

انطلق مطلع الأسبوع الماضي وسط إقبال كبير

# توقعات بتغطية صندوق «كسب فلل الرحاب» قبل نهاية الإكتتاب

**أحمد بن سعيدان: فرص جيدة يحملها الصندوق نتيجة طبيعته العقارية واستثماره في أرقى أحياء العاصمة**



## والاقتصادية، من الرياض

أشار أحمد بن إبراهيم بن سعيدان نائب الرئيس لقطاع تنمية الأعمال في مجموعة كسب المالية إلى أن عملية الإكتتاب في صندوق «كسب فلل الرحاب»، والذي انطلق الإكتتاب فيه بداية الأسبوع الماضي تسير بشكل جيد وكما خطط لها. وتوقع ابن سعيدان أن تتم تغطية الإكتتاب بكامل وحدات الصندوق قبل نهاية الفترة المحددة للإكتتاب.

واعتبر الإقبال من قبل المستثمرين على الإكتتاب في الصندوق جاء نتيجة للفرص الجيدة التي يحملها الصندوق نظراً لطبيعته العقارية ولما يميز الصندوق من استثماره في أحد أرقى الأحياء في العاصمة الرياض، حيث يقع المشروع شمال غرب الرياض على بعد نحو خمس دقائق إلى الشمال من جامعة الملك سعود، ويتميز الموقع بالهدوء والتمتع بالمنظر الجميلة إذ يمكن رؤية مزارع النخيل من الجهة الغربية والجنوبية من المشروع. وقد تم تخطيط الموقع على هيئة ثلاث مناطق تناسب ذوي الدخل المتوسط والمترفعة.

ويأتي أيضاً المخطط من قطع أرض مطورة بمساحة إجمالية قدرها أربعة ملايين متر مربع بما يكسب رؤية الشركة المطورة نحو تقاليد التخطيط المتكامل في جدة، وأصالة الماضي وتقاليد جدة من جهة أخرى، إذ تصف المخطط بقرية للناس من جميع المؤسسات المهمة على مستوى مدينة الرياض مثل الحي النبيلوماسي وجامعة الملك سعود والديوان الملكي ومجلس التعاون، كما يتميز المخطط بتصميمه المعماري المميز. وقد اعتمد المطور أسلوباً خاصاً للتخطيط والتطوير لاستكمال

بناءه في متكامل في مدة تراوح بين خمس وسبع سنوات - مع الأخذ في الحسبان أن هذه الفترة تعد قياسية مقارنة ببعض الأحياء في المملكة والتي يستغرق بناؤها مدة تزيد على 20 عاماً - خاصة وأن الحي صمم ليوفر جميع الخدمات الرئيسية من مدارس ومساجد وحدائق بعد الانتهاء من أعمال البنى التحتية لكافة من شبكات الكهرباء والماء والهاتف وشبكات الطرق والصرف الصحي والأرصفة والإنارة وتخطيط النوارق والتشجير إضافة إلى الحديقة المركزية والنوارق الداخلية في الحي والتي تتميز بوجود أرصفة آمنة تمكن ساكني الحي من المشي بعيداً عن مخاطر السيارات كما تمكثهم من الوصول إلى الساحات التجارية والمساجد من خلال مرافق صممت لهذا الغرض دون الحاجة إلى استخدام وسائل النقل، وبالرغم من رعاية الحي فإن مسافة الوصول لهذه الأماكن لا تزيد على معدل عشر دقائق سيراً على الأقدام. كما ستوافر داخل الحي سوق تجاري متكامل مساحته أكثر من 11 ألف متر مربع.

وقد أعلنت الشركة المطورة في وقت سابق بأن حجم الإستثمار في فلل الرحاب يصل إلى 400 مليون ريال وأن الحي يعتبر نقلة نوعية في تطبيق شعار «كسب ينفعي للأحياء السكنية» أن تكون.

ويتمتع الحي ببيئة صحية تقربه من وادي حنيفة ويعد من مصادر التلوث فضلاً عن الأهمية القصوى التي أولتها المطور للمقياس الإنساني في المشروع بشكل واضح حيث تم تصميم النوارق بطريقة مبتكرة تسمح بوجود أرصفة عريضة ومرمرات تنجح للسكان صغار السن والرياضة المشي بأقصى درجات الرعاية كما أنه يمثل فرصة

استثمارية واعدة، حيث تتميز منطقة المشروع بعدة ميزات أهمها: موقع المشروع شمال منطقة الدرعية التي تلقى اهتماماً حكومياً متقطع التطوير من خلال إعلان الدولة عن إنفاق مليارات الريالات على تطوير المدينة والأشرفاء على تطويرها وفق أفضل المعايير الدولية للمدن الحديثة، ولهذا السبب حرصت الشركات المحلية والخليجية على التسابق في البناء والتطوير في هذه المنطقة، كما يجري حالياً بناء كلية المعرفة للعلوم والتقنية وهي أول كلية طب أهلية بمنطقة الرياض، كما تم البدء في تنفيذ المدينة الجامعية للنبات بالدرعية ومعهد الدرعية الجديد جنوب غرب حي الرحاب.

