

تقرير المستثمرين

2012



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي  
كما في 31 ديسمبر 2012

## 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 (عُمان) ■

## تطورات الاقتصاد العالمي

### «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 أيضاً أن نطلعك على أحدث المؤشرات والتوقعات الاقتصادية في الاقتصاد العالمي والمحلي لتكون على بينة من مجريات الأحداث بصورة عامة.

يسير الاقتصاد العالمي بخطى بطيئة نحو التعافي، وتشير التوقعات إلى أن النمو العالمي سيشهد تحسناً تدريجياً في الفترة المقبلة، ووفقاً لتقرير صندوق النقد الدولي الذي يحمل عنوان "مستجدات آفاق الاقتصاد العالمي" فإن من المتوقع أن يشهد النمو العالمي تحسناً يصل إلى نسبة 3.5% في عام 2013 صعوداً من 3.2% في عام 2012 بفضل انحسار العوامل الأساسية المتسببة في ضعف النشاط العالمي. وعلى الرغم من الجهود التي بذلها صناع القرار في بعض الاقتصاديات المتقدمة للحد من مواطن الضعف، إلا أن المخاطر التي تهدد التعافي لا تزال كبيرة، حيث من المحتمل عودة الانتكاسات في منطقة اليورو نتيجة استمرار أجواء عدم اليقين حول إمكانية تسوية الأزمة المالية، كما أن هناك مخاوف من المخاطر المرتبطة بالإفراط في التقشف المالي في الولايات المتحدة. ولتأمين التعافي العالمي والحد من المخاطر التي يواجهها، فمن الواجب مواصلة إصلاح القطاع المالي، بالإضافة إلى تبني خطط وسياسات مالية وإصلاحات هيكلية تدعم الاستقرار المالي وتسهم في استعادة الثقة.

وتشير التقارير إلى التباين في آفاق اقتصاد منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، فمن الملاحظ ارتفاع معدلات نمو الدول المصدرة للنفط، بينما تشهد الدول المستوردة للنفط احتمالات نمو ضعيفة خصوصاً تلك الدول التي شهدت تحولات سياسية، حيث لا تزال تعاني إجماعاً من جانب المستثمرين وضعف في تدفق رؤوس الأموال الأجنبية، إضافة إلى تراجع في النشاط السياحي بسبب الاضطرابات الداخلية. ولعل التحدي الأبرز أمام هذه الدول هو توافق الآراء حول السياسات والإصلاحات الواجب تنفيذها لتحقيق النمو الاقتصادي وكسب التأييد الواسع لإنجاحها.

وعلى صعيد اقتصاد دول مجلس التعاون الخليجي، فمن المتوقع أن يسجل نمواً بنسبة 3.75% في عام 2013 مقارنة بنسبة 5.5% في عام 2012، حيث أسهمت السياسات المالية العامة التوسعية وارتفاع أسعار النفط في دعم معدلات النمو. تجدر الإشارة إلى أن من المقدر أن تسجل حسابات الدول فوائض قياسية في عام 2012 في ظل توقعات استقرار سعر النفط عند أعلى من 100 دولار للبرميل خلال الفترة 2012-2013. الأمر الذي يضع الدول أمام تحدي يتمثل في كيفية الاستفادة من هذا الوضع لتعزيز اقتصادها وخلق مصادر جديدة للدخل لمواجهة أي تقلبات مستقبلية.

وفي ما يخص الاقتصاد الكويتي، فإن قانون الشركات الجديد الصادر بمرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 يعد الحدث الأبرز في عام 2012، حيث جاء هذا القانون بعد فترة انتظار دامت طويلاً ليحل محل قانون الشركات التجارية الصادر بالقانون رقم 15 لسنة 1960 الذي أثبت عدم قدرته على مواكبة تطورات العصر وما حدث به من قفزات متسارعة في مجال الشركات.

