

تقارير المستثمرين
2009

بيت الاستثمار الخليجي™
Gulf Investment House 

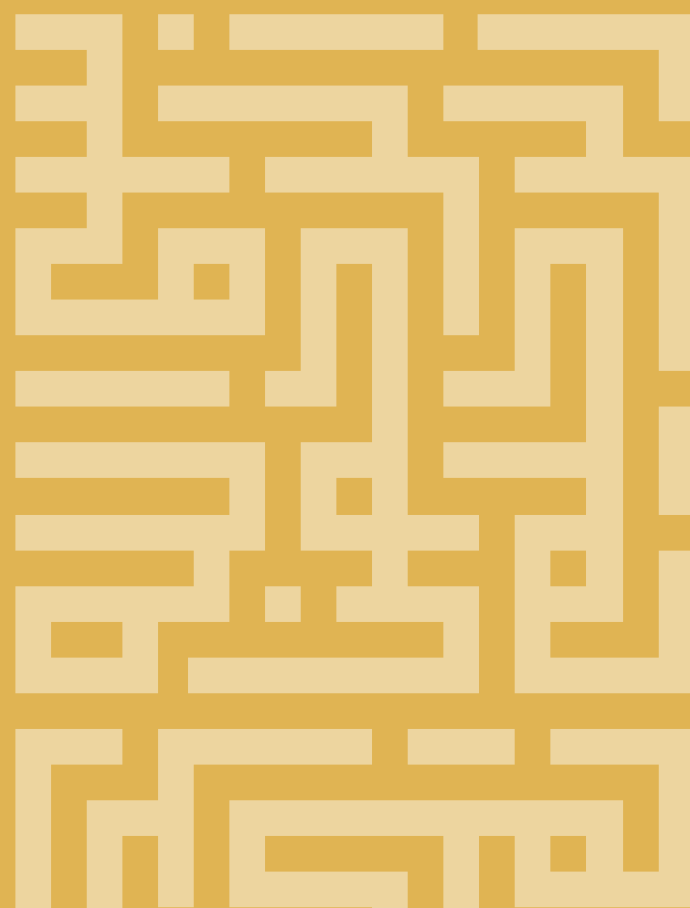
تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 30 يونيو 2009





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 (عمان)



الخليجي .. وتطورات الأزمة المالية العالمية

عزيزنا العميل..

رغم أننا ما زلنا نعيش فعلياً انعكاسات الأزمة العالمية إلا أن "الجانب الأسوأ لتداعيات الأزمة المالية والاقتصادية العالمية قد بات فعلاً وراءنا" كما قال محافظ بنك الكويت المركزي¹. ولا يزال "القطاع المصرفي، الذي يمثل عصب النظام المالي، يواصل نمواً موجباً في أهم المؤشرات، وبصفة خاصة من حيث الودائع والتسهيلات الائتمانية"² وهو بحد ذاته مؤشر إيجابي للشركات الاستثمارية التي تحتاج بطبيعة الحال إلى التمويل الكافي لدوران عجلة الاستثمار فيها، لتنمو وتتوسع، وقد بدأنا نلمس تباشير أولية في هذا الإطار.

كما قام بنك الكويت المركزي مشكوراً بإعداد مشروع بقانون بشأن تعزيز الاستقرار المالي في الدولة، وقد صدر المرسوم بقانون في شهر مارس 2009. ويتسم بالشمولية إذ يقوم على ثلاثة محاور أساسية مهمة، يتناول المحور الثالث منها الجوانب العلاجية لما تواجهه شركات الاستثمار ذات الملاءة من مشاكل سيولة نتيجة انعكاسات الأزمة المالية العالمية، الأمر الذي يعد خطوة جيدة من قبل المركزي لدعم الشركات الاستثمارية الفعالة في الاقتصاد، وهو ما نعتبره شبكة أمان لنا في الخليجي في خضم تداعيات الأزمة المالية والاقتصادية التي تعترضنا.

