

تقارير المستثمرين
2008

بيت الاستثمار الخليجي™
Gulf Investment House 

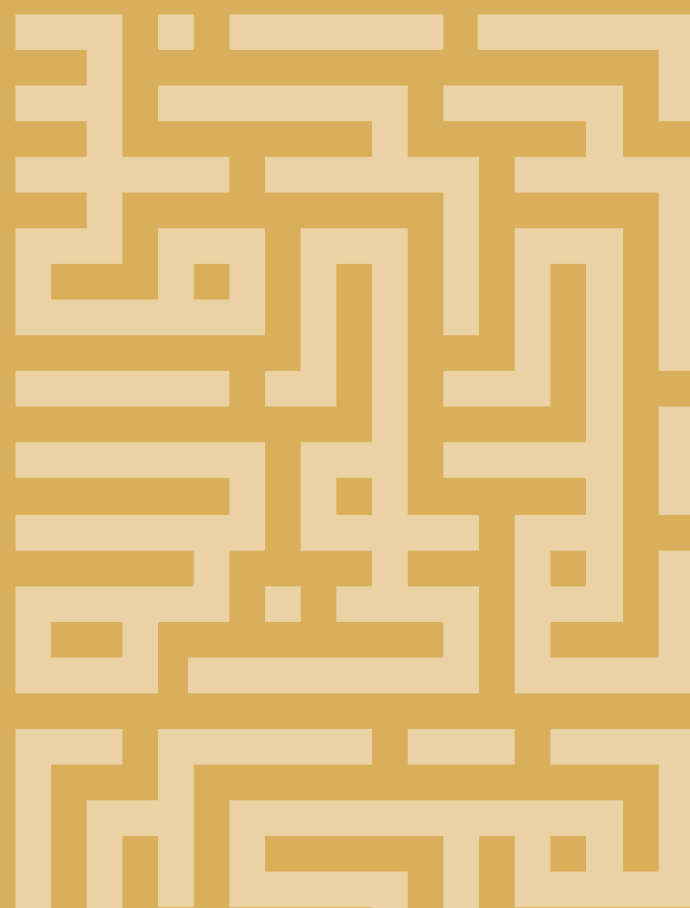
تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 31 ديسمبر 2008





الفهرس

- 1 المقدمة ■
- 2 شركة عمار للتمويل والإجارة (الكويت) ■
- 4 شركة عقارات الخليج (السعودية) ■
- 6 كابيفست (البحرين) ■
- 8 شركة مدائن العقارية (الإمارات) ■
- 10 شركة أفكار القايزة (الكويت) ■
- 12 شركة مجان للتعمير (عُمان) ■



استثمارات «الخليجي» وتداعيات الأزمة المالية العالمية

عزيزنا العميل..

لا يخفى على حضراتكم ما تمر به دولة الكويت والمنطقة من تداعيات الأزمة المالية العالمية، وفي هذا الصدد يسرنا أن نسلط الضوء على الاستثمارات المباشرة لشركة بيت الاستثمار الخليجي «الخليجي» ومدى تأثيرها بمجريات الأحداث العالمية المتسارعة، لا سيما تناول الوضع المالي للخليجي ونظرة الاستثمارية المستقبلية، وذلك من منطلق الحرص على توفير أقصى درجات الشفافية.

على الرغم من أن عام 2008 لم يكن يسيرا على الكثير من شركات المنطقة والعالم إذ تكبدت بعضها خسائر مالية فادحة وبعضها يعاني شحا كبيرا في السيولة، غير أن الخليجي استطاع -بفضل الله عز وجل- أن يتخطى تلك المرحلة الحرجة بأقل تكلفة ممكنة حيث حقق -ولله الحمد- أرباحا لعام 2008م بلغت 1.82 مليون دينار كويتي، وبإجمالي إيرادات بلغت 8.29 مليون دينار كويتي، وذلك بفضل سياسته الاستثمارية المتحفظة والمتأنية في دراسة الفرص الاستثمارية.

ويتمتع الخليجي بملاءة مالية جيدة لانخفاض التزاماته المالية مقارنة بقيمة إجمالي أصوله، وقد شرع الخليجي فعليا في تجاوز الأزمة المالية بعد نجاحه في إعادة هيكلة ديونه قصيرة الأجل إلى ديون طويلة الأجل لتتناسب مع طبيعة بعض الاستثمارات، حيث تبلغ قيمة الالتزامات المالية المستحقة نحو 57 مليون دينار كويتي، وتجدر الإشارة إلى أن نسبة مديونية الخليجي إلى أصوله منذ تأسيس الشركة -قبل عشرة أعوام- لم تتجاوز 50 % وهو بحد ذاته مؤشر جيد على سياسته المتحفظة.

ولقد بدأ الخليجي بإنشاء إدارة للمخاطر، بالتعاون مع إحدى مؤسسات الاستشارات المختصة، سعيا منه لتعزيز جهوده في حماية استثمارات المساهمين بتقليل المخاطر الاستثمارية إلى معدلات مقبولة، وذلك بوضع سياسات وإجراءات عمل تحافظ على أداء الشركة في أوقات الأزمات الاقتصادية.

أما بالنسبة لاندماج الخليجي مع الشركة الأولى للاستثمار «الأولى» فإننا نبذل قصارى جهدنا لإتمام عملية الاندماج المرتقبة، التي وصفت بأنها الأكبر من نوعها في القطاع الإسلامي بدولة الكويت، وذلك لإيماننا بأهمية إيجاد كيان استثماري عملاق يحقق مصلحة المساهمين ويقتنص الفرص الاستثمارية الجيدة مستفيدا من الكفاءات البشرية في كلتا المؤسستين ومدعما بأصولهما واستثمارتهما المتميزة، وهو أمر جيد في أوقات الأزمات الاقتصادية العصبية.