وفي ما يتعلق ببيت الاستثمار الخليجي، فقد سعى بجدد دؤوب لمواجهة العديد من التحديات التي خلفتها الأزمة المالية العالمية والعمل على تخطيها وتجاوز آثارها، حيث انصب التركيز خلال عام 2012 على إعادة هيكلة محفظته الاستثمارية ورفع معدلات السيولة عن طريق التخارج من بعض الاستثمارات. كما شهد عام 2012 تحقيق زيادة ملحوظة في إيرادات الخليجي وتخفيض مديونية الشركة بنسبة 15.5% عما كانت عليه عام 2011 من خلال سداد وتسوية بعض المديونيات.

أما في ما يخص شركات 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 المذكورة في التقرير.

والله ولي التوفيق «

## 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	13.74 ريال 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 %	شركة سعد للتجارة والمقاولات و الخدمات المالية	23 %
السعيدان للعقارات	7.69 %	مجموعة عبداللطيف العيسى	7.69 %

## أعضاء مجلس الإدارة:

عبد المحسن عبد اللطيف العيسى	رئيس مجلس الإدارة
محمد عبد العزيز العلوش	نائب رئيس مجلس الإدارة
ناصر عبد الله البداح	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب
إبراهيم محمد بن سعيدان	عضو مجلس الإدارة
شفيق منصور الرميح	عضو مجلس الإدارة
خالد سعود السنغوسي	عضو مجلس الإدارة
فريد سعود الفوزان	عضو مجلس الإدارة
عبدالله علي الصانع	عضو مجلس الإدارة
محمد إبراهيم النعيمش	عضو مجلس الإدارة

## الإدارة التنفيذية:

ناصر عبد الله البداح – العضو المنتدب.

### توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات منح أسهم
2005	-	-
2006	5%	10%
2007	-	15%
2008	-	5%
2009	-	-
2010	5%	-
2011	5%	-
2012	5%	10%

### مشاريع الشركة:

#### مشاريع التطوير العقاري:

- مشروع حي الملقا: تعكف الشركة حالياً العمل على تنفيذ مشروع سكني بحي الملقا 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 نهاية عام 2013.
- مشروع حي الفيصلية: تقوم عقارات الخليج بإعداد التصاميم اللازمة لتطوير مشروع تجاري وسكني على قطعة الأرض البالغ مساحتها 84 ألف متر مربع والمملوكة لها بحي الفيصلية بالدمام.

#### العقارات المدرة (التأجيرية):

- يبلغ حجم الاستثمارات العقارية المدرة (التأجيرية) 254 مليون ريال سعودي وتتضمن التالي:
- مجمع كريستال بلازا: يقع المجمع جنوب مدينة الرياض وهو عبارة عن سوق تجاري يتضمن 523 معرض، علماً بأن وحدات المشروع مؤجرة بالكامل تقريباً.
- برج الضباب: انتهت الشركة من تطوير برج الضباب الواقع بمدينة الرياض الذي يتميز بتصميم حديث وواجهات زجاجية وبمواصفات بناء عالمية، وقد تم مؤخراً الانتهاء من تأجير البرج بالكامل. يذكر أن نسبة التأجير بلغت 90% تقريباً في نهاية النصف الأول من عام 2012.
- مبنى وحدات سكنية: قامت الشركة خلال الربع الأخير من عام 2012 بشراء مبنى سكني بمدينة الرياض يضم 62 وحدة مؤجر بالكامل لمدة 3 سنوات.

#### متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تمكنت الشركة خلال عام 2012 من بيع برج الخليج - البرج المكتبي الواقع على طريق الملك فهد بمدينة الرياض - بمبلغ 137 مليون ريال سعودي محققة ربحاً جيداً.
- تقوم الشركة حالياً بدراسة جدوى تطوير مشروع تجاري 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.
- بناءً على النتائج التي حققتها الشركة في السنة المالية المنتهية في 2012/12/31، فقد أوصى مجلس إدارة الشركة بتوزيع أرباح أسهم منحة بواقع 10% من رأس مال الشركة وأرباح نقدية بواقع 5% من رأس مال الشركة على أن يتم عرض التوصية على الجمعية العامة العادية للموافقة عليها.

#### الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2009	2010	2011	2012
رأس المال	431,681,250	431,681,250	431,681,250	431,681,250
حقوق المساهمين	494,620,407	541,557,329	567,206,521	593,195,044
إجمالي الأصول	603,504,746	650,578,453	702,518,377	738,902,008
صافي الربح (الخسارة)	4,035,703	46,936,922	48,733,255	48,922,586
الربحية للسهم الواحد	0.09	1.09	1.13	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	0.25 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 %	مؤسسة سماما العالمية	14.6 %
الشركة الكويتية للاستثمار	9.7 %	بنك البحرين الإسلامي	8 %
الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية - البحرين	6.8 %	بيت التمويل الكويتي	6.8 %
بنك دبي الإسلامي	5.7 %	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 عبدالمملك - 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 تقم كابيفست بطرح أي مشاريع جديدة خلال عام 2012، 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 بينه وبين اثنتان من المؤسسات المالية الإسلامية في مملكة البحرين، وبناءً على اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لكابيفست المنعقد بتاريخ 28 يونيو 2012 فقد تم إقرار عملية الدمج بين كابيفست وبنك إيلاف وبيت إدارة المال شريطة الحصول على موافقة الجهات الرسمية ذات العلاقة.

تم بتاريخ 31 ديسمبر 2012 الحصول على موافقة مصرف البحرين المركزي ووزارة الصناعة والتجارة على عملية دمج كابيفست مع بنكي إيلاف وبيت إدارة المال تحت مسمى بنك إيلاف. وبناءً على ذلك يعتبر كابيفست ككيان قانوني منشأة تم تصفيته من تاريخ الموافقة وجاري اتمام إجراءات نقل جميع ما يخص كابيفست من أصول والتزامات إلى الكيان الجديد - بنك إيلاف.

تجدد الإشارة إلى أن من المقدر أن ينتج عن هذا الاندماج كيان مالي بحقوق ملكية للمساهمين تفوق 320 مليون دولار أمريكي وإجمالي قيمة أصول تفوق 380 مليون دولار أمريكي. كما أن الكيان سيتمتع بأصول موزعة جغرافياً ومتميزة بتغطيتها قطاعات مختلفة، علاوة على ذلك فإن الاندماج سيسهم في توفير بعض التكاليف وإيجاد سيولة إضافية إلى جانب الاستفادة من الخبرات الإدارية المتنوعة. ومما لا شك فيه فإن الكيان سيصبح أحد اللاعبين الرئيسيين في القطاع المالي بالمملكة لما يتميز به من حجم واتساع قاعدة مساهميه وعملاؤه التي تشمل نخبة من المؤسسات والشركات الخليجية.

تبلغ نسبة ملكية مساهمي كابيفست 23 % من رأس مال الكيان الجديد البالغ 300 مليون دولار أمريكي والموزع على 300 مليون سهم بقيمة اسمية تبلغ دولار أمريكي للسهم الواحد، بينما تبلغ نسبة ملكية مساهمي بنك إيلاف وبيت إدارة المال 46 % و 31 % لكل منهما على التوالي. ويمكن لمساهمي كابيفست احتساب عدد أسهمهم في الكيان الجديد على أساس نسبة تبادل (Swap Ratio) تعادل 0.1863 سهم في بنك إيلاف مقابل كل سهم من أسهم كابيفست. توضح المعادلة أدناه طريقة احتساب مساهمي كابيفست لعدد أسهمهم في الكيان الجديد.

$$\text{عدد الأسهم في الكيان الجديد} = (\text{عدد أسهم مساهم كابيفست}) * 0.1863$$

## متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- سعت شركة سكن للتطوير (ذ.م.م) التابعة لكابيفست إلى تسويق الفلل المتبقية لديها والواقعة ضمن مشروعها في منطقة سار بمملكة البحرين، حيث تمكنت خلال عام 2012 من بيع فلل إضافية.
- تمكن كابيفست خلال عام 2012 من التخارج وبيع أرض مملوكة له في سلطنة عمان بمبلغ 330 ألف ريال عماني.
- نجح كابيفست في تسوية المراهقة المستحقة على شركة سيمينا والتي تمثل مستحقات كابيفست وعملائها الناتجة من بيع شركة (BCC) للإسمنت وذلك عن طريق الحصول على مبلغ 5 مليون دولار نقداً بالإضافة إلى 97.2 مليون سهم في شركة نسيج أي ما يعادل 9 % من أسهم الشركة.
- سيتولى مجلس الإدارة الجديد لبنك إيلاف بالاشتراك مع إدارته التنفيذية وضع الخطط الاستراتيجية المستقبلية للبنك.