ولا نذيع سراً إن قلنا بأن الأزمة المالية والاقتصادية العالمية قد ألفت بظلالها على أنشطة بيت الاستثمار الخليجي إذ قرر إيقاف جميع الاستثمارات الجديدة حتى تتضح الرؤية. كما أنه ما زال يسعى إلى تحقيق تخارجات من بعض استثماراته لتحقيق السيولة المطلوبة كبديل تمويلي ذاتي. ولله الحمد فقد توصلت الشركة إلى اتفاق نهائي مع 3 جهات خارجية من دائئها من ضمن 6 جهات يتضمن سداد بيت الاستثمار الخليجي 20% من مديونياتها لهذه الجهات الثلاث وإعادة جدولة النسبة المتبقية لمدة عام. وتأمل الشركة أن تتوصل إلى اتفاق نهائي مع الجهات المتبقية الأخرى خلال الفترة القليلة المقبلة. علماً بأن الخليجي قد أنشأ وحدة لإدارة المخاطر وذلك سعياً منه نحو إحاطة جميع استثماراته بالمعدلات المعقولة من المخاطر مقابل العوائد المرجوة، وهي خطوة تأتي امتداداً لمعايير إدارة المخاطر التي تتبعها الشركة قبل وقوع الأزمة العالمية.

وبشكل عام توقع البنك الدولي في تقرير نشر أخيراً أن "تكون أسعار النفط في حدود 55.5 دولار أمريكي للبرميل في عام 2009 و 63 دولاراً للبرميل في عام 2010"³ وهو ما اعتبره "يكفي لتفادي أزمة كبيرة في البلدان المنتجة للنفط". ونقول بما أن معظم دول مجلس التعاون الخليجي هي دول ذات اقتصادي ريعي تعتمد على النفط كمصدر رئيس للدخل فإن هذه المؤشرات تعد مهمة لاحتمالية إحداث انتعاشة في دول الخليج.

أما بخصوص اندماج الخليجي مع الشركة الأولى للاستثمار فما زالت الجهة المخولة بالدراسة تعد تقريرها بشأن الموضوع المذكور لعرضه على المسؤولين في الشركتين في الأشهر القليلة المقبلة.

والله ولي التوفيق

1 صحيفة القيس 9 نوفمبر 2009 م.

2 المصدر السابق.

3 تقرير البنك الدولي.



أعمال الشركة:

تأسست الشركة للقيام 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.
القيمة الدفترية	118.5 فلس كويتي.
القيمة السوقية	غير مدرجة.
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

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 الشايغ	رئيس مجلس الإدارة
• بشار ناصر التويجري	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:

ساهمت السياسة المتحفظة المتبعة من قبل عمار منذ بداية تأسيسها بشكل كبير في خروجها من الأزمة المالية العالمية بأقل الأضرار، وتقوم الشركة حالياً بالتحفظ في استثماراتها الجديدة وتركز بشكل أكبر في المحافظة على قيم أصولها وتنميتها مما يرفع من قيمة هذه الأصول.

التمويل:

- بلغت محفظة التمويل العقاري لعمار مبلغ 14.4 مليون دينار كويتي وبمتوسط ربح سنوي يفوق نسبة 10 %.
- بلغت محفظة التمويل الأخرى (عقود مرابحة ووكالات استثمار) حوالي 3.1 مليون دينار كويتي.
- بلغ إجمالي المحفظة التمويلية للشركة 17.5 مليون دينار كويتي وتمثل ما نسبته 48 % من إجمالي أصول الشركة.

الاستثمار العقاري المباشر:

- لا تزال عمار مستمرة في التحفظ على الاستثمار العقاري المباشر مع احتفاظ الشركة بمحفظتها العقارية الحالية والتي بلغ متوسط قيمتها الإجمالية كما في 30 يونيو 2009 مبلغاً وقدره 8.4 مليون دينار كويتي.
- تنفيذاً لسياسة الشركة وتماشياً مع توجيهات الإدارة العليا لها تتولى إدارة التمويل التجاري حالياً مهمة إدارة العقارات المملوكة لعمار وتعمل للتوسع في هذا المجال، كما تسعى لاستلام مهمة إدارة عقارات العملاء الجدد، حيث استلمت فعلياً عقارات لبعض عملاء المحفظة التمويلية.
- لا تزال تعمل 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. كما تقوم الشركة بزيادة العائد على عقاراتها وذلك بتطوير أو تجديد الوحدات المؤجرة.
- جاري العمل حالياً للانتهاء من تشييد عمارة استثمارية في منتصف عام 2010.
- تسعى عمار لتطوير مبنى تجاري جديد حيث تعمل على إخلاء أحد العقارات التجارية من المستأجرين والتنسيق مع المكتب الهندسي للقيام باستخراج التراخيص المطلوبة وعمل المخططات اللازمة.