وبالنسبة للتوقعات الاقتصادية للعام الجاري «2009» فبحسب البنك الدولي فإن «منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا يتوقع أن تشهد المنطقة معدل نمو بحدود 3.9 %، وهو انخفاض ملحوظ مقارنة مع ما شهدته من نمو جيد في عام 2008 بلغ 5.8 %» الأمر الذي نتوقع أن يلقي بظلاله على أداء شركات المنطقة ومنها الخليجي، وستسعى الشركة جاهدة إلى إيجاد مصادر دخل جيدة تعزز نشاطها الاستثماري وتحقق الأهداف المرجوة.

والله ولي التوفيق



أعمال الشركة:

القيام بعمليات التمويل والإجارة العقارية (قصيرة - متوسطة - طويلة الأجل)، بالإضافة إلى صيغ التمويل الأخرى وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، لتنمية ثروة المستثمرين والمساهمين والشركاء الآخرين من خلال تحقيق عوائد مالية جيدة.

الهدف الاستثماري:

تقديم الخدمات التمويلية المتميزة والمبتكرة منها خدمات استقطاب التمويل التي تساعد الشركات العقارية على الوصول مباشرة إلى مصادر تمويلية تنافسية من خلال ترتيب أفضل وسائل التمويل من أكثر المؤسسات المالية ملائمة لاحتياجاتها وضمان أفضل الأسعار والأداء في الوقت نفسه.

نبذة عن الشركة:

رأس مال الشركة	20,000,000 دينار كويتي
عدد الأسهم	200,000,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم	100 فلس كويتي
تاريخ التأسيس	إبريل 2004
مقر الشركة	دولة الكويت
عنوان الشركة	ص.ب: 28776 الصفاة، 13148 الكويت
رقم الهاتف	+ 965 - 22230600
رقم الفاكس	+ 965 - 22473507
الموقع الإلكتروني	www.amarfinance.com
القيمة الدفترية	126.8 فلس كويتي
القيمة السوقية	غير مدرجة

المستثمرون الرئيسيون:

• بيت الاستثمار الخليجي	13.72 %
• شركة الصناعات الوطنية	9.5 %
• الشركة التجارية العقارية	7.5 %
• المركز المالي الكويتي	5 %
• الشركة الأهلية للتأمين	5 %

أعضاء مجلس الإدارة:

• أيمن عبد اللطيف الشايح	رئيس مجلس الإدارة
• بشار ناصر التوبجري	نائب رئيس مجلس الإدارة
• حسام سليمان المطوع	عضو مجلس الإدارة
• عبدالفتاح محمد رفيع معرفي	عضو مجلس الإدارة
• حمد محمد السعد	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

حمد محمد السعد - العضو المنتدب

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2005	-	-
2006	-	-
2007	10%	-
2008	-	-

مشاريع الشركة:

أثبتت السياسة المتزنة التي أتبعتها شركة عمار للتمويل والإجارة منذ إنشائها من إنتقاء أفضل الأساليب تميزاً في التمويل العقاري وأكثرها ضماناً وأماناً نجاحها في ظل الأزمات المالية الطاحنة التي يشهدها العالم حالياً والتي انتقل تأثيرها السلبي إلى السوق المحلي، فقد تمكنت عمار بعون من الله وفضله من الثبات أمام اعصار الأزمة المالية والتدهور الذي أصاب كلا من القطاعين العقاري والاستثماري، وذلك من خلال نجاحها في تأسيس قاعدة متينة لأعمالها التمويلية والاستثمارية والعقارية، وإعادة هيكلة الشركة من الداخل لتعمل وفق أحدث الأساليب الاستثمارية والمالية العالمية من خلال اعتماد سياسة لتوزيع الأصول والعمل على تقليل المخاطر بتنويع وانتقاء أفضل الفرص لمحفظةها الاستثمارية للوصول لأعلى عوائد ممكنة.

التمويل:

- بلغت محفظة التمويل العقاري لعمار مبلغ 14,405,737 د.ك وبمتوسط ربح سنوي يزيد على 10.4 % مع عدم وجود أية قروض متعثرة السداد بالمحفظة.
- بلغت محفظة التمويل الأخرى (عقود مرابحة ووكالات استثمار) حوالي 3,270,710 د.ك.
- بلغ إجمالي المحفظة التمويلية للشركة 17,676,447 د.ك وتمثل 43.8 % من إجمالي أصول الشركة.

الاستثمار العقاري المباشر:

- بناءً على السياسة المتحفظة التي تتبعها عمار في ظل الأزمة الحالية، فقد تم التحفظ في مجال الاستثمار العقاري المباشر مع احتفاظ الشركة بمحفظةها العقارية الحالية والتي بلغ متوسط قيمتها الإجمالية وفق تقييم ديسمبر 2008 مبلغاً وقدره 9,332,500 د.ك ومحققة بذلك أرباحاً صافية قدرها 205,500 د.ك عن عام 2007.
- تماشياً مع سياسة تخفيض المصروفات، يتم حالياً تولي طاقم عمل عمار إدارة جميع العقارات المملوكة للشركة.
- ستعمل عمار جاهدة على تخفيض النفقات وزيادة الإيرادات من خلال زيادة عدد الوحدات المؤجرة في محفظتها العقارية وتطوير العقارات غير المدرة للدخل أو استبدالها بعقارات أخرى مدرة للدخل.

الاستثمار وتمويل الشركات:

- انتهت عمار من الاعداد لاصدار صكوك بقيمة 20 مليون د.ك بالتعاون مع شريك استراتيجي وحصلت على موافقة بنك الكويت المركزي على الاصدار وسيتم اصدارها وتسويقها حال تحسن السوق.
- عملت عمار على تقديم خدمات استشارية إضافة إلى توفير التمويل لشركات أخرى.

