

تقرير المستثمرين

2011



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 31 ديسمبر 2011

التعافي الاقتصادي والمستجدات العالمية

عزيزنا العميل ..

كما تعودنا في تقاريرنا السابقة بتزويدك بأحدث مستجدات الأوضاع الاقتصادية وأداء شركة بيت الاستثمار الخليجي فإننا نضع بين يديك، تقريرنا الدوري الجديد من منطلق حرصنا على تطبيق مبدأ الشفافية والتواصل البناء. كما نود أيضا أن نطلعك على أحدث المؤشرات والتوقعات الاقتصادية في الاقتصاد العالمي والمحلي لتكون على بينة من مجريات الأحداث بصورة عامة.

تشير التوقعات إلى تباطؤ النشاط العالمي خلال الفترة المقبلة وأن التعافي الاقتصادي العالمي معرض للخطر حالياً بعد النمو القوي الملحوظ خلال عام 2010، ويأتي ذلك نتيجة زوال تدابير التنشيط المالي التي اتخذت لمواجهة الأزمة علاوة على الصدمات الاقتصادية التي شهدتها عام 2011 والمتمثلة في الزلازل وموجة تسونامي في اليابان والقلاقل الاجتماعية في بعض البلدان المنتجة للنفط بالإضافة إلى الاضطرابات المالية الكبيرة التي تشهدها منطقة اليورو. وتعد أوروبا حالياً البؤرة التي تتركز فيها المخاوف العالمية، حيث ألمح تقرير صندوق النقد والذي يحمل عنوان "آفاق الاقتصاد العالمي" إلى توقع دخول اقتصاد منطقة اليورو في حالة من الركود الطفيف في عام 2012 نتيجة تأثير زيادة التضخم المالي إلى جانب بعض العوامل الأخرى. ومن المتوقع أن يزداد الناتج العالمي بنسبة 3.25% في عام 2012 ليرتفع إلى 3.9% في عام 2013.

ويرى المراقبون أن من الممكن أن تشهد منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا تسارع في وتيرة النشاط الاقتصادي خلال عامي 2012 و 2013 مدفوعة بتعافي اقتصاديات بعض الدول واستمرار الأداء القوي في بلدان أخرى مصدرة للنفط. وتظل توقعات النمو منخفضة بالنسبة لبلدان المنطقة المستوردة للنفط خصوصاً تلك التي مازالت تعيش مرحلة التحول السياسي والتي شهدت اقتصادياتها هبوطاً ملحوظاً في بعض القطاعات أبرزها القطاع الاستثماري والسياحي.

أما فيما يتعلق بدول مجلس التعاون الخليجي، فقد شهد النشاط الاقتصادي تحسناً خلال عام 2011 بفضل أسعار النفط المرتفعة، وقد ساهم زيادة إيرادات النفط في زيادة الإنفاق الحكومي في بعض الدول، حيث أعلنت عدة دول عن برامج للإنفاق تشمل طائفة واسعة من التدابير مثل الدعم وزيادة الأجور والنفقات الرأسمالية. ولا تزال القطاعات المالية في دول المجلس تواصل تعافيتها التدريجي، حيث أثبتت بنوك المنطقة صلابتها خلال الأزمة المالية مسجلة نسباً لكفاية رأس المال تتراوح بين 15% إلى 20%، وتجدر الإشارة إلى أن نمو الائتمان المقدم للقطاع الخاص لا يزال محدوداً ويتسم بالحدز.

وعلى صعيد الاقتصاد الكويتي، فقد نجح خلال العام المنصرم في تحقيق فوائض مالية للسنة الثانية عشر على التوالي بالرغم من زيادة النفقات بنسبة تقارب 44%، وتشير التوقعات إلى استمرار تحقيق الاقتصاد الكويتي نمواً في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 4.5% خلال عام 2012، ولكن تبقى وتيرة تسارع النمو بقيادة القطاع الخاص مرهونة بتفعيل الإصلاحات الاقتصادية ودفع الحكومة لتنفيذ خطة التنمية التي سبق إقرارها.