الاستثمار وتمويل الشركات:

- قررت إدارة الشركة الخارج من بعض الاستثمارات وعدم الدخول في استثمارات جديدة في ظل الأزمة المالية العالمية وذلك حفاظاً على حقوق المساهمين. وقد ساهم نجاح الشركة في إدارة سيولتها النقدية إلى تجنب المخاطر الناتجة عن تسييل الأصول وفي الوقت نفسه الوفاء بكامل التزاماتها تجاه دائنيها. هذا وقد حققت استثمارات الشركة في النصف الأول من عام 2009 أرباحاً بلغت ما يقارب 35 ألف دينار كويتي.
- قامت عمار بتقديم خدمات استشارية لبعض الشركات للمساعدة في إعادة تمويل سندات/صكوك.
- تجري الشركة حالياً مفاوضات مع بعض الشركات المتعثرة أو التي تواجه مشاكل سيولة لإعادة جدولة أو هيكله الديون.
- تعمل الشركة على ابتكار هيكل استثمارية جديدة لمحفظتها الخاصة و للعملاء.
- تقوم عمار حالياً بالتعاون مع أحد البنوك العالمية لتطوير منتجات مالية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

متفرقات وخط العمل المستقبلية:

- انخفضت قيمة الوحدة لصدوق عمار العقاري من 1.023 د.ك كما في نهاية ربع السنة الأخير 2008 ليصل إلى 0.875 د.ك كما في 30 يونيو 2009.
- ما زالت عمار مستمرة بإصدار مطبوعة عقارية تغطي السوق العقاري الكويتي والأسواق العقارية في المنطقة ويتم إدراجها في موقع الشركة على الانترنت.
- يصدر صدوق عمار نشرات دورية عن صدوق عمار العقاري يتم إدراجها في موقع الشركة على الانترنت.
- تقوم عمار بتقديم خدمة الرسائل القصيرة SMS للعملاء فيما يتعلق بأخبار الشركة واستثمارات أو حسابات العملاء.
- جاري العمل حالياً في عمار على إصدار نشرة أسبوعية عن أداء شركات أو قطاعات محددة.
- نظراً لانخفاض الملحوظ في قيمة العقارات في النصف الأول من عام 2009، ستعمل الشركة على المحافظة على محفظة التمويل التجاري كما هي ودون زيادة إلى جانب العمل على زيادة إيراداتها وبيع العقارات غير المدرة للدخل والاستمرار في التحفظ فيما يتعلق بالاستثمار العقاري المباشر.
- تعمل عمار على المساعدة في دمج بعض الشركات الصغيرة أو إعادة هيكلتها لصالح بعض العملاء.
- تعمل عمار مع بعض الشركات الزميلة لزيادة استثماراتها من خلال المشاركة في مشاريع وإعادة خارج الكويت.
- تعمل عمار على تنويع مصادر دخلها من خلال الاتجاه نحو تقديم خدمات استشارية محددة مثل التخطيط ومؤشرات الأداء وإعادة جدولة الديون وتطوير خطط عمل الشركات وإعداد دراسات الجدوى وإعداد مذكرات الاكتتاب.
- ستنتهي عمار قريباً من الخطوات النهائية لتأسيس محفظة تحتوي على فئات أصول مختلفة لخدمة مستثمريها.
- تتطلع الشركة إلى الإدراج في السوق الموازي بسوق الكويت للأوراق المالية في نهاية عام 2009 بعد أن حصلت على الموافقة اللازمة.