متفرقات والخطط المستقبلية:

- ارتفع معدل العائد السنوي على الاستثمار منذ بدء النشاط الفعلي لصندوق عمار العقاري في يوليو 2007 حتى نهاية ديسمبر 2008 بنسبة 2.27 %، وحقق العائد السنوي التراكمي (CAGR) 1.53%، في حين انخفض معدل العائد السنوي على الاستثمار خلال سنة 2008 (YTD) ليصل إلى 1.36 %، وبسبب تداعيات الأزمة المالية الحالية والتي أثرت بدورها على السوق العقاري، انخفضت قيمة الوحدة من 1.036 كما في نهاية عام 2007 ليصل إلى 1.023 كما في نهاية الربع الأخير من عام 2008.
- تقوم عمار حالياً بإصدار مطبوعة عقارية تغطي السوق العقاري الكويتي والأسواق العقارية في المنطقة وسيتم إدراجها في موقع الشركة على الانترنت.
- يصدر صندوق عمار نشرات دورية عن صندوق عمار العقاري يتم إدراجها في موقع الشركة على الانترنت.
- نظراً للانخفاض الملحوظ في قيمة العقارات في الربع الأخير من عام 2008 والانخفاض المتوقع لسنة 2009 والذي من المتوقع أن يتجاوز الـ 40 % مقارنة بعام 2008، ستعمل الشركة في المحافظة على محفظة التمويل التجاري كما هي ودون زيادة إلى جانب الاستثمار في التحفظ فيما يتعلق بالاستثمار العقاري المباشر.
- تعمل عمار على تأسيس شركات جديدة أو إعادة هيكلتها لبعض العملاء.
- تعمل عمار مع بعض الشركات الزميلة لزيادة استثماراتها من خلال المشاركة في مشاريع واعدة خارج الكويت.
- تعمل عمار على توسعة نشاطها في تقديم خدمات الهيكلة المالية وتأسيس محافظ خاصة لصناديق خارجية.

الأداء المالي للشركة:

دينار كويتي	2005	2006	2007	2008
رأس المال	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
حقوق المساهمين	21,776,071	23,367,955	26,473,883	25,370,338
إجمالي الأصول	21,979,342	41,411,945	36,689,352	39,958,899
صافي الربح	1,548,901	1,687,884	2,817,989	1,241,280
الربحية للسهم الواحد (فلس)	7.7	8.4	14.1	6.2

أعمال الشركة:

تهدف الشركة إلى الاستثمار في الأنشطة العقارية المختلفة وفق أحكام الشريعة الإسلامية وخصوصاً في تطوير المشاريع السكنية التجارية والصناعية، وإدارة وصيانة العقارات والاستثمار في شراء وبيع الأراضي، والمساهمة مع أطراف أخرى في الصناديق والمحافظة العقارية.

الهدف الاستثماري:

تطوير وامتلاك وتشغيل والاستثمار في المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية في المرحلة الأولى ثم التوسع في دول الخليج العربي.

نبذة عن الشركة:

رأس مال الشركة	411,125,000 ريال سعودي
عدد الأسهم	41,112,500 سهم
القيمة الاسمية للسهم	10 ريال سعودي
تاريخ التأسيس	سبتمبر 2004
مقر الشركة	المملكة العربية السعودية
عنوان الشركة	ص.ب 300718 الرياض 11372 المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف	+966 - 14648210
رقم الفاكس	+966 - 12932144
الموقع الإلكتروني	www.gulf-re.com
القيمة الدفترية	11.96
القيمة السوقية	غير مدرجة

المستثمرون الرئيسيون:

بيت الاستثمار الخليجي	11.84 %	السعيدان للعقارات	7.69 %
شركة سعد للتجارة والمقاولات و الخدمات المالية	23 %	مجموعة عبداللطيف العيسى	7.69 %

أعضاء مجلس الإدارة:

معن عبد الواحد الصانع	رئيس مجلس الإدارة
إبراهيم محمد بن سعيدان	نائب رئيس مجلس الإدارة
عبد المحسن عبد اللطيف العيسى	عضو مجلس الإدارة
محمد عبد العزيز العلوش	عضو مجلس الإدارة
فريد سعود الفوزان	عضو مجلس الإدارة
خالد سعود السنعوسي	عضو مجلس الإدارة
هيثم حمد الشايع	عضو مجلس الإدارة
حمد صالح العبدلي	عضو مجلس الإدارة
معن هاني الزاير	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

ناصر عبد الله البداح – الرئيس التنفيذي

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2005	-	-
2006	% 5	% 10
2007	-	% 15
2008	-	% 5

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير العقاري:

- تطور الشركة سوق تجاري بمدينة الرياض تبلغ مساحته التأجيرية 25 ألف متر مربع ومن المتوقع الانتهاء من التطوير وبدء التشغيل في أبريل 2009.
- تطور الشركة برج مكتبي على طريق الملك فهد بمدينة الرياض بمساحة تأجيرية تبلغ 10 آلاف متر مربع ومن المتوقع الانتهاء من التطوير وبدء التشغيل في الربع الثالث من عام 2009.
- تطور الشركة برج مكتبي على شارع الضباب جنوب الغرفة التجارية بمدينة الرياض بمساحة تأجيرية تبلغ 16 ألف متر مربع ومن المتوقع الانتهاء من التطوير وبدء التشغيل في الربع الأول من عام 2010.

العقارات المدرة (التأجيرية):

- تملك الشركة مجموعة مستودعات بمدينة الرياض بقيمة 46.5 مليون ريال سعودي، ومؤجرة بالكامل لمدة 10 سنوات.

المشاريع السكنية:

- تركز الشركة على المشاريع السكنية خلال خطة عمل للسنوات الخمس القادمة وتمثل ذلك في:
- دخول الشركة في تحالف استراتيجي مع شركات استثمارية واقتناء أراضي بشمال الرياض بغرض التطوير السكني وتأسيس شركة مساكن السعودية وشركة مساكن الشمال لتنفيذ هذه المشاريع.

صناديق عقارية:

- وافقت إدارة الشركة على تأسيس صناديق عقارية خاصة متوسطة الأجل مدتها سنتان بهدف تطوير وحدات سكنية بمدينة الرياض بإجمالي استثمارات تبلغ 275 مليون ريال سعودي ومن المتوقع البدء في التطوير في سبتمبر من عام 2009.