وفي ما يخص شركة بيت الاستثمار الخليجي، فقد شهد عام 2011 تحسناً لافتاً في أداء الشركة، حيث تمكنت من الإنتهاء من إعادة جدولة كامل الديون المستحقة عليها، كما إنتهت الشركة من وضع إستراتيجية جديدة للخمس سنوات المقبلة (2012 إلى 2016) تتركز على عدة محاور أهمها تخفيض مديونية الشركة وكذلك زيادة الإيرادات والأرباح من خلال التخارج من بعض الأصول وطرح منتجات إستثمارية جديدة.

وفيما يتعلق بشركات بيت الاستثمار الخليجي التابعة فيسعدنا أن نضع بين يديكم هذا التقرير الخاص بأحدث المعلومات المتعلقة بتلك الشركات، وذلك لإحاطتكم علماً بتفاصيل تلك الاستثمارات. ونحن على أتم الاستعداد للإجابة عن استفساراتكم كافة من خلال أرقام بيت الاستثمار الخليجي الموضحة في التقرير.

والله ولي التوفيق ،،

الفهرس

- 1 ■ المقدمة
- 2 ■ شركة عقارات الخليج (السعودية)
- 4 ■ كابيفست (البحرين)
- 6 ■ شركة مدائن العقارية (الإمارات)
- 8 ■ شركة أفكار القابضة (الكويت)
- 10 ■ شركة مجان للتعمير (عمان)

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 والمحافظ 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 للسهم	13.14 سهم سعودي.
القيمة السوقية للسهم	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%	السعيدان للعقارات	7.69%
شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية	23%	مجموعة عبداللطيف العيسى	7.69%

أعضاء مجلس الإدارة:

ابراهيم محمد بن سعيدان	رئيس مجلس الإدارة
محمد عبد العزيز العلوش	نائب رئيس مجلس الإدارة
ناصر عبد الله البداح	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب
معن بن هاني الزاير	عضو مجلس الإدارة
عبد المحسن عبد اللطيف العيسى	عضو مجلس الإدارة
خالد سعود السنعوسي	عضو مجلس الإدارة
فريد سعود الفوزان	عضو مجلس الإدارة
عبدالله علي الصانع	عضو مجلس الإدارة
محمد ابراهيم النعيمش	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

ناصر عبد الله البداح – العضو المنتدب.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2005	-	-
2006	5%	10%
2007	-	15%
2008	-	5%
2009	-	-
2010	5%	-
2011	5%	-

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير العقاري:

• **مشروع حي الملحق:** تحكف الشركة حالياً العمل على تنفيذ مشروع سكني بحي الملحق شمال مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 13 ألف متر مربع تقريباً، ويتضمن المشروع عدد 148 شقة و 18 فيلا بمواصفات فنية عالية، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع في أوائل عام 2014.

العقارات المدرة (التأجيرية):

يبلغ حجم العقارات المدرة (التأجيرية) 307 مليون ريال سعودي وتتضمن التالي:

- **مجمع كريستال بلازا:** يقع المجمع جنوب مدينة الرياض ومقام على مساحة 54 ألف متر مربع وهو عبارة عن سوق تجاري يتضمن 523 معرض، بالإضافة إلى عدد 63 مكتب ومواقف للسيارات تتسع لعدد 740 سيارة تقريباً، علماً بأن نسبة التأجير بلغت 98% من وحدات المشروع في نهاية عام 2011 وجاري العمل على تأجير النسبة المتبقية.
- **برج الخليج:** انتهت الشركة في وقت سابق من تطوير البرج المكتبي الواقع على طريق الملك فهد بمدينة الرياض بمساحة تأجيرية تبلغ 10 آلاف متر مربع وقد تم تأجير البرج بالكامل لمدة ثلاث سنوات.
- **برج الضباب:** انتهت الشركة من تطوير برج الضباب الواقع بمدينة الرياض الذي يتميز بتصميم حديث وواجهات زجاجية وبمواصفات بناء عالمية، وقد تم مؤخراً تأجير بعض المكاتب والمعارض وجاري العمل على تأجير المتبقي من البرج. يذكر أن نسبة التأجير بلغت 80% تقريباً في نهاية عام 2011.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تمكنت الشركة خلال عام 2011 من بيع مجموعة مستودعات اللؤلؤة المملوكة لها بالرياض بمبلغ 66 مليون ريال سعودي محققة ربح قدره 22 مليون ريال سعودي.
- نجحت الشركة من تحقيق ربح وقدره 23 مليون ريال سعودي تقريباً خلال عام 2011 ناتج عن عملية بيع قطعة أرض واقعة بحي الياسمين شمال الرياض مصنفة كعقار سكني، علماً بأن الشركة كانت تتطلع في وقت سابق لإقامة مشروع سكني عليها قبل تلقيها عرض الشراء.
- قامت الشركة ببيع قطعة أرض في مدينة الرياض اقتنتها سابقاً بغرض المتاجرة، وقد حققت الشركة ربحاً يقدر بمبلغ 5.1 مليون ريال سعودي تقريباً انعكس تأثيره على بياناتها المالية لعام 2011.
- تدرس عقارات الخليج أفضل الخيارات المتاحة لتطوير مشروع تجاري سكني على قطعة الأرض البالغ مساحتها 84 ألف متر مربع والمملوكة لها بحي الفيصلية بالدمام.
- تقوم الشركة بعمل التصاميم الأولية لتطوير مشروع شقق مفروشة في حي الحمراء بالرياض على أرض تقدر مساحتها بحوالي 6,800 متر مربع على طريق الإمام عبدالله بن سعود.
- تقوم الشركة بدراسة أفضل السبل المتاحة أمامها لاستغلال الأرض البالغ مساحتها 10,600 متر مربع المصنفة كعقار تجاري والواقعة في حي الياسمين على شارع العليا شمال الرياض.
- أوصى مجلس إدارة الشركة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5% من رأس مال الشركة على أن يتم عرض التوصية على الجمعية العامة العادية للموافقة عليها.

الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2008	2009	2010	2011
رأس المال	411,125,000	431,681,250	431,681,250	431,681,250
حقوق المساهمين	492,084,704	494,620,407	541,557,329	567,206,521
إجمالي الأصول	581,216,738	603,504,746	650,578,453	702,518,377
صافي الربح (الخسارة)	21,943,150	4,035,703	46,936,922	48,733,255
الربحية للسهم الواحد	0.53	0.09	1.09	1.13

أعمال البنك:

تأسس بنك كابيفست 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:

يركز بنك كابيفست على تقديم خدمات تمويلية للعملاء بالإضافة إلى أنشطته الرئيسية والخدمات الاستثمارية والبنكية الخاصة.

نبذة عن البنك:

رأس مال البنك	100,000,000 دولار أمريكي
عدد الأسهم	370,370,374 سهم
القيمة الاسمية للسهم	0.27 دولار أمريكي
القيمة الدفترية للسهم	0.26 دولار أمريكي
القيمة السوقية للسهم	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.capinvest.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
خالد محمد المعرفي	نائب رئيس مجلس الإدارة
عدنان عبدالله البسام	عضو مجلس الإدارة
عبدالله علي الصانع	عضو مجلس الإدارة
د. عبدالعزيز الدخيل	عضو مجلس الإدارة
بشار ناصر التويجري	عضو مجلس الإدارة
علي محمد العليمي	عضو مجلس الإدارة
مشاري زيد الخالد	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

محمد عبدالملك – الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات منح أسهم
2005	15%	5%
2006	12.5%	-
2007	15%	7%
2008	-	10%
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-

مشاريع البنك:

لم يقم كابيفست بطرح أي مشاريع جديدة خلال عام 2011، حيث تركزت الجهود في إعادة هيكلة البنك وبحث السبل المتاحة للنمو في ظل التحديات التي يواجهها الاقتصاد العالمي بشكل عام واقتصاد مملكة البحرين بشكل خاص، وكخطوة في هذا الاتجاه، وقع البنك خلال النصف الثاني من عام 2011 مذكرة تفاهم للمشاركة في عملية الدمج المحتملة بينه وبين اثنان من البنوك الاستثمارية الرائدة. ويتم حالياً إعداد تقرير العناية الواجبة والتقييم من قبل شركة محاسبين مستقلة ليتم بعدها التباحث والتفاوض بين إدارات البنوك الثلاث حول معدلات تبادل الأسهم، علماً بأن هذا الأمر يخضع لموافقة الجمعية العامة للبنك.