الأداء المالي للشركة:

دينار كويتي	2006	2007	2008	30 يونيو 2009
رأس المال	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
حقوق المساهمين	23,367,955	26,473,883	25,370,338	23,696,764
إجمالي الأصول	41,411,945	36,689,352	39,958,899	36,375,724
صافي الربح (الخسارة)	1,687,884	2,817,989	1,241,280	(1,849,810)
الربحية للسهم الواحد (فلس كويتي)	8.4	14.1	6.2	(9.2)

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	431,681,250 ريال سعودي.
عدد الأسهم	43,168,125 سهم.
القيمة الاسمية للسهم	10 ريال سعودي.
القيمة الدفترية	11.26 ريال سعودي.
القيمة السوقية	غير مدرجة.
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

المستثمرون الرئيسيون:

بيت الاستثمار الخليجي	11.84 %
شركة سعد للتجارة والمقاولات و الخدمات المالية	23 %
السعيدان للعقارات	7.69 %
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 مشروع كريستال بلازا الواقع جنوب مدينة الرياض وهو عبارة عن سوق تجاري يتضمن 536 معرض بإجمالي مساحة تأجيرية تقارب 18 ألف متر مربع، بالإضافة إلى عدد 63 مكتب بمساحة تأجيرية تقارب 5 آلاف متر مربع، ومن المتوقع الانتهاء من التطوير وبدء التشغيل في نوفمبر 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 نوفمبر 2009.

• تطور الشركة برج مكتبي على شارع الضباب جنوب العرقة التجارية بمدينة الرياض بمساحة تأجيرية تبلغ 16 ألف متر مربع ومن المتوقع الانتهاء من التطوير وبدء التشغيل في ديسمبر 2009.

• تسعى الشركة لتطوير عدد 150 فيلا بالمربع رقم 25 بحي الياسمين شمال الرياض على أرض تبلغ مساحتها 62 ألف متر مربع وبتكلفة إجمالية تقدر بمبلغ 169 مليون ريال شاملة تكلفة الأرض إضافة إلى المباني، علماً بأن جزء من تكلفة المشروع ستمول عن طريق تسهيلات بنكية والآخر سيتم تمويله عبر شركة عقارات الخليج ومستثمرين آخرين. وتجدر الإشارة إلى أنه تم الاتفاق المبدئي مع شركة استثمارية للمشاركة بنسبة 70 % من رأس مال المشروع. يذكر أنه تم التعاقد على التصميم ومن المتوقع أن تبدأ عملية الإنشاء في ديسمبر 2009.

• تسعى الشركة لتطوير شقق ودوبلكسات بحي الملحق شمال الرياض بتكلفة إجمالية تقدر بمبلغ 122 مليون ريال سعودي شاملة تكلفة الأرض إضافة إلى المباني، وقد تم التعاقد مع مكتب هندسي لعمل التصاميم وجاري البحث عن مستثمر للمشاركة بالمشروع.

العقارات المدرة (التأجيرية):

تملك الشركة عدد 61 مستودعاً بمدينة الرياض مؤجرة بالكامل لمدة 10 سنوات وبنسبة عائد سنوي 10 % .

الاستثمارات غير المباشرة:

للشركة استثمارات في بعض الصناديق العقارية خارج المملكة العربية السعودية.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

تعتمد الشركة على التسويق المباشر للمشاريع الحالية ومن المخطط الاستعانة بشركات متخصصة في التسويق مثل سنشري وكولدويل بانكر، وذلك حسب نوعية المشروع.

الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2006	2007	2008	30 يونيو 2009
رأس المال	325,000,000	357,500,000	411,125,000	431,681,250
حقوق المساهمين	411,617,369	471,641,554	492,084,704	486,235,278
إجمالي الأصول	419,145,525	584,943,761	581,216,738	586,660,498
صافي الربح (الخسارة)	63,618,419	77,774,185	21,943,150	(4,349,426)
الربحية للسهم الواحد (ريال) ⁽¹⁾	1.96	2.2	0.53	(0.10)

(1) تم إعادة احتساب ربحية السهم لعام 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 عام 2006 ستبلغ بعد عملية التجزئة 32.5 مليون سهم بدلاً من 6.50 مليون سهم.