متفرقات والخطط المستقبلية:

- تعتمد الشركة على التسويق المباشر للمشاريع الحالية ومن المخطط الاستعانة بشركات متخصصة في التسويق مثل سنشري وكولدويل بانكر، وذلك حسب نوعية المشروع.
- بدأت الشركة مرحلة التجهيز للإدراج ويتوقف الإنتهاء من هذه المرحلة على وضع السوق، وملائمة وقت الإدراج ومصصلحة المستثمرين ومن المتوقع أن تستمر هذه المرحلة حتى عام 2010 وذلك لتحقيق أقصى استفادة من الطرح لصالح مستثمري الشركة.

الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2005	2006	2007	2008
رأس المال	325,000,000	325,000,000	357,500,000	411,125,000
حقوق المساهمين	347,998,950	411,617,369	471,641,554	492,084,704
إجمالي الأصول	385,971,989	419,145,525	584,943,761	581,216,738
صافي الربح	22,998,950	63,618,419	77,774,185	21,943,150
الربحية للسهم الواحد (ريال) ⁽¹⁾	0.71	1.96	2.2	0.53

(1) تم إعادة احتساب ربحية السهم لعامي 2005 و 2006 بناء على عدد الأسهم بعد عملية التجزئة، حيث تم تجزئة الأسهم بنسبة 1:5 لتبلغ القيمة الاسمية للسهم 10 ريالات بدلاً من 50 ريال، وبذلك فإن عدد الأسهم المصدرة في عامي 2005 و 2006 ستبلغ بعد عملية التجزئة 32.5 مليون سهم بدلاً من 6.50 مليون سهم.

أعمال البنك:

القيام بإدارة وهيكله استحواذ الشركات في منطقة الخليج العربي والشرق الأوسط وشمال أفريقيا وآسيا وأوروبا. هذا بالإضافة إلى المشاركة في عمليات التمويل لمنتجات الأسواق الرأسمالية وعمليات تمويل المشاريع والإجارة والصكوك وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

الهدف الاستثماري:

تركز كابيفست على تقديم خدمات تمويلية للعملاء بالإضافة إلى أنشطتها الرئيسية والخدمات الاستثمارية والبنكية الخاصة.

نبذة عن البنك :

رأس مال البنك	57,850,000 دولار أمريكي
عدد الأسهم	214,259,260 سهم
القيمة الاسمية للسهم	0.27 دولار أمريكي
تاريخ التأسيس	يونيو 1981
مقر البنك	مملكة البحرين
عنوان البنك	ص.ب : 5571 المنامة مملكة البحرين
رقم الهاتف	+973 -17502222
رقم الفاكس	+973 -17502211
الموقع الإلكتروني	www.capivest.com
القيمة الدفترية	0.77
القيمة السوقية	غير مدرجة

المستثمرون الرئيسيون :

بيت الاستثمار الخليجي	12.8 %
عملاء محافظة بيت الاستثمار الخليجي	12.3 %
الشركة الكويتية للاستثمار	15 %
بنك البحرين الإسلامي	8.2 %
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	7 %
بيت التمويل الكويتي	7 %
مصرف دبي الإسلامي	5.8 %
شركة الصناعات الوطنية لمواد البناء	5.8 %

أعضاء مجلس الإدارة:

ناصر محمد المطوع	رئيس مجلس الإدارة
وليد عبدالرحمن الرويح	نائب رئيس مجلس الإدارة
أحمد أحمد العاجري	عضو مجلس الإدارة
عبد الله علي الصانع	عضو مجلس الإدارة
د. ماجد بن عبداللّه القصيبي	عضو مجلس الإدارة
علاء حمد الرومي	عضو مجلس الإدارة
خالد محمد المعرفي	عضو مجلس الإدارة
علي محمد العليمي	عضو مجلس الإدارة
مشاري زيد الخالد	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

نبيل محمد هادي - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2005	15%	5%
2006	12.5%	-
2007	15%	7%
2008	-	10%

مشاريع البنك:

أبرز المشاريع في عام 2008:

• مشروع زيادة رأس مال شركة عقاري العقارية:

تمتلك كابيفست ما نسبته 40% من الشركة التي تأسست عام 2004 بهدف توفير منتجات عقارية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. حيث تمكنت الشركة خلال الفترة الماضية من تملك وإدارة العديد من العقارات المدرة للدخل وتحقيق نتائج جيدة لمساهميها. وقد أدى النجاح الذي حققته عقاري إلى زيادة رأس مالها، حيث تولت كابيفست عملية إدارة الإصدار وزيادة رأس مال الشركة المصرح به إلى 500 مليون دولار أمريكي والمدفوع إلى 95 مليون دولار أمريكي. وتعتبر الشركة الذراع العقاري لكابيفست في المملكة العربية السعودية.

• تسويق بنك قطر الأول:

تعهدت كابيفست بتغطية حصة من اكتتاب بنك قطر الأول في مملكة البحرين ودولة الكويت وبلغ رأس مال البنك 800 مليون دولار أمريكي.

• صندوق الطاقة البديلة:

قامت كابيفست بتأسيس صندوق الطاقة البديلة برأس مال وقدره 27 مليون دولار أمريكي ومضمون بنسبة 100% بالتعاون مع غولدمان ساكس العالمي، ولقد تم تغطية رأس مال الصندوق والذي يستهدف موجة واعدة من السلع التي ستشهد إقبالا مرتقباً في الطلب عليها.

• شركة سكن للتطوير:

قامت كابيفست في عام 2005 بتأسيس شركة سكن للتطوير (ذ.م.م) بهدف تملك قطعة أرض وبناء فلل عالية المواصفات عليها. تبلغ مساحة الأرض الواقعة في سار بمملكة البحرين 65,564 متر مربع وقد تم إنجاز 50% من التطوير. يذكر أنه قد تم بيع 37 فيلا من المشروع المتضمن 82 فيلا.