شركة سكن للتطوير:

قام 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 منطقة سار بمملكة البحرين 65,564 متر مربع، هذا وقد تم الانتهاء من تطوير جميع وحدات المشروع المتضمن 82 فيلا وبيع جزء منها في وقت سابق، ونتيجة للأزمة المالية العالمية وما صاحبها من شح في السيولة فلا زالت الشركة تسعى جاهدة لتسويق الفلل المتبقية، حيث نجحت خلال عام 2011 في بيع 9 فلل إضافية.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- وافقت الجمعية العمومية العادية وغير العادية للشركة المنعقدتان بتاريخ 15 يونيو 2011 على زيادة رأس المال المدفوع من 63.635 مليون دولار أمريكي إلى 100 مليون دولار أمريكي عن طريق إصدار عدد 134,685,185 سهم كأسهم منحة لمساهمي الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية بقيمة اسمية تبلغ 0.27 دولار أمريكي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية 36.365 مليون دولار أمريكي وذلك خصماً من علاوة الإصدار المدرجة ضمن قائمة المركز المالي للشركة.
- وافقت الجمعية العمومية للشركة والمنعقدة بتاريخ 15 يونيو 2011 على استخدام الرصيد المتبقي من علاوة الإصدار المدرجة ضمن قائمة المركز المالي للشركة والبالغة 31,449,784 دولار أمريكي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة والبالغة 50,236,436 دولار أمريكي.
- يقوم كابيفست حالياً بإجراء دراسة كاملة عن جدوى استثماراته المتاحة للبيع وذلك لاختيار أفضل الطرق لتسييلها.

الأداء المالي للبنك:

دولار أمريكي	2008	2009	2010	2011
رأس المال	57,850,000	63,635,000	63,635,000	100,000,000
حقوق المساهمين	165,908,000	130,138,000	85,098,000	95,400,000
إجمالي الأصول	259,569,000	198,457,000	153,939,000	133,612,000
صافي الربح (الخسارة)	7,985,000	(25,326,000)	(44,195,000)	12,565,000
الربحية للسهم الواحد (سنت أمريكي)	3.73	(10.75)	(18.75)	3.39

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 على تكوين وإنشاء محافظ من الأملاك العقارية للعملاء بحيث تتولى 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 للسهم	0.39 درهم إماراتي
القيمة السوقية للسهم	غير مدرجة
تاريخ التأسيس	يونيو 2006
مقر الشركة	دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة
عنوان الشركة	ص.ب. 212525، 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%
• شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية	7%	• شركة القدرة القابضة	4%
• مايل هاي للتمديدات الكهربائية والصحية	6.80%	• مصرف الإمارات الإسلامي	4%

أعضاء مجلس الإدارة:

• محمد أحمد رمضان جمعة	رئيس مجلس الإدارة
• بشار ناصر التويجري	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبدالعزيز عبدالرؤوف العور	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
• صالح تركي الخميس	عضو مجلس الإدارة
• يعقوب يوسف بندر	عضو مجلس الإدارة
• عبدالعزيز سلمان الحميدان	عضو مجلس الإدارة
• راشد عبدالجليل الفهيم	عضو مجلس الإدارة
• خليفة يوسف خوري	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

عبدالعزیز عبد الرؤوف العور - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات منح أسهم
2006	-	-
2007	-	10%
2008	-	5%
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-

مشاريع الشركة:

مارينا آرکید:

يقع مشروع مارينا آرکید 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.