تميز الدرعية بوقوعها على ضفاف وادي حنيفة وتشكل في مجملها حزاماً أخضر يساعد على صفاء الجو وتلطيف درجة الحرارة مما يجعله مكاناً للاسترخاء والترويح بعيداً عن ضوضاء المدينة مما جعل الدرعية المكان المفضل للشرية الدخول المرتفعة في المجتمع وذلك لاعتبارها واحة داخل مدينة الرياض.

تقع الدرعية بالقرب من أرقى الأحياء في مدينة الرياض ( الخزامى - حطين - النخيل الغربي - الشرف).  
تعد مدينة الدرعية من أهم المناطق الأثرية والتاريخية، الأمر

الذي جعل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تقوم بإعادة ترميم القصور وتجديد وتحسين وادي حنيفة كما تم تسجيل مدينة الدرعية ضمن قائمة التراث العالمي التي تشرف عليه منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة (اليونسكو). وأكد ابن سعيدان أنه بالنظر للمشاريع المزعم قيامها على طريق صليوب - امتداد طريق خالد - الذي يقع في الشمال الغربي لمدينة الرياض فإنه من المتوقع أن تكون امتداداً حيوياً لمدينة الرياض وأن تجذب الكثير من الاستثمارات لهذه المنطقة، حيث تم فعلاً الإعلان عن بعض المشاريع والتي بدأ بعضها في تنفيذ البنية التحتية ومن هذه المشاريع:

## مشروع مدينة الوصل

من أهم المشاريع العقارية السكنية الكبرى في السعودية، وهو عبارة عن مشروع مدينة سكنية متكاملة بتكلفة إجمالية قدرها 45 مليار ريال سعودي، ويعد مسافة 15 دقيقة بالسيارة عن مطار الملك خالد الدولي، ويمتد على مساحة قدرها 14,1 مليون متر مربع شمال حي الرحاب على امتداد طريق الملك خالد، ويضم مشروع الوصل عدداً من المناطق المرتبطة فيما بينها وتحتوي على 55 ألف وحدة سكنية بطاقة استيعابية 200 ألف

سمة، وعدد من المساجد الكبيرة، وفضائق تضم أكثر من ألف غرفة فندقية ومدارس ومستشفى وجامعة وإستاداً رياضياً ومرافقاً للترفيه، كما تم تخصيص مناطق للبيع بالتجزئة على مساحة تزيد على 270 ألف متر مربع من الوحدات الإدارية والسكنية، ويضم ما يقارب من 300 كتار من المساحات المفتوحة ومناطق الاستخدام المدنية بما فيها الحدائق والشوارع العريضة التي تربط بين مناطق المشروع كافة، وهو أحد المشاريع التي تقوم شركة إيمتيلس الإماراتية بتطويره وما زال في بداية تنفيذ.

### مشروع شمس الرياض

ويشتمل هذا المشروع الذي تستثمر شركة دار الأركان فيه ستة مليارات ريال على 989 وحدة سكنية بأنواع وأحجام متعددة، ويغطي المشروع مساحة قدرها خمسة ملايين متر مربع في منطقة الصفاية الواقعة على بعد أربعة كيلومترات على طريق الملك خالد شمال حي الرحاب.

### مشروع أجمكان

ويقع المشروع في حي الخزامى شمال غرب مدينة الرياض بالقرب من التحني الدولي وماسي وجامعة الملك سعود، ويمتد على مساحة 184

هكتاراً تقريبا 120 ألف متر مربع من المساحة الخاصة للملك الفضي، ويحتوي على فندق خمسة نجوم و11 مقصراً و74 فيلا وعدد 406 مساكن للإقامة الفاخرة ومركزاً حصرياً للفندق تبلغ مساحته 120 ألف متر مربع، وتبلغ قيمة المشروع نحو ستة مليارات ريال سعودي وهو تحالف بين كل مجموعة السعلة القابضة وشركة الأرض للاستثمار والتطوير العقاري وشركة تعبير القابضة الإماراتية.

أما عن مشروع فلل الرحاب فهو عبارة عن أراضٍ مطورة (بلكات) مقسمة إلى قطع أراضي سكنية وتجارية تقع في جنوب مخطط الرحاب شمال مدينة الرياض، سيقيم المطور بناء عدد من الفلل على جزء من القطع ويبيعها ويبيع باقي القطع دون بناء وبالتالي توزيعه عوائد للمشاركين ومن ثم توزيعها.