• شركة آياب قطر:

قامت كابيفست بإطلاق فرصة استثمارية بملايين الدولارات متخصصة في مجال النقل، وخدمات نقل الرمال والحصى، وقطاع المعدات الثقيلة في دولة قطر. ومن المتوقع أن يصبح هذا المشروع المشترك الذي أسسته كابيفست وشريكه الاستراتيجيان في قطر شركة علي اسكندر الأنصاري وأولاده والشيخ محمد بن سحيم آل ثاني، واحدة من أقوى الشركات رأسمالاً في مجال النقل في دولة قطر. وسوف يتركز عمل شركة آياب قطر في ثلاث مجالات رئيسية هي: نقل مواد البناء، والمعدات الثقيلة، ومركز الصيانة. يذكر أنه لم يتم تغطية الاكتتاب وذلك بسبب الأزمة المالية العالمية وسوف تقوم كابيفست بطرح الشركة مرة أخرى.

• التخارج من مصنع بي سي سي للأسمنت بمعدل عائد داخلي أعلى من المتوقع في مذكرة الاكتتاب.

متفرقات والخطط المستقبلية:

• يقوم البنك حالياً بدراسة عدد من الفرص الاستثمارية المتاحة لإختيار أفضل الفرص التي تتناسب مع استراتيجية كابيفست لتنويع أدوات الاستثمار وتقديم الفرص الملائمة لمستثمريه.

• توجد توصية من قبل مجلس إدارة كابيفست بأن يبدأ البنك إجراءات الإدراج في سوق البحرين للأوراق المالية خلال عام 2009 بناءً على نتائج أداء البنك لعام 2008، بحيث لا تؤثر النتائج على سعر إدراج السهم في السوق.

الأداء المالي للبنك :

2008	2007	2006	2005	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دينار بحريني	
57,850,000	52,500,000	52,500,000	7,875,000	رأس المال
165,908,000	158,586,000	144,460,215	12,902,986	حقوق المساهمين
259,569,000	324,234,000	195,396,424	25,961,702	إجمالي الأصول
7,985,000	16,145,000	10,218,807	2,190,871	صافي الربح
3.73 سنت أمريكي	7.48 سنت أمريكي	8.26 سنت أمريكي	27.82 فلس بحريني	الربحية للسهم الواحد

أعمال الشركة:

الاستثمار في المشاريع العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة ومنطقة الخليج العربي وتطويرها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية بحيث تكون بداية في إمارتي أبوظبي ودبي، ومنطقة الخليج العربي في مراحل لاحقة.

الهدف الاستثماري:

تقوم شركة مدائن العقارية بالاستثمار في تطوير وامتلاك وتشغيل المشاريع العقارية، كما أنها ستعمل علي تكوين وإنشاء محافظ من الأملاك العقارية للعملاء بحيث تتولي إدارة العمليات العقارية.

نبذة عن الشركة:

رأس مال الشركة	550,000,000 درهم إماراتي
عدد الأسهم	550,000,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم	1 درهم إماراتي
تاريخ التأسيس	يونيو 2006
مقر الشركة	دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة
عنوان الشركة	ص.ب : 212525 دبي الإمارات العربية المتحدة
رقم الهاتف	+ 971 - 43653232
رقم الفاكس	+ 971 - 43653227
الموقع الإلكتروني	www.madaen.ae
القيمة الدفترية	1.15
القيمة السوقية	غير مدرجة

المستثمرون الرئيسيون:

بيت الاستثمار الخليجي	11.2 %	شركة أحمد رمضان جمعة	5.00 %
شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية	7.00 %	شركة القدرة القابضة	4.00 %
مايل هاي للتمديدات الكهربائية والصحية	6.80 %	مصرف الإمارات الإسلامي	4.00 %

أعضاء مجلس الإدارة:

• أحمد رمضان جمعة	رئيس مجلس الإدارة
• وليد عبد الرحمن الرويح	نائب رئيس مجلس الإدارة
• محمد أحمد رمضان جمعة	عضو مجلس الإدارة
• فيصل عبد الله الخزام	عضو مجلس الإدارة
• بشار ناصر التويجري	عضو مجلس الإدارة
• معن هاني الزاير	عضو مجلس الإدارة
• عبد الله عبد الكريم شويطر	عضو مجلس الإدارة
• عبد الله جمعة الفلاسي	عضو مجلس الإدارة
• خليفة يوسف خوري	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

عبدالعزیز العور - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2006	-	-
2007	-	10%
2008	-	5%

مشاريع الشركة :

• مارينا أركيد:

يقع مشروع مارينا أركيد على أرض تبلغ مساحتها 195 ألف قدم مربع في منطقة مرسى دبي، والمشروع عبارة عن مجمع متنوع الخدمات مكون من 64 طابق يحتوي على شقق سكنية وأخرى فندقية كما يحتوي على مجمع تجاري وحديقة ومنطقة رياضية إلى جانب الخدمات العامة المتنوعة ومواقف للسيارات. تقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بمبلغ 1.25 مليار درهم، إلا أن الشركة استطاعت أن تخفض هذه التكلفة بمقدار 30 % مستغلة الوضع الاقتصادي الحالي. يذكر أن مجلس الإدارة قرر في إجتماعه بتاريخ 2008/11/23، أن يتم بناء الجزء التجاري قبل السكني وذلك لإتضح الرؤية أكثر في القطاع السكني.

• ذي دومين:

أطلقت الشركة مشروعها التجاري «ذي دومين» في منطقة واحة دبي للسيليكون والبالغ قيمته 220 مليون درهم إماراتي، ولقد قرر مجلس الإدارة أن يتم طرح المناقصة مرة أخرى وذلك لانخفاض أسعار تكلفة البناء خلال الفترة الماضية.