أعمال البنك:

تأسس للقيام 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	63,635,000 دولار أمريكي.
عدد الأسهم	235,685,185 سهم.
القيمة الاسمية للسهم	0.27 دولار أمريكي.
القيمة الدفترية	0.65 دولار أمريكي.
القيمة السوقية	غير مدرجة.
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

المستثمرون الرئيسيون :

بيت الاستثمار الخليجي	12.8 %	الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية - البحرين	6.8 %
مؤسسة سماما العالمية	14.6 %	بيت التمويل الكويتي	6.8 %
الشركة الكويتية للاستثمار	9.7 %	بنك دبي الإسلامي	5.7 %
بنك البحرين الإسلامي	8 %	شركة الصناعات الوطنية لمواد البناء	4.9 %

أعضاء مجلس الإدارة:

ناصر محمد المطوع	رئيس مجلس الإدارة
وليد عبدالرحمن الرويح	نائب رئيس مجلس الإدارة
أحمد أحمد الهاجري	عضو مجلس الإدارة
عبدا لله علي الصانع	عضو مجلس الإدارة
د. ماجد بن عبداللّه القصبي	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 منح أسهم
2005	15 %	5 %
2006	12.5 %	-
2007	15 %	7 %
2008	-	10 %

مشاريع البنك:

• صندوق إجارة 9:

قامت الشركة مؤخراً بطرح صندوق إجارة 9 كصندوق عقارات استثماري يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية وجاري العمل على تغطية رأس مال الصندوق.

• تسويق بنك قطر الأول.

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

• 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 ويعد المشروع في المراحل النهائية من التطوير. يذكر أنه قد تم بيع 30 فيلا من المشروع المتضمن 82 فيلا.

• شركة أياب قطر:

قامت كابيفست بالاستثمار في شركة متخصصة في مجال النقلات وخدمات نقل الرمال والحصى وقطاع المعدات الثقيلة في دولة قطر. وسيتركز عمل شركة أياب قطر في ثلاث مجالات رئيسية هي: نقل مواد البناء، والمعدات الثقيلة، ومركز الصيانة.

متفرقات وخطط العمل 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.

الأداء المالي للبنك :

30 يونيو 2009	2008	2007	2006	دولار أمريكي
63,635,000	57,850,000	52,500,000	52,500,000	رأس المال
153,488,286	165,908,000	158,586,000	144,460,215	حقوق المساهمين
264,076,125	259,569,000	324,234,000	195,396,424	إجمالي الأصول
(8,709,510)	7,985,000	16,145,000	10,218,807	صافي الربح (الخسارة)
(3.69)	3.73	7.48	8.26	الربحية للسهم الواحد (سنت أمريكي)



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	577,500,000 درهم إماراتي.
عدد الأسهم	577,500,000 سهم.
القيمة الاسمية للسهم	1 درهم إماراتي .
القيمة الدفترية	1.06 درهم إماراتي.
القيمة السوقية	غير مدرجة.
تاريخ التأسيس	يونيو 2006.
مقر الشركة	دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة.
عنوان الشركة	ص.ب: 212525 دبي الإمارات العربية المتحدة.
رقم الهاتف	+971-4-3653232
رقم الفاكس	+971-4-3653227
الموقع الإلكتروني	www.madain.ae

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
• عبدالعزيز سلمان الحميدان	عضو مجلس الإدارة
• عبد الله عبدالكريم شويطر	عضو مجلس الإدارة
• راشد عبدالجليل الفهيم	عضو مجلس الإدارة
• خليفة يوسف خوري	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

عبدالعزیز العور - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات منح أسهم
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 طابقاً يحتوي على شقق سكنية وأخرى فندقية كما يحتوي على مجمع تجاري وحديقة ومنطقة رياضية إلى جانب الخدمات العامة المتنوعة ومواقف للسيارات، وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بمبلغ 1.25 مليار درهم، إلا أن الشركة استطاعت أن تخفض هذه التكلفة بمقدار 30 % مستغلة الوضع الاقتصادي الحالي.