ويحتوي المشروع على عدد (261 قطعة) مقسمة إلى قطع سكنية وتجارية بمساحة 186.883 هكتاراً ويحاط بأربعة شوارع رئيسية كما يلي:

- حديقة وعلى بعد 150 متراً طريق صليبخ يعرض 80 متراً شرقاً.
- شارع عرض 40 متراً غرباً.
- شارع عرض 80 متراً جنوباً.
- شارع عرض 40 متراً شمالاً.

ويستمر الصندوق بعدد (48) فيلا بمساحات تراوح بين 600 و900 متر مربع تقريباً للفيلا الواحدة، منها عدد (30) فلل في مرحلة (العظم) إضافة إلى عدد (11) فيلا في مرحلة الإنشاء وصب القواعد، وقد تم تصميم هذه الفلل على أحدث طراز ويستوى تشطيب راق بواسطة شركة الإبداع العقاري في لبنان حيث أن الترخيص المستهدف في هذه الفلل هم ذوو الدخل المرتفع لتواكب مستوى الحي مما

سيتمكس إيجاباً على أسعار الأراضي المتبقية في المشروع والتي ستباع كأرض دون بناء.

ويتميز المشروع بأنه سيمول نفسه ذاتياً بشكل جزئي وذلك عن طريق بيع الفلل الجاهزة وأبيع قطع الأراضي أو البيع على المخطط مما سيرفع عوائده بإذن الله.

ولخص ابن سعيدان استراتيجية استثمارنا لمجموعة في الصندوق في النقاط التالية:

- سيقوم مدير الصندوق بشراء أراضي المشروع من المالك الحالي بعد الانتهاء من الاكتتاب في الصندوق والبالغ مساحته 186.883 متراً مربعاً وهي (البلكات) من رقم 42 إلى رقم 56 في مخطط الرحاب وما عليها من فلل تحت التنشيط.

- بناء عدد من الفلل على مجموعة من (البلكات) ومن ثم بيعها.

- بيع جزء من الفلل السكنية على المخطط قبل البدء في بنائها وذلك لتعظيم ربحية الصندوق.

- على أن يقوم مالك أرض قيمته بالاشتراك في الصندوق بما قيمته 40 في المائة من حجم الصندوق.

- يقوم مدير الصندوق بالإجراءات اللازمة للحصول على التمويل -إذا لزم الأمر- لتغطية جزء من قيمة بناء الفلل على أن يكون عن طريق التمويل الإسلامي وبعد إقراره والموافقة عليه من قبل مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية بمجموعة كسب المالية الشريعة على أن يكون مبلغ التمويل 60 مليون ريال كحد أقصى. أما في حال وجود نقد متوافر لفترة محددة فسيتم استثماره كاملاً في صندوق كسب للمرابحة.

- يتم توزيع صافي متحصلات البيع فور بيع 25 في المائة من أصول الصندوق وفي حال تحقيق

أهداف الصندوق قبل انقضاء مدته يتم تصنيته وتوزيع العوائد على المشتركين مباشرة.

وأشار ابن سعيدان إلى أن أهم ما يميز الاستثمار في الصندوق هو:

- جاهزية المشروع للتنشيط.
- موقع المشروع المتميز شمال مدينة الرياض ضمن منطقة مشاريع عقارية ضخمة، حيث سيكون مشروع فلل الرحاب هو أول هذه المشاريع جاهزة.
- تنامي الطلب على الوحدات السكنية إذ تشهد السنوات القادمة نقصاً ملحوظاً في المعروض من الوحدات السكنية المتميزة.
- الإمكانيات الاستثمارية المتوافرة في المشروع والتي تلي رغبة شريحة لتتقدم إلى نوع مميز من الخدمات.

- العوائد الجزئية حسب دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع.

- التوقيت المناسب للمشروع وخاصة مع انخفاض تكلفة أسعار مواد البناء.

- حجم المشاريع المتماثلة في منطقة المشروع واهتمام الحكومة بالمنطقة.

- الانخفاض النسبي للمخاطر.

- إعلان خادم الحرمين الشريفين عن أكبر ميزانية في تاريخ المملكة العربية السعودية، وما رافقها من الإعلان عن حجب الإنفاق الحكومي المرتفع خاصة على مشاريع البنى التحتية والتنمية المستدامة.

أما عن عوامل المخاطرة فإنها تنحصر في مخاطر انخفاض قيمة العطارات أو نقص السيولة لتطرف سوق الحمار في السعودية، أو المخاطر الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد تنشأ نتيجة تعديل الأنظمة الحكومية المتعلقة بالنشاط العقاري إضافة إلى المخاطر السياسية.