## الأداء المالي للبنك :

30 سبتمبر 2012*	2011	2010	2009	دولار أمريكي
100,000,00	100,000,00	63,635,000	63,635,000	رأس المال
91,507,000	95,400,000	85,098,000	130,138,000	حقوق المساهمين
127,212,000	133,612,000	153,939,000	198,457,000	إجمالي الأصول
(3,512,000)	12,565,000	(44,195,000)	(25,326,000)	صافي الربح (الخسارة)
(0.95)	3.39	(18.75)	(10.75)	الربحية للسهم الواحد (سنت أمريكي)

\* لا توجد بيانات مالية لكابيفست للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 نظراً لاعتبارها ككيان قانوني منشأة تم تصفيته.

## 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	223,000,000 درهم إماراتي
عدد الأسهم	223,000,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم	1 درهم إماراتي
القيمة الدفترية للسهم	1 درهم إماراتي
القيمة السوقية للسهم	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 سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية	7.00%
• ماييل هاي للتמידات الكهربائية والصحية	6.80%	• شركة أحمد رمضان جمعة	5.00%
• شركة القدرة القابضة	4.00%	• مصرف الإمارات الإسلامي	4.00%

## 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
• عبدالعزيز سلمان الحميدان	عضو مجلس الإدارة
• شهاب محمد يوسف راشد	عضو مجلس الإدارة

## الإدارة التنفيذية:

عبدالعزیز العور - الرئيس التنفيذي.



## توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات منح أسهم
2006	-	-
2007	-	10 %
2008	-	5 %
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-

## 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، وتعتزم مدائن المباشرة في تنفيذ الجزء السكني من المشروع كمرحلة أولية على أن تستكمل باقي أجزاءه لاحقاً.

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 توصلت لاتفاق مع أحد البنوك المحلية في الإمارات لإعادة هيكلة التمويل القائم علاوة على الحصول على تمويل إضافي، وجاري العمل على استكمال المتطلبات اللازمة المتعلقة بالموضوع.

وفيما يخص عملية التطوير، فقد تم تعيين استشاري جديد للإشراف على المشروع كما تم الانتهاء من أعمال التدعيم ووضع الأساسات، وجاري العمل على نزع المياه من الموقع واستكمال الحفريات اللازمة حول الدعامات تمهيداً للمباشرة في عملية البناء. وسيتم خلال الربع الأول من عام 2013 دعوة المقاولين لتقديم عطاءاتهم لاختيار الأنسب منها للبدء في التطوير.

وعلى صعيد آخر، تقوم مدائن بالتواصل مع المستثمرين المشتركين لوحدات المشروع، حيث ستقوم بعد المباشرة في أعمال البناء وبالتنسيق مع الجهات المختصة باتخاذ الإجراءات المناسبة تجاه المشترين المتخلفين عن السداد. ومن المتوقع التزام معظم مستثمري المشروع بالسداد نظراً ليوادر الانتعاش التي يشهدها القطاع العقاري في دبي وخصوصاً في منطقة مرسى دبي، الأمر الذي سيدعم عملية تسويق وحدات المشروع..

### 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 بمخاطبة المستثمرين المشتركين لوحدات المشروع لمعرفة مدى التزامهم وقابليتهم لسداد الدفعات المستقبلية المستحقة عليهم لتتمكن من اتخاذ القرار المناسب فيما يخص تطوير المشروع، ولا تزال الشركة بانتظار استلام كافة الردود. كما لا تزال على اتصال مع الجهات المختصة في الإمارة لبحث تطورات المشروع.

## متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تتطلع مدائن إلى بيع بعض الأصول المملوكة لها أو البحث عن شركاء استراتيجيين يشاركونها في تطوير بعض الأراضي وذلك في سبيل إعادة هيكلة محفظة الشركة.
- نجحت مدائن خلال عام 2012 في التوصل لاتفاق مع أحد البنوك الدائنة لتسوية إحدى ديونها، حيث قامت بسداد ما تعادل نسبته 75 % تقريباً من قيمة المديونية نقداً على أن يتم جدولة المتبقي وسداده على دفعات خلال عامي 2014 و 2015. تجدر الإشارة إلى أن السيولة المستخدمة لهذه العملية جاءت نتيجة بيع مدائن لإحدى عقاراتها الواقعة في منطقة الخليج التجاري بإمارة دبي.
- بناءً على اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة مدائن العقارية المنعقد بتاريخ 2012/5/7 فقد تمت الموافقة على تخفيض رأس مال الشركة من 577.5 مليون درهم إماراتي إلى 223 مليون درهم إماراتي موزع على 223 مليون سهم.
- وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 2012/5/7 على تخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من 9 أعضاء إلى 5 أعضاء.

## الأداء المالي للشركة :

2012	2011	2010	2009	درهم إماراتي
223,000,000	577,500,000	577,500,000	577,500,000	رأس المال
222,863,295	223,235,915	325,063,398	591,068,212	حقوق المساهمين
522,093,188	537,660,120	632,480,573	997,713,612	إجمالي الأصول
(372,620)	*(101,827,483)	*(266,004,814)	(41,046,620)	صافي الربح (الخسارة)
(0.17)	(17.6)	(46.1)	(7.11)	الربحية للسهم الواحد ( فلس إماراتي)

\*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 واعدتين وجاذبتين هما قطاع البتروكيماويات وقطاع الخدمات الصناعية والإلكترونية 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	106 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%	• الشركة التجارية العقارية	19.3%
• بيت التمويل الكويتي	9.7%	• شركة جبلة القابضة	8.1%
• شركة ميزان القابضة	8.1%	• 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
• فؤاد حسن درويش	عضو مجلس الإدارة
• أسامة محمد رشيد	عضو مجلس الإدارة
• سامي حيدر إسماعيل	عضو مجلس الإدارة

## الإدارة التنفيذية:

صلاح ناصر الصقعي - الرئيس التنفيذي.

## توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2007	-	-
2008	-	-
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-

## مشاريع الشركة:

### محفظة العقارات الصناعية:

قامت أفكار خلال عام 2012 بالمساهمة في محفظة عقارية صناعية مستحوذة على عقارات صناعية متميزة مؤجرة تقع في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث تهدف الشركة من وراء ذلك إلى الاستفادة من الإيجار كعائد دوري مستقر، والتربح عند التخارج من المحفظة من خلال بيع العقارات بسعر يفوق سعر شرائها.

### محفظة الشركة الاستثمارية:

تحرص الشركة 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 في المستقبل . وفيما يلي أبرز استثمارات الشركة:

- 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
- صندوق الفائز (1) المحدود – ماليزيا
- شركة شيزوان سينغ شوان شينغ اسمنت ليمتد (مصنع اسمنت) – جمهورية الصين الشعبية

## متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- قامت أفكار خلال النصف الأول من عام 2012 بالتخارج من صندوق الخليج الإسلامي المدار من قبل مؤسسة الخليج للاستثمار محققة ربحاً انعكس في البيانات المالية للشركة.
- تخارجت أفكار جزئياً من صندوق الفائز (1) المحدود خلال عام 2012.

## الأداء المالي للشركة:

دينار كويتي	2009	2010	2011	2012
رأس المال	15,500,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000
حقوق المساهمين	15,782,841	15,390,419	15,183,810	16,512,830
إجمالي الأصول	16,555,828	16,503,020	17,037,459	18,369,428
صافي الربح (الخسارة)	(418,171)	(51,322)	(170,204)	114,525
الربحية للسهم الواحد (فلس كويتي)	(1.4)	(0.17)	(1.1)	0.7

## 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	16,100,000 ريال عماني
عدد الأسهم	16,100,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم	1 ريال عماني
القيمة الدفترية للسهم	0.995 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 أسمنت عمان	4%	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	-	-
2012	-	-