باشرت الشركة مؤخراً البدء في تنفيذ المشروع ومن المتوقع أن ينتهي في بداية عام 2012. يذكر أن مجلس الإدارة قرر في إجتماعه بتاريخ 2008/11/23، أن يتم بناء الجزء التجاري قبل السكني وذلك بانتظار اتضاح الرؤية أكثر في القطاع السكني. علاوة على ذلك تمكنت الشركة من إتمام بيع ما يقارب 50 % من المشروع رغم الأزمة الاقتصادية الحالية، كما قامت بمخاطبة المستثمرين في المشروع ومنحهم تخفيض على سعر الشراء بمتوسط يعادل ما نسبته 30 % الأمر الذي ساعد على تقليل نسبة المتعثرين عن السداد. كما ارتأت الشركة إبطاء العمل في المشروع بما يتناسب مع الدفعات الجديدة وذلك لتخفيف العبء على المستثمرين.

• ذي دومين:

أطلقت الشركة مؤخراً مشروعها التجاري "ذي دومين" في منطقة واحة دبي للسيليكون والبالغة قيمته 220 مليون درهم إماراتي، ولقد قرر مجلس الإدارة إعادة طرح مناقصة البناء مرة أخرى وذلك لانخفاض أسعار البناء خلال الفترة القصيرة الماضية.

• شراكات ومشاريع أخرى (تم إيقاف المشاريع):

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

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- قامت إدارة الشركة بتخفيض التكاليف التشغيلية بنسبة 70 % وذلك لمواجهة التدهور الاقتصادي العالمي.
- نجحت الشركة في التوصل إلى اتفاق مع البنوك لإعادة جدولة قروضها.
- قامت مدائن بمخاطبة جميع المستثمرين في مشاريعها وإجراء تخفيض على سعر الشراء بمتوسط يعادل ما نسبته 30 %، الأمر الذي كان له الأثر الإيجابي على سمعة الشركة في السوق المحلي كما شجع معظم المطورين على إجراء مثل تلك التخفيضات مما ساعد على تخفيض نسبة المتعثرين في السداد.
- قامت الشركة بالتعاقد مع Hamptons International لإجراء تقييم لعقارات الشركة.
- فيما يخص الجدول الزمني لإدراج الشركة في سوق الأوراق المالية بدبي، فقد تم تسليم هيئة الأوراق المالية والسلع جميع المتطلبات الرسمية و بانتظار قرار الوزير بتشكيل لجنة للنظر في ذلك.

الأداء المالي للشركة :

30 يونيو 2009	2008	2007	2006	درهم إماراتي
577,500,000	550,000,000	500,000,000	500,000,000	رأس المال
610,373,105	632,114,832	572,215,405	516,048,637	حقوق المساهمين
1,006,714,177	1,002,992,328	1,085,363,558	518,019,869	إجمالي الأصول
(21,741,727)	63,871,304	56,166,770	16,048,637	صافي الربح (الخسارة)
(3.76)	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. وتتقيد الشركة في ممارسة أعمالها بأحكام وتعاليم الشريعة الإسلامية.

الهدف الاستثماري:

اقتناص فرص استثمارية في قطاعي الصناعة والخدمات، مع التركيز على الاستثمار المباشر في قطاعين وجاهدين 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).
القيمة الدفترية	52.3 فلس كويتي للسهم.
القيمة السوقية	غير مدرجة.
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	www.afkarholding.com

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 قسمين كالتالي:

الاستثمارات القائمة:

لم تقم شركة أفكار القابضة خلال النصف الأول من عام 2009 بتنفيذ أية استثمارات جديدة باستثناء زيادة نسبة ملكيتها في شركة الخليج للتطوير الصناعي في المملكة العربية السعودية، وعليه فإن الاستثمارات القائمة للشركة تبقى كما هي عليه:

• شركة الخليج للتطوير الصناعي - المملكة العربية السعودية:

تم تأسيس الشركة للاستحواذ على كل من مصنع حياة لإنتاج شراب الفاكهة والمياه المعبأة ومصنع الزلفي لأسلاك اللحام وهما شركتان تعملان في قطاعين مهمين يحتاجهما السوق السعودي بصفة خاصة والخليجي بصفة عامة.

