



صندوق كسب الفرص العقارية

Ksb Furas Real Estate Fund

التقرير الدوري العاشر

2018/03/08 م

فهرس التقرير

- نبذة عن الصندوق.....3
- إجتماعات الصندوق.....4
- تقييم الوحدة.....5
- ملخص فرص الصندوق.....6
- التوزيعات.....7
- الفرص القائمة للصندوق.....8-12
- إجتماع مالكي الوحدات.....13

نبذة عن الصندوق

صندوق إستثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل	نوع الصندوق
2012/01/07م	إنطلاقته
أربع سنوات مع إمكانية التمديد لسنتين إضافيتين للتصفية	مدة الصندوق
500 مليون ريال كحد أقصى	حجم الصندوق
كسب المالية	مدير الصندوق وأمين الحفظ
الخلاشي 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. وتتوزع 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 الجدول الزمني 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.

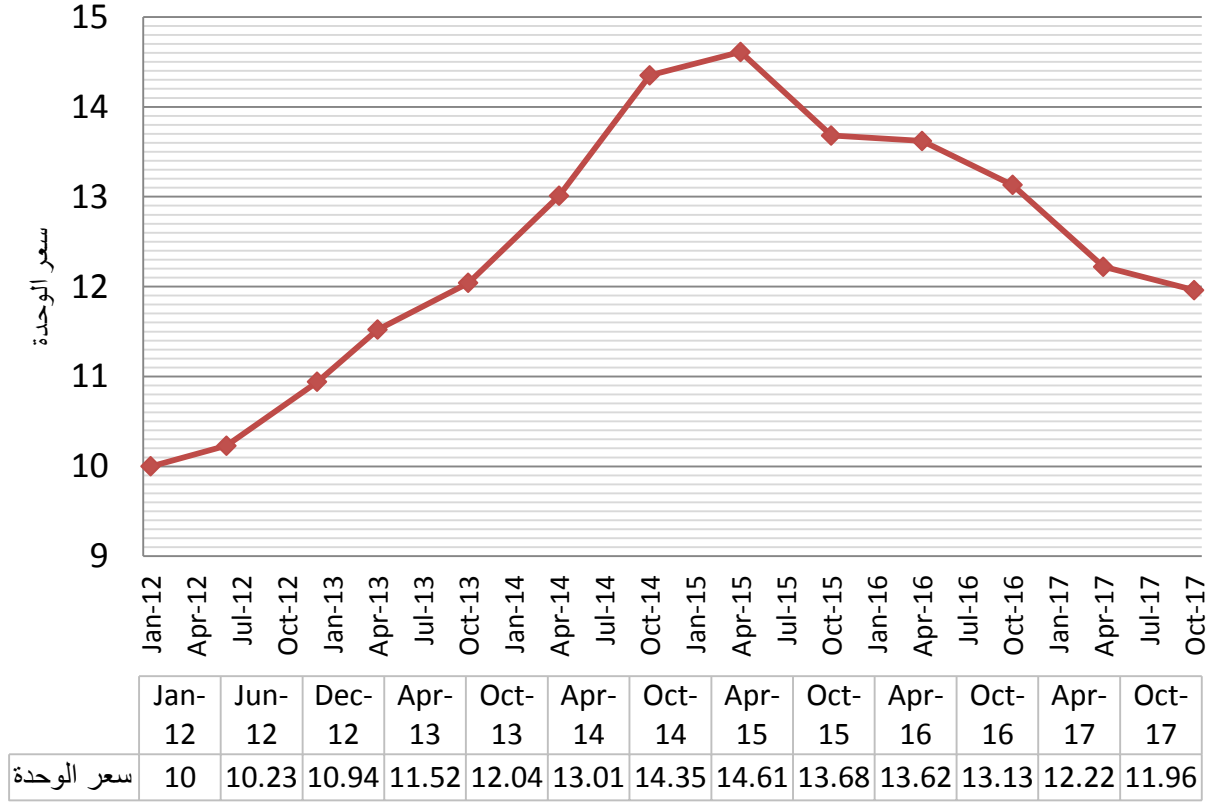
إجتماعات مجلس إدارة الصندوق

منذ إنطلاقة الصندوق تم عقد اثنا 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

تقييم الوحدة

الرسم البياني التالي يوضح التغير في تقييم الوحدة للصندوق منذ إنطلاقه وحتى أكتوبر 2017:



آخر تقييم لسعر الوحدة كان بشهر أكتوبر لعام 2017 حيث كان يقدر بـ 11.96 ريال.