• شراكات ومشاريع أخرى (تم إيقاف المشاريع):

قرر مجلس الإدارة في إجتماعه بتاريخ 2008/11/23 إيقاف العمل بجميع المشاريع ماعدا مشروع مارينا أركيد وذي دومين حتى تتضح الرؤية الخاصة بالقطاع العقاري في المنطقة وفي دولة الإمارات العربية المتحدة.

متفرقات والخطط المستقبلية:

• قامت إدارة الشركة بتخفيض القوى العاملة بالشركة بمقدار النصف وذلك في الربع الرابع من السنة المالية 2008 وذلك لمواجهة التدهور الاقتصادي العالمي.

• عينت الشركة مكتب أرنست ويونغ لتقييم إستراتيجية الشركة ولعمل خطة عمل لقيادة الشركة خلال المرحلة الاقتصادية الحالية.

الأداء المالي للشركة :

2008	2007	2006	درهم إماراتي
550,000,000	500,000,000	500,000,000	رأس المال
632,114,832	572,215,405	516,048,637	حقوق المساهمين
1,002,992,328	1,085,363,558	518,019,869	إجمالي الأصول
63,871,304	56,166,770	16,048,637	صافي الربح
11.61	11.23	3.21	الربحية للسهم الواحد (فلس اماراتي)



أعمال الشركة:

تعمل الشركة على تأسيس وتملك شركات صناعية وخدمية وتوظيف الفوائض المالية في محافظ استثمارية تدار من قبل جهات متخصصة. كما تعمل على الدخول والاستثمار في مشاريع ذات مشاركات أجنبية مع أبرز مقدمي المعرفة الفنية والتكنولوجيا المتطورة عالمياً، على أسس ومعايير عالية الجودة لتحقيق أعلى عائد استثماري، وتنفيد الشركة في ممارسة أعمالها بأحكام وتعاليم الشريعة الإسلامية.

الهدف الاستثماري:

اقتناص فرص استثمارية في قطاعي الصناعة والخدمات، مع التركيز على الاستثمار المباشر في قطاعين واعددين وجاذبين هما قطاع البتروكيماويات وقطاع الخدمات الصناعية والالكترونية المتطورة، وتركز الشركة استثماراتها في دول مجلس التعاون الخليجي ودول شرق آسيا بالإضافة إلى دول الشرق الأوسط.

نبذة عن الشركة

رأس مال الشركة	30,000,000 دينار كويتي
عدد الأسهم	300,000,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم	100 فلس كويتي (تم دفع 50 % من القيمة الاسمية للأسهم المصدرة)
تاريخ التأسيس	إبريل 2006
مقر الشركة	دولة الكويت
عنوان الشركة	ص.ب: 1802 الصفاة، 13019 الكويت
رقم الهاتف	+965 - 22322067
رقم الفاكس	+965 - 22491259
الموقع الإلكتروني	-
القيمة الدفترية	50 فلس كويتي للسهم
القيمة السوقية	غير مدرجة

المستثمرون الرئيسيون:

بيت الاستثمار الخليجي	24.9 %	• شركة جبلة القابضة	8.3 %
الشركة التجارية العقارية	20 %	• شركة ميزان القابضة	8.3 %
بيت التمويل الكويتي	10 %	• الشركة الكويتية للاستثمار	5 %

أعضاء مجلس الإدارة:

• صالح محمد اليوسف	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
• وليد عبدالرحمن الرويح	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبداللّه علي الصانع	عضو مجلس الإدارة
• عدوان محمد العدواني	عضو مجلس الإدارة
• توفيق علي محمد صالح	عضو مجلس الإدارة
• أسامة محمد رشيد	عضو مجلس الإدارة
• سالم محمد بوعباس	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

صالح محمد اليوسف – رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2007	-	-
2008	-	-

مشاريع الشركة:

تنقسم مشاريع شركة أفكار القابضة (أفكار) إلى ثلاثة أقسام كالتالي:

الاستثمارات القائمة:

• شركة الخليج للتطوير الصناعي/ المملكة العربية السعودية:

كان اختيار أفكار للاستثمار في هذه الشركة نابعاً من الأداء الفعلي للشركات التي تم الإستحواذ عليها لتأسيس الشركة ومنها مصنع حياة لإنتاج شراب الفاكهة والمياه المعبأة ومصنع الزلفي لأسلاك اللحام حيث أن هاتين الشركتين تعملان في قطاعين هامين يحتاجهما السوق السعودي بصفة خاصة والخليجي بصفة عامة. بالإضافة إلى بدء أحد شركاتها الزميلية (شركة تقنية أنظمة التعبئة المحدودة) الإنتاج خلال عام 2009، وقامت شركة أفكار القابضة في أوائل عام 2009 بزيادة نسبة ملكيتها في الشركة من 25% إلى 28% وذلك بهدف تعظيم ربحية شركة أفكار القابضة، حيث ترى من خلال تواجدها في مجلس إدارة الشركة المستقبل الواعد لها.

• شركة الأغذية الخفيفة/ الكويت:

كان من نتائج الإستحواذ على شركة الأغذية الخفيفة وقيام أفكار بالمتابعة اليومية لأداء الشركة وإبداء النصح على المستوى الإداري والمالي والتسويقي أن حققت الشركة أداءً أعلى من السابق بالإضافة إلى أن أفكار تضع ضمن رؤيتها المستقبلية أن يتم تطوير أداء هذه الشركة من ناحية القدرة والنوعية الإنتاجية بالإضافة إلى أن الشركة تقدمت بطلب الحصول على قسيمة توسعة صناعية لمواجهة برامج الشركة المستقبلية حيث سيعمل ذلك على زيادة القيمة السوقية للشركة.

• شركة الصفاة للاستثمار (مصنع اسمنت)/ الصين:

قامت أفكار خلال عام 2008 بالمساهمة بعقد محاصة مع شركة الصفاة للاستثمار للمساهمة في مصنع لصناعة الأسمنت بالصين وهي من الشركات الواعدة في مجال تصنيع الأسمنت بالإضافة إلى إنه سوف يتم إدراج شركة الأسمنت الصينية في السوق الرسمي للأوراق المالية في الصين خلال عام 2009.