ونظراً للأزمة المالية العالمية وما صاحبها من شح في السيولة وندرة في مصادر التمويل، فقد سعت مدائن جاهدة لبحث أفضل الخيارات المتاحة لتمويل المشروع وإتمامه، حيث تتطلع لإدخال أحد المطورين العقاريين كشريك استراتيجي في المشروع، علاوة على ذلك، فقد استلمت مدائن موافقة من أحد البنوك المحلية في الإمارات لتوفير جزء من السيولة اللازمة لإتمام المشروع، وجاري العمل على استكمال المتطلبات اللازمة للحصول على التمويل.

وتعتزم مدائن المباشرة في تنفيذ الجزء السكني من المشروع كمرحلة أولية على أن تستكمل باقي أجزاءه لاحقاً، حيث تم الانتهاء من أعمال التدعيم ووضع الأساسات، وجاري العمل على تهيئة الموقع لدخول المقاول الجديد خلال الفترة القادمة، علاوة على ذلك، تم خلال عام 2011 تعيين استشاري جديد للإشراف على المشروع.

وعلى صعيد آخر، تقوم مدائن بالتفاوض مع المستثمرين المشتريين لوحدة المشروع لإعادة جدولة الدفعات المستحقة على الراغبين في الاستمرار وإنهاء عقود المتخلفين منهم عن السداد وذلك بعد التنسيق مع الجهات المختصة.

ذي دومين:

أطلقت الشركة في وقت سابق مشروعها التجاري "ذي دومين" في منطقة واحة دبي للسيليكون والذي تم تسويق جزء منه على بعض المستثمرين، باشرت الشركة أعمال التطوير وتم إنجاز أعمال تهيئة الموقع بالكامل. وقد قامت الشركة مؤخراً بمخاطبة المستثمرين المشتريين لوحدة المشروع لمعرفة مدى التزامهم وقابليتهم لسداد الدفعات المستقبلية المستحقة عليهم لتمكين من اتخاذ القرار المناسب فيما يخص تطوير المشروع.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تسعى مدائن للبحث عن شركاء استراتيجيين يشاركونها في تطوير بعض الأراضي المملوكة لها، وقد لاقى هذا التوجه رغبة من بعض المطورين حيث تجري الشركة مفاوضات حول هذا الصدد.
- تتطلع مدائن إلى بيع بعض الأصول المملوكة لها في سبيل إعادة هيكلة محفظة الشركة.
- نجحت مدائن خلال عام 2011 في التفاوض مع أحد البنوك الدائنة لإعادة جدولة إحدى ديونها والتوصل إلى تسوية مرضية للطرفين.
- أوصى مجلس إدارة مدائن بعرض مقترح تخفيض رأس مال الشركة من 577.5 مليون إلى 223 مليون درهم إماراتي على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه.
- أوصى مجلس إدارة مدائن بعرض مقترح تخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من 9 إلى 5 أعضاء على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه وذلك ليتناسب مع حجم الشركة وطبيعة نشاطها خلال الفترة المقبلة.

الأداء المالي للشركة:

درهم إماراتي	2008	2009	2010	2011
رأس المال	550,000,000	577,500,000	577,500,000	577,500,000
حقوق المساهمين	632,114,832	591,068,212	325,063,398	223,235,915
إجمالي الأصول	1,002,992,328	997,713,612	632,480,573	537,660,120
صافي الربح (الخسارة)	63,871,304	(41,046,620)	(266,004,814)	*(101,827,483)
الربحية للسهم الواحد (مئس إماراتي)	11.61	(7.11)	(46.1)	(0.18)

*الخسارة ناتجة عن انخفاض قيمة بعض أصول الشركة.



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 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	15,500,000 دينار كويتي
عدد الأسهم	155,000,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم	100 فلس كويتي
القيمة الدفترية للسهم	98 فلس كويتي
القيمة السوقية للسهم	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	27.4%	• شركة جبلة القابضة	8.1%
الشركة التجارية العقارية	19.3%	• شركة ميزان القابضة	8.1%
بيت التمويل الكويتي	9.7%	• الشركة الكويتية للاستثمار	4.8%

أعضاء مجلس الإدارة:

• عدوان محمد العدواني	رئيس مجلس الإدارة
• وليد عبدالرحمن الرويح	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبدالعزيز سلمان الحميدان	عضو مجلس الإدارة
• د. عدنان أحمد الشاهين	عضو مجلس الإدارة
• فؤاد حسن درويش	عضو مجلس الإدارة
• أسامة محمد رشيد	عضو مجلس الإدارة
• سامي حيدر اسماعيل	عضو مجلس الإدارة



الإدارة التنفيذية:

صلاح ناصر الصقعي - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2007	-	-
2008	-	-
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-

مشاريع الشركة:

لم تقم الشركة خلال عام 2011 بالدخول في أي استثمار جديد، حيث تتبع أفكار نهج استثماري متحفظ يرمي إلى اقتناص الفرص الاستثمارية التي تتوافق مع إستراتيجيتها بكل دقة وعناية وذلك حرصاً منها على المحافظة على حقوق مساهميها ومتابعة استثماراتها القائمة وتنميتها لتحقيق أعلى العوائد. وتنقسم مشاريع شركة أفكار القابضة إلى قسمين كالتالي:

أولاً: الاستثمارات القائمة:

تحرص أفكار على متابعة محفظتها الاستثمارية التي تضم مجموعة من الاستثمارات الموزعة جغرافياً والمتميزة بتغطيتها قطاعات صناعية وخدمية هامة، وتضع أفكار ضمن أولوياتها تطوير وتحسين أداء هذه الاستثمارات وخصوصاً استثماراتها الإستراتيجية في قطاع الصناعة بالمملكة العربية السعودية والتي يتوقع أن تحقق أداء جيداً خلال عام 2012. وفيما يلي أبرز استثمارات الشركة والتطورات الهامة المتعلقة ببعضها:

- صندوق الفائز (1) المحدود - ماليزيا:
- قامت أفكار خلال عام 2011 بسداد الجزأين الثالث والرابع من رأس مال صندوق الفائز (1) المحدود بقيمة 2 مليون دولار أمريكي، وبذلك تكون الشركة قد أكملت سداد الحصة التي التزمت بها والبالغة 5 مليون دولار أمريكي.
- شركة الكوت للمشاريع الصناعية - دولة الكويت
- شركة الأغذية الخفيفة - دولة الكويت
- شركة الضيافة الأهلية العقارية - دولة الكويت
- شركة الخليج للتطوير الصناعي - المملكة العربية السعودية
- شركة تقنية أنظمة التعبئة المحدودة (ذ.م.م) - المملكة العربية السعودية
- شركة مصنع حياة لمشروبات الفاكهة - المملكة العربية السعودية
- شركة شيزوان سينغ شوان شينغ اسمنت ليمتد (مصنع اسمنت) - جمهورية الصين الشعبية

ثانياً: استثمارات قيد التنفيذ:

إقامة مشروع لإنتاج مادة البوليستر PET - دولة الكويت:

وافقت وزارة النفط على منح الترخيص لإنشاء شركة المشروع الخاص بإنتاج مادة البوليستر (PET) في دولة الكويت، تقوم أفكار حالياً بمتابعة هذا الموضوع مع وزارة التجارة والصناعة لاستكمال المتطلبات بشأن تأسيس الشركة.

منفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تقوم أفكار حالياً بدراسة واستكمال المعلومات بشأن المساهمة في شركة خدمية متخصصة في تقديم الخدمات النفطية المساندة لعمليات حفر آبار النفط في الكويت.
- تقوم أفكار حالياً بدراسة واستكمال المعلومات بشأن المساهمة في شركة صناعية في دولة الكويت متخصصة بإنتاج مواد كيميائية متعددة.
- تقوم أفكار حالياً بدراسة واستكمال المعلومات بشأن المساهمة في شركة صناعية متخصصة بإنتاج المواد اللازمة لإنتاج الحديد الصلب في المملكة العربية السعودية.
- وافقت الجمعية العامة العادية وغير العادية لشركة أفكار القابضة المنعقدة بتاريخ 2011/5/23 على تخفيض رأس المال من 30 إلى 15.5 مليون دينار كويتي ليصبح مدفوعاً بالكامل.

