



صندوق كسب الفرص العقارية  
KSB Furas Real Estate Fund

التقرير الدوري الثامن عشر  
الربع الثالث لعام 2022م

## 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
شركة كسب المالية	مدير الصندوق
الخراشي محاسبون قانونيون	المراجع القانوني للحسابات
شركة الاول كابيتال	أمين الحفظ
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.

## امین الحفظ

تم التعاقد مع شركة الاول كابيتال لتولي مهام امين الحفظ للصندوق وتم الحصول على موافقة مجلس الادارة و تعديل الشروط والاحكام بذلك.

## إجتماعات مجلس إدارة الصندوق

منذ إنطلاقة الصندوق تم عقد احدى وعشرون اجتماع لمجلس إدارة صندوق كسب الفرص العقارية آخرها كان بتاريخ 2022/06/12م بحضور كلا من:

- أ.د. أحمد المحميد (عضو مستقل).
- أ.د. عبدالعزيز الدغيشم (عضو مستقل).
- أ. ماجد الهديب (رئيس مجلس ادارة الصندوق).

## تقييم الوحدة

تم إعداد تسعة عشر تقييم عقاري للفرص التابعة للصندوق بهدف تقييم سعر الوحدة كان آخرها بتاريخ 14 ابريل 2022م، وآخر تقييم لسعر الوحدة بنفس الشهر حيث كان يقدر بـ 8.36 ريال وسيتم تقييم الوحدة خلال شهر اكتوبر الحالي.

## ملخص فرص الصندوق

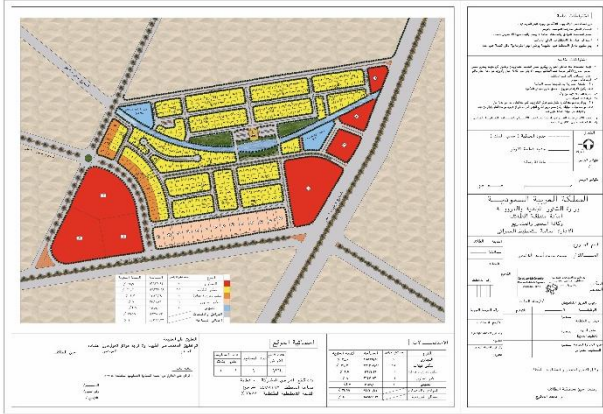
البيان	فرص تم تصفيتهما								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
اسم الفرصة	الخالدية	اراضي القمراء	بلكات الياسمين	برج بطحاء قريش	شق الإزدهار	اراضي العارض	منازل كسب	ارض الطائف	اراضي اجياد السد
موقع الفرصة	الجبيل	الرياض	الرياض	مكة المكرمة	الدمام	الرياض	الرياض	الطائف	مكة المكرمة
نسبة امتلاك الصندوق في الفرصة (%)	100%	100%	100%	51%	13%	100%	20%	9%	5%
سعر شراء الفرصة (مليون ريال)	17.7	12.4	31.9	35	2	9.6	5.5	9.8	4.4
سعر بيع الفرصة (مليون ريال)	20.9	14	37.9	46	2.6	11	5.7	-	-
عائد بيع الفرصة	18.1%	12.9%	18.8%	31.4%	12.9%	14.4%	4.2%	-	-
القيمة الحالية للفرصة (مليون ريال)	-	-	-	-	-	-	-	9.6	4.3

- إجمالي قيمة فرص الصندوق بحدود 128.3 مليون ريال بعدد 9 فرص تم تصفية 7 فرص وتبقى فرصتين.
- القيمة السوقية للفرص المتبقية هي 13.9 مليون ريال.
- حجم الفرص التي تم تصفيتهما تقارب 89% من حجم الصندوق.