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 امتلاك الصندوق في الفرصة
4.4	9.8	5.5	9.6	2	35	31.3	12.4	17.7	حجم استثمار الصندوق في الفرصة (مليون ريال)
4.4	9.8	2.6	3.5	-	-	-	-	-	حجم الإستثمار الحالي للفرصة (مليون ريال)
0%	0%	53%	63%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة التصفية

التوزيعات:

التوزيع الأول

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

التوزيع الثاني

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

التوزيع الثالث

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

التوزيع الرابع

11/2/2015	التاريخ
957,422.69	عدد الوحدات
12,634,728.60	إجمالي مبلغ التوزيع (بالريال)

التوزيع الخامس

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

التوزيع السادس

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

❖ سيتم عمل توزيع جزئي سابع خلال شهر مارس الحالي تمثل جزء من متحصلات بيع فلل منازل كسب.

مشروع منازل كسب (بلك حي الملك عبدالعزيز)

نبذة عن الفرصة

- الهدف من الإستثمار هو شراء البلك ومن ثم إنشاء فلل 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 14 فيلا من أصل 20 فيلا.
- جاري العمل على تسويق الفلل المتبقية وعرضها بأسعار منخفضة بسبب الركود العقاري خلال الفترة الحالية وبالأخص القطاع السكني.

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

- الهدف من الإستثمار هو شراء الأرض وإستخراج التراخيص اللازمة وإعتماد المخطط ثم بيعها.
- مساحة الأرض 449,186.72 م² بسعر 250 ريال للمتر المربع.
- 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.
- تم تحديد موعد الجلسة خلال شهر ربيع الآخر ولكن لم يحضر ممثل الأمانة، وفقاً لذلك تم تحديد موعد ثاني خلال شهر جمادى الآخر حيث حضر ممثل الامانة وطلب مهلة للرد على الدعوة، وبالتالي تم تحديد موعد في نهاية شهر رجب لتقديم ردهم.
- تم تقديم شكوى لأمانة مكة المكرمة على أمانة محافظة الطائف بسبب عدم إعتماد المخططات، حيث قامت الامارة بتوجيه خطاب لامانة محافظة الطائف لنظر في موضوع شكونا بشكل عاجل.
- تم تقديم خطاب إلحاقى للأمانة بهدف المتابعة.

موقع الأرض



أراضي العارض

نبذة عن الفرصة

- عبارة عن ثمان قطع تم شراؤها خلال المزاد العلني بمخطط العارض (مربع 13) أقصى شمال مدينة الرياض.
- الهدف من الشراء هو بيع تلك القطع بعد ارتفاع أسعارها.

آخر التطورات

- جاري العمل على تسويق القطعة المتبقية (بمساحة 2977.57م2) من خلال عرضها على العديد من الجهات، تواجهنا صعوبة في بيعها بسبب كساد السوق العقاري خلال هذه الفترة وخاصة في منطقة 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

- تم الانتهاء من عملية دمج الصكوك وضمها في صك إلكتروني واحد.
- إضافة الممر المجاور للأرض الذي زاد من مساحة الأرض.
- استخراج رخصة البناء للأرض.
- جاري العمل على بيع الفرصة من خلال عرضها على العديد من الجهات، والتأخر في عملية البيع سببه الركود ونزول الأسعار في القطاع العقاري.

موقع الأرض



إجتماع مالكي الوحدات

- ❖ تم إنعقاد الإجتماع لملاك وحدات صندوق الفرص العقارية يوم الاثنين 14/04/1439هـ الموافق 2018/01/01م في مدينة الرياض. وقد بدأ الاجتماع بالإعلان عن النصاب القانوني لصحة انعقاد الاجتماع.
- ❖ نتائج التصويت على البنود التي تم مناقشتها في الإجتماع كما يلي:

م	بنود التصويت	نسبة الأصوات الموافقة من عدد الحضور
1	تمديد عمر الصندوق حتى تاريخ 2019/01/07م.	68%
2	بيع عقارات الصندوق من خلال مزاد علني في حال عدم القدرة على بيعها خلال ستة اشهر.	34%

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 الرئيسي للشركة على العنوان التالي:
الرياض شارع العليا العام – حي المروج
ص.ب 395737 الرياض 11375

إخلاء مسؤولية:

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

إن الأداء السابق ليس بالضرورة دليلاً على الأداء في المستقبل وإن قيمة الإستثمار في صندوق الاستثمار 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 موثوق 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 الاستثماري. 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.