• شركة الضيافة الأهلية العقارية/ دولة الكويت:

تقوم أفكار بمتابعة آخر التطورات في مشروع تطوير مدن الصناعية في المملكة العربية السعودية والتي بدأت شركة الضيافة الأهلية العقارية به وهو من المشاريع التي ترى الشركة أنه سوف يكون إضافة لها في هذا المجال، وقد أعلنت شركة الضيافة مؤخراً عن البدء في تنفيذ المشروع على أن يبدأ تسويق المرحلة الأولى منه مع نهاية عام 2009.

استثمارات قيد التنفيذ:

• إقامة مشروع للصناعات البتروكيماوية/ قطر:

قامت أفكار بالحصول على التراخيص اللازمة لإقامة مصنع للمشتقات البتروكيماوية بدولة قطر وسوف تساهم أفكار بنسبة 25% من رأس المال، حيث أن الاحتفاظ بهذه النسبة يحقق لأفكار الأخذ بزمام الإدارة والرقابة خاصة خلال الثلاث سنوات الأولى من عمر المشروع (سنتان تنفيذ وسنة إنتاج)، ومن المتوقع أن يبدأ تنفيذ المشروع في منتصف عام 2009.

• إقامة مشروع لإنتاج مادة البوليستر PET/ الكويت:

تقوم الشركة بمتابعة وتقديم الدراسات اللازمة وبالتنسيق مع الهيئة العامة للصناعة بالكويت للحصول على التراخيص اللازمة لإنشاء مشروع إنتاج مادة البوليستر.

متفرقات والخطط المستقبلية:

تقوم أفكار حالياً بدراسة واستكمال المعلومات بشأن عدد من المشاريع الأخرى وهي:

• إقامة منطقة صناعية جديدة بمنطقة الجبيل/ المملكة العربية السعودية.

• إقامة مشروع للصناعات البتروكيماوية BOPP/ جمهورية مصر العربية.

• المساهمة في مصفاة أسيوط/ جمهورية مصر العربية.

• لم تقم الشركة حتى الآن باستدعاء النصف المتبقي من رأس المال ويعتبر هذا من الشروط الأساسية للإدراج، وعند الانتهاء من استكمال استدعاء رأس مال الشركة، سوف يتم إدراج الشركة طبقاً للقوانين واللوائح المعمول بها للإدراج في السوق المالي.

الأداء المالي للشركة:

دينار كويتي	2007	2008
رأس المال	15,500,000	15,500,000
حقوق المساهمين	15,751,231	15,873,559
إجمالي الأصول	15,799,407	16,365,319
صافي الربح	251,231	(583,149)
الربحية للسهم الواحد (فلس)	1.6	(3.7)

أعمال الشركة :

الاستثمار في المشاريع العقارية المختلفة في سلطنة عمان وتطويرها بطرق غير تقليدية ومتميزة من خلال تطوير المشاريع السكنية والتجارية والسياحية وإدارة وصيانة العقارات والمساهمة مع أطراف أخرى في تأسيس صناديق ومحافظ عقارية، وتنفيد الشركة في ممارسة أعمالها بأحكام الشريعة الإسلامية.

الهدف الاستثماري:

يكن الهدف وراء تأسيس شركة مجان للتعمير الحصول على حصة من السوق العقاري النامي في سلطنة عمان من خلال الاستفادة من الفرص الاستثمارية المتاحة لتحقيق أفضل عوائد للمستثمرين.

نبذة عن الشركة:

رأس مال الشركة	25,000,000 ريال عماني
عدد الأسهم	25,000,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم	1 ريال عماني
تاريخ التأسيس	مارس 2008
مقر الشركة	مسقط - سلطنة عمان
عنوان الشركة	ص.ب 706 الرمز البريدي 115 مدينة السلطان قابوس، سلطنة عمان
رقم الهاتف	+ 968 - 24811066
رقم الفاكس	+ 968 - 24811189
الموقع الإلكتروني	www.majandevlopment.com
القيمة الدفترية للسهم	0.99 ريال عماني
القيمة السوقية للسهم	غير مدرجة

المستثمرون الرئيسيون :

بيت الاستثمار الخليجي	20 %	الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية - سلطنة عمان	9 %
الشركة التجارية العقارية	10 %	شركة عمان والإمارات للاستثمار القابضة	5 %
مصرف الشارقة الإسلامي	10 %	شركة اسمنت عمان	4 %
صندوق تقاعد وزارة الدفاع - سلطنة عمان	10 %	صندوق تقاعد الحرس السلطاني العماني	2 %

أعضاء مجلس الإدارة:

بشار ناصر التويجري	رئيس مجلس الإدارة
سيف بن علي العامري	نائب رئيس مجلس الإدارة
حسام سليمان المطوع	عضو مجلس الإدارة
أيهم محمد أبو ارشيد	عضو مجلس الإدارة
رشيد يعقوب النفيسي	عضو مجلس الإدارة
علي محمد الكليب	عضو مجلس الإدارة
سعيد محمد الأميري	عضو مجلس الإدارة
غسان بن خميس الحشار	عضو مجلس الإدارة
عوض بن محمد بامخالف	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

محمد عبدالله الكندي - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح :

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2008	-	-

مشاريع الشركة:

تتعامل إدارة شركة مجان للتعمير مع أسس استراتيجيتها الاستثمارية لتضعها في الإتجاه الصحيح وتعديل مسار العمل بما يتناسب مع وضع السوق العقاري والأزمة المالية العالمية للاستفادة من الفرص واقتناصها، وقد حرصت الشركة منذ بداية تأسيسها على تعيين الكفاءات المتميزة التي ستساعدنا على تنفيذ خططها المستقبلية وعلى انتقاء أفضل الفرص المتاحة والابتكار لإطلاق مشاريعها، ويمكن تقسيم استثمارات الشركة إلى قسمين رئيسيين وهما:

الاستثمارات المباشرة:

• مشاريع التطوير التجاري:

تقوم الشركة حالياً بتطوير مشروع المقر الرئيسي للشركة في الخوير بولاية بوشر بمساحة تبلغ 1500 متر مربع ويشمل طوابق ستعرض للإيجار من قبل فئات مستهدفة، وجاري العمل حالياً في تنفيذ أعمال التصاميم التفصيلية ومن المتوقع البدء في أعمال البناء خلال شهر يونيو من العام الحالي والإنتهاء منه وبدء التشغيل في ديسمبر من عام 2010.