## مشاريع الشركة:

- مشروع مبنى الخوير: أنجزت الشركة خلال النصف الأول من عام 2012 المرحلة الأخيرة من تطوير مشروع مبنى المقر الرئيسي للشركة الذي يتكون من 6 طوابق في الخوير بولاية بوشر على أرض تبلغ مساحتها 1,500 متر مربع وبمساحة بناء تبلغ 14,000 متر مربع. وقد تراجعت الشركة عن فكرة استغلاله كمبنى رئيسي لها بعد أن نجحت في التوصل لاتفاق لتأجير المبنى بالكامل لمدة ثلاث سنوات ولجهة واحدة هي وزارة الإعلام بعائد سنوي تبلغ نسبته 8%. وقد قامت الشركة مؤخراً بتنفيذ التعديلات المطلوبة من وزارة الإعلام على المبنى، كما تسعى إلى إضافة خدمات ومزايا بهدف رفع الإيجار. وتتطلع الشركة إلى بيع المبنى في حال الحصول على سعر مناسب وذلك بهدف تحقيق الربح وإيجاد سيولة تمكن الشركة من شراء مباني أخرى مدرة للدخل وتوجيه جزء من متحصلات البيع نحو تطوير مشاريع أخرى.
- مشروع المزن: 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، حيث تم تخصيص مساحة 12 ألف متر مربع من أرض الموالح لتطوير مشروع المزن على أن يتم توزيع باقي الأرض وتقسيمها بما يضمن مرونة تطويرها من قبل الشركة أو جهات أخرى أو حتى بيعها. وللمضي قدماً في إنجاز المشروع، فقد تمت الاستعانة بمستشار قانوني وإسناد الجزء الإداري والقانوني المتعلق بتأسيس شركة ذات غرض خاص لتطوير المشروع، بالإضافة إلى تكليف أحد المكاتب الاستشارية الهندسية لعمل التصميم التفصيلي. ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من إعداد التصميم الأولي خلال النصف الأول من عام 2013 والذي سيمكن الشركة من طلب الحصول على الموافقة المبدئية من البلدية وتصريح البدء بالحفر لحين استكمال التصميم التفصيلي. ومن جانب آخر، تقوم الشركة بالتواصل مع مستأجرين محتملين ومجموعات تجارية تمتلك أنشطة مختلفة تتناسب مع فكرة المشروع للوقوف على رغبتهم في استئجار مساحات من المشروع.
- مبنى القرم: تمتلك الشركة مبنى يقع في منطقة القرم بمسقط مؤجر بعائد سنوي تبلغ نسبته 10%. وتتطلع الشركة لانتقال مكتبها الرئيسي للمبنى خلال النصف الأول من عام 2013، حيث تقوم بإنجاز أعمال التصميم وبعض التعديلات اللازمة.

## متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- ستسعى مجان لدعوة مستثمرين استراتيجيين للمشاركة في تطوير مشروع أرض الموالح وذلك بعد انتهاء المستشار القانوني من تأسيس الإطار الإداري والقانوني للشركة ذات الغرض الخاص.
- تتولى الشركة مهمة إدارة عقار مملوك لصندوق تقاعد ديوان البلاط السلطاني نظير عمولة قدرها 3% من إجمالي الدخل المحقق.
- بناءً على اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة مجان للتعمير المنعقد بتاريخ 2012/3/20 فقد تمت الموافقة على تخفيض رأس مال الشركة المصدر من 25 مليون ريال عماني إلى 16.1 مليون ريال عماني موزع على 16.1 مليون سهم.

## الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	2009	2010	2011	2012
رأس المال	25,000,000	25,000,000	25,000,000	16,100,000
حقوق المساهمين	24,318,651	16,688,395	16,093,824	16,012,001
إجمالي الأصول	24,873,464	16,938,981	16,643,865	16,474,339
صافي الربح (الخسارة)	(406,046)	*(7,630,256)	(594,571)	(81,823)
الربحية للسهم الواحد	(0.016)	(0.305)	(0.024)	(0.005)

\*الخسارة ناتجة عن مخصصات لمبالغ مستثمرة في وكالة بالاستثمار مع إحدى 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 عرضاً تسويقياً 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](http://www.gih.com.kw)