كما بإمكانكم الحصول على نسخة من الشروط والأحكام الخاصة و على القوائم المالية الخاصة بالصندوق من خلال طلبها من مدير الصندوق.