• مشاريع التطوير السكني:

قامت الشركة بشراء أرض في موقع مميز في منطقة الموالح بولاية السيب مساحتها 40 ألف متر مربع لإقامة مجمع سكني متميز يحتوي على جميع الخدمات العامة الأساسية والمتنوعة ومنها مركز رياضي وحضانة وقاعة متعددة الاستخدام وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع مبلغ 25 مليون ريال عماني، وجاري العمل مع بيوت الخبرة لدراسة السوق وتحديد متطلباته.

الاستثمارات غير المباشرة:

للشركة استثمارات خارج سلطنة عمان من خلال شركة بيت الاستثمار الخليجي وذلك لاستغلال جزء من رأس مال الشركة لحين البدء في مشاريعها.

متفرقات والخطط المستقبلية:

• الدخول في شراكة استثمارية:

تبحث إدارة الشركة الدخول مع شركات تطوير عقارية بنفس مستوى وحجم شركة مجان للتعمير للاستفادة من ميزة حجم رأس المال والفرص المتاحة، حيث قامت إدارة الشركة بالتوقيع على مذكرة تفاهم مع إحدى الشركات العقارية للتعاون في تقييم ودراسات لتطوير مشاريع عقارية ومشاريع مصاحبة، وتقوم الشركة حالياً بدراسة عدة فرص استثمارية منها مشروع مبنى تجاري يقع في الوطنية بولاية مطرح ومشروع تأسيس أو الاستحواذ على شركة مقاولات تخدم بالدرجة الأولى مشاريع كلا الشركتين.

• شراء عقارات مدرة للدخل:

تعمل الشركة على تقييم فرص شراء عقارات مدرة للدخل وبعائد سنوي مجز في محافظة مسقط.

• تأسيس شركة ذات أغراض خاصة:

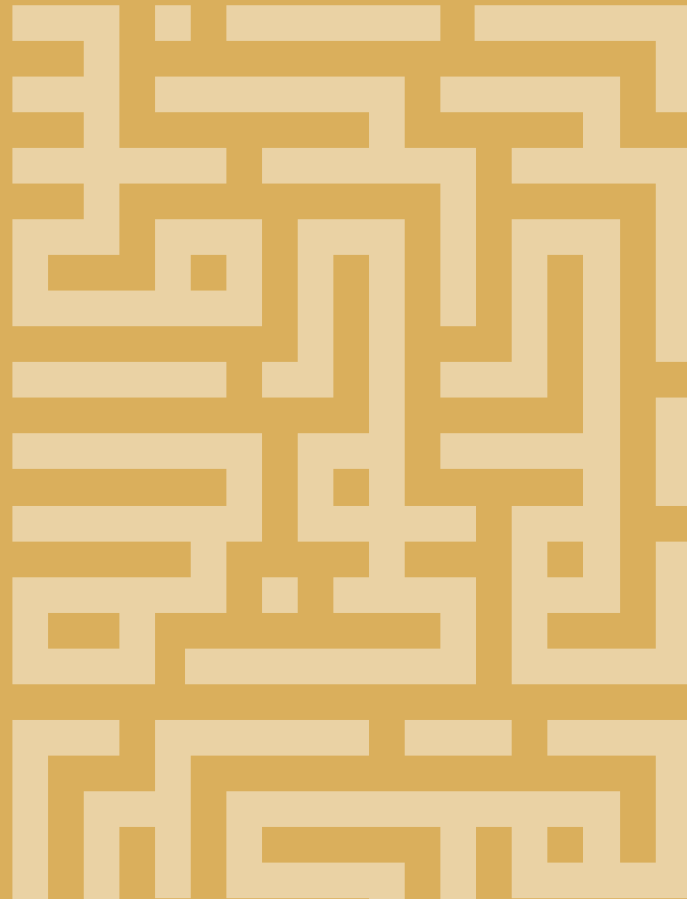
ستعمل الشركة على تأسيس شركة ذات غرض خاص لتمويل مشروع الموالح السكني وستملك الشركة حصة لا تقل عن 10 %.

الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	للفترة من مارس إلى ديسمبر 2008
رأس المال	25,000,000
حقوق المساهمين	24,724,696
إجمالي الأصول	24,794,599
صافي الربح/الخسارة	(275,303)
(الربحية للسهم الواحد (فلس))	(0.011)

إخلاء مسؤولية

البيانات الواردة في هذا التقرير عرضة للتغيير دون سابق إنذار من قبل شركة بيت الاستثمار الخليجي. لا تشكل البيانات التي يتضمنها هذا التقرير عرضا تسويقيا للاستثمار في الشركة أو المواد أو المنتجات أو أي بيئات واردة في هذا التقرير. شركة بيت الاستثمار الخليجي غير مسؤولة عن أية أضرار قد تنتج عن الاعتماد على البيانات الواردة في هذا التقرير. على الرغم من حرص شركة بيت الاستثمار الخليجي على دقة البيانات الواردة في جميع تقاريرها وعلى سلامة المصادر التي تستقي منها هذه البيانات، إلا أنها لا تضمن بشكل قاطع ونهائي دقة البيانات الواردة في هذا التقرير.





P.O. Box. 28808, Safat 13149, Kuwait
+965 1844 488 www.gih.com.kw