## فرصة أرض الطائف

### معلومات عامة:

- فكرة الإستثمار شراء الأرض واستخراج التراخيص اللازمة واعتماد المخطط ثم بيعها.
- تقع في مدينة الطائف بمنطقة الحوية على مساحة تبلغ 2,449,186.72م<sup>2</sup>، وبالتحديد على طريق السيل وطريق الستين في منطقة الحوية، ويحدها شمالاً مدرسة تعليم القيادة (دله)، ويحدها جنوباً إسكان الحرس الوطني، ويحدها شرقاً طريق السيل (المؤدي إلى مكة)، ويحدها غرباً أرض فضاء وطريق رحاب.
- يتميز موقع الارض بالقرب من المطار، بجانب إسكان الحرس الوطني، ووقوعه بالقرب من استاد الملك فهد وجامعة الطائف.
- قيمة استثمار الصندوق في الفرصة بقيمة 9.8 مليون ريال.



### آخر التطورات:

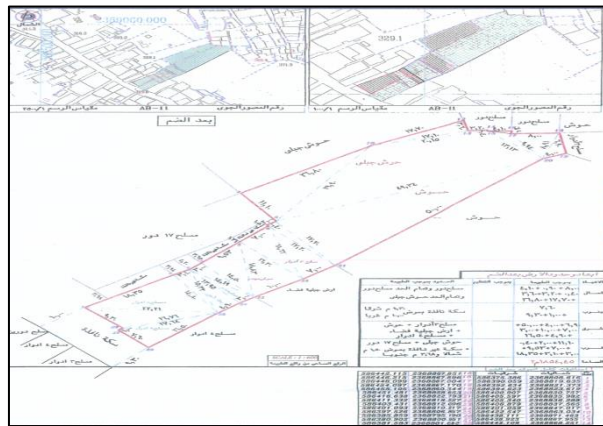
- سبق ان تم صدور حكم نهائي لصالحنا ضد أمانة محافظة الطائف بإلغاء قرار الامانة بالامتناع عن استكمال اللازم نظاما لقبول تخطيط الارض والذي من شأنه ان يضيف قيمة لسعر الارض.
- تم استلام عرض للشراء بقيمة تتجاوز سعر التقييم، كما طلبت الجهة مهلة لدراسة الفرصة ومن ثم استكمال الاجراءات بد الدراسة والفحص.
- يتم العمل بالتوازي على بيع هذه الفرصة من خلال مزاد ومتوقع البت في ذلك في حال عدم اتمام عملية البيع مع الجهة التي تقدمت بالرغبة بالشراء.

## صور الموقع:



## فرصة أرض أجياد السد معلومات عامة:

- فكرة الأستثمار شراء عدة أراضي متجاورة (7 قطع) وتجميعها في صك واحد واستخراج التراخيص ومن ثم البيع.
- تم الإنتهاء من دمج الأراضي في صك إلكتروني واحد بمساحة 1,854.54 م<sup>2</sup>.
- تم استخراج رخصة بناء بعدد 17 دور بمساحة 17,514.29 م<sup>2</sup>.
- تقع الأرض بمدينة مكة المكرمة بحي أجياد السد على شارع قريش بجوار فندق أوتاد مكة وتبعد عن الحرم مسافة 600 متر تقريبا.





## آخر التطورات:

- الحركة العقارية في مكة المكرمة متوقع لها ان تشهد تحرك ايجابي خلال الفترة المقبلة وبالأخص بعد انتهاء موسم الحج وتحسن المؤشرات الاقتصادية بعد التعافي من جائحة كورونا.
- جاري التفاوض مع إحدى الشركات المالية لبيع الأرض على صندوق عقاري تطويري، حيث تم التواصل معهم والبدء في إعداد الدراسات وكافة ما يلزم لذلك.
- يتم التفاوض مع اكثر من مطور بهدف ايجاد حلول لبيع الارض.

## صور الموقع:



وفي الختام نتقدم لكم بالشكر والتقدير على ثقتكم بالشركة وذلك عن طريق الإستثمار في

صندوق كسب الفرص العقارية

راجين من الله العلي القدير التوفيق والنجاح للجميع.

كما يسرنا الإجابة على استفساراتكم على الرقم التالي:

920000757

أو

زيارتنا في مقر الشركة الرئيسي الجديد - مدينة الرياض - حي النفل- طريق الملك عبدالعزيز الفرعي، رقم المبنى 6747 ، الدور الأول- مكتب رقم: (1,2,3)- الرياض - المملكة العربية السعودية - ص.ب. 395737 الرياض 11375

[www.kasbcapital.sa](http://www.kasbcapital.sa)