بالإضافة إلى ذلك بدأت شركة تقنية أنظمة التعبئة المحدودة (إحدى الشركات الزميلة) الإنتاج خلال عام 2009، وقد قامت شركة أفكار القابضة في بداية 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 الإدارة أن مستقبل الشركة واعد.

• شركة الأغذية الخفيفة - دولة الكويت:

ساهم الاستحواذ على شركة الأغذية الخفيفة وقيام أفكار بالمتابعة اليومية لأداء الشركة وإبداء النصح على المستوى الإداري والمالي والتسويقي بأن حققت الشركة أداءً أعلى من السابق علاوة على أن أفكار تضع ضمن رؤيتها المستقبلية مسألة تطوير أداء هذه الشركة من ناحية القدرة والتنوع الإنتاجية. علماً بأن الشركة قد تقدمت بطلب الحصول على قسيمة توسعة صناعية لتنفيذ برامجها المستقبلية مما يتوقع أن يكون له الأثر على زيادة قيمتها السوقية.

• شركة الصفاة للاستثمار (مصنع اسمنت) - جمهورية الصين الشعبية:

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 المدن الصناعية في المملكة العربية السعودية والتي بدأت شركة الضيافة الأهلية العقارية به وهو من المشاريع التي ترى الشركة أنه سوف يكون ذو قيمة مضافة لها في هذا المجال، وقد أعلنت شركة الضيافة مؤخرًا عن البدء في تنفيذ المشروع على أن يبدأ تسويق المرحلة الأولى منه مع نهاية عام 2009.

استثمارات قيد التنفيذ:

• إقامة مشروع للصناعات البتروكيماوية - دولة قطر:

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

• إقامة مشروع لإنتاج مادة البوليستر PET - دولة الكويت:

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

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تقوم أفكار حالياً بدراسة واستكمال المعلومات بشأن عدد من المشاريع الأخرى وهي:
- المساهمة في مجموعة شركات صناعية خليجية تعمل في قطاع المواد الكيميائية.
- المساهمة في شركة تعمل في قطاع خدمات الطيران بدولة الكويت.
- المساهمة في شركة تعمل في القطاع الصحي بالجمهورية التركية.
- المساهمة في شركة تعمل في مجال الصناعات الغذائية بجمهورية الصين الشعبية.
- المساهمة في شركة تعمل في مجال تصنيع مشتقات البلاستيك بالمملكة العربية السعودية.
- المساهمة في شركة تعمل في مجال الخدمات النفطية بدولة الكويت
- لم تستدع الشركة حتى الآن النصف المتبقي من رأس المال ويعتبر هذا من الشروط الأساسية للإدراج، وعند الانتهاء من استكمال استدعاء رأس مال الشركة سوف يتم النظر في إدراجها طبقاً للقوانين واللوائح المعمول بها للإدراج في السوق المالي الكويتي.

الأداء المالي للشركة:

دينار كويتي	2007	2008	30 يونيو 2009
رأس المال	15,500,000	15,500,000	15,500,000
حقوق المساهمين	15,751,231	15,873,559	15,694,255
إجمالي الأصول	15,799,407	16,365,319	15,849,551
صافي الربح (الخسارة)	251,231	(583,149)	17,426
الربحية للسهم الواحد (فلس كويتي)	1.6	(3.7)	0.11



أعمال الشركة :

تأسست الشركة للاستثمار 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. وتتقيد الشركة في ممارسة أعمالها بأحكام الشريعة الإسلامية.

الهدف الاستثماري:

يكن الهدف وراء تأسيس شركة مجان للتعمير في 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.
القيمة الدفترية للسهم	0.97 ريال عماني.
القيمة السوقية للسهم	غير مدرجة.
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

المستثمرون الرئيسيون:

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

تعتمد إدارة شركة مجان للتعمير إستراتيجيتها الاستثمارية لتضعها في الإتجاه الصحيح وتعمل على تعديل 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 ستساعدها 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 مبنى المقر الرئيسي للشركة الذي يتكون من ست طوابق في الخوير بولاية بوشر على أرض تبلغ مساحتها 1,500 متر مربع وبمساحة بناء تبلغ 9,481 متر مربع ، حيث تم الانتهاء من تنفيذ أعمال التصاميم التفصيلية وأخذ موافقة مجلس الإدارة عليها واستخراج ترخيص البناء والشروع في أعماله في بداية أغسطس 2009، ومن المتوقع الانتهاء من أعمال البناء وبدء التشغيل في أغسطس من عام 2011.