الأداء المالي للشركة:

دينار كويتي	2008	2009	2010	2011
رأس المال	15,500,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000
حقوق المساهمين	15,676,828	15,782,841	15,390,419	15,183,810
إجمالي الأصول	16,365,319	16,555,828	16,503,020	17,037,459
صافي الربح (الخسارة)	(623,599)	(418,171)	(51,322)	(170,204)
الربحية للسهم الواحد (فلس كويتي)	(2.1)	(1.4)	(0.17)	(1.1)

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 العقارية 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	0.644 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%	• 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:

سيف بن علي العامري	رئيس مجلس الإدارة
بشار ناصر التويجري	نائب رئيس مجلس الإدارة
عارف عبدالله العجمي	عضو مجلس الإدارة
يعقوب يوسف بندر	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	-	-
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-

مشاريع الشركة:

- **مشروع الخوير:** تقوم الشركة حالياً بإنهاء المرحلة الأخيرة من تطوير مشروع مبنى المقر الرئيسي للشركة الذي يتكون من 6 طوابق في الخوير بولاية بوشهر على أرض تبلغ مساحتها 1,500 متر مربع وبمساحة بناء تبلغ 14,000 متر مربع. تم إنجاز ما نسبته 80% من أعمال إنشاء المبنى حتى نهاية ديسمبر 2011، ومن المتوقع الانتهاء من أعمال البناء وبدء التشغيل خلال النصف الأول من عام 2012.
- **مشروع الموالح:** تتطلع الشركة كمرحلة أولى لاستغلال جزء من الأرض المملوكة لها في موقع متميز في منطقة الموالح بولاية السيب من خلال تطوير مركز تجاري ذو طبيعة خاصة يستهدف فئة النساء خصوصاً والعائلة عموماً حيث أثبتت الدراسات السوقية النقص والحاجة لهذا النوع من المراكز. تقدر المساحة التأجيرية للمركز التجاري بحوالي 7800 متر مربع سوف يتم تقسيمها على المراكز التخصصية والتجميلية والصحية والترفيهية والمطاعم والمحلات، حيث سيتم تخصيص مساحات لنادي صحي ومركز مصغر للتسوق بالإضافة إلى مساحة لألعاب الأطفال وذلك لتوفير خيارات متكاملة وإعطاء قيمة مضافة للمركز. ومن المتوقع أن يستغرق تنفيذ المشروع ثلاث سنوات.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تتطلع مجان لتأسيس شركة ذات غرض خاص لتمويل مشروع أرض الموالح بالتنسيق مع الجهات المختصة ومن ثم دعوة المستثمرين للمشاركة في المشروع الذي تقدر تكلفته بمبلغ 7.5 مليون ريال عماني متضمنة الأرض. علماً بأن مجان تسعى للاحتفاظ بحصة تعادل ما نسبته 20% من المشروع.
- تمكنت الشركة خلال الربع الأخير من عام 2011 من شراء مبنى سكني في منطقة القرم التي تعد من أفضل المناطق السكنية في محافظة مسقط. تبلغ مساحة الأرض المقام عليها المبنى 2,156 متر مربع وبمساحة بناء تبلغ 5,300 متر مربع. ومن المتوقع أن تحقق الشركة عائداً على الاستثمار ناتج عن تأجير المبنى بنسبة 9.66% سنوياً.
- أوصى مجلس إدارة مجان بعرض مقترح تخفيض رأس مال الشركة المصدر من 25 مليون إلى 16.1 مليون ريال عماني على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه.

الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	للفترة من مارس إلى ديسمبر 2008	2009	2010	2011
رأس المال	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000
حقوق المساهمين	24,724,696	24,318,651	16,688,395	16,093,824
إجمالي الأصول	24,794,599	24,873,464	16,938,981	16,643,865
صافي الربح (الخسارة)	(275,303)	(406,046)	*(7,630,256)	(594,571)
الربحية للسهم الواحد	(0.011)	(0.016)	(0.305)	(0.024)

*الخسارة ناتجة عن مخصصات لمبالغ مستثمرة في وكالة بالاستثمار مع احدى المؤسسات المالية التي تقوم حالياً بإعادة هيكلة التزاماتها.

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 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 1844488. www.gih.com.kw