قامت الشركة بشراء مبنى تجاري قيد التنفيذ في الحي التجاري بمطرح والذي يتألف من دور أرضي بالإضافة إلى ست طوابق بمساحة بناء إجمالية تبلغ 4,906 متر مربع، ومن المتوقع الانتهاء من أعمال تشطيب البناء في الربع الأول 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، حيث تم الانتهاء من إعداد دراسة حددت متطلبات السوق وأسعار البيع المناسبة، وقد تم إسناد عمل المخطط العام لإحدى الشركات العالمية والتي بدورها قدمت أكثر من مقترح تم عرض أفضلهم على مجلس الإدارة ومن ثم الجهات الحكومية المعنية لأخذ الموافقات المبدئية قبل الشروع في أعمال التصاميم التفصيلية وتأسيس شركة ذات غرض خاص للمشروع. ومن المتوقع بإذن الله تعالى الحصول على موافقة الجهات الرسمية خلال الربع الأخير من عام 2009.

الاستثمارات غير المباشرة:

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

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

• شراء عقارات مدرة للدخل:

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

• تأسيس شركة ذات أغراض خاصة:

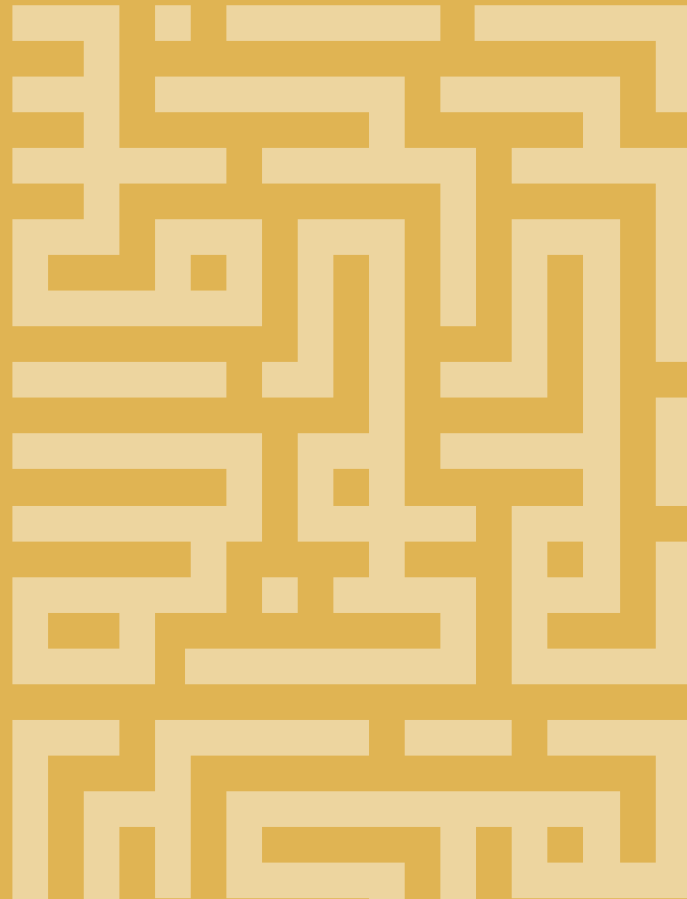
ستعمل الشركة على تأسيس شركة ذات غرض خاص لتمويل مشروع الموالح السكني خلال الربع الأول من عام 2010 وستملك الشركة حصة لا تقل عن 10 %.

الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	للفترة من مارس إلى ديسمبر 2008	30 يونيو 2009
رأس المال	25,000,000	25,000,000
حقوق المساهمين	24,724,696	24,171,736
إجمالي الأصول	24,794,599	24,748,547
صافي الربح (الخسارة)	(275,303)	(552,961)
الربحية للسهم الواحد	(0.011)	(0.022)

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 بيانات واردة في هذا التقرير. شركة بيت الاستثمار الخليجي غير مسئولة 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