

تقرير المستثمرين

2016



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 31 ديسمبر 2016

الفهرس

- 1 ■ شركة عقارات الخليج (السعودية)
- 3 ■ شركة مدائن العقارية (الإمارات)
- 5 ■ شركة مجان للتعمير (عُمان)

أعمال الشركة:

تهدف الشركة إلى الاستثمار في الأنشطة العقارية المختلفة وفق أحكام الشريعة الإسلامية وخصوصاً في تطوير المشاريع السكنية والتجارية 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	522,334,300 ريال سعودي
عدد الأسهم	52,233,430 سهم
القيمة الاسمية للسهم	10 ريال سعودي
القيمة الدفترية للسهم	11.26 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 والخدمات المالية	23 %
السعيدان للعقارات	7.69 %	• مجموعة عبداللطيف العيسى	7.69 %

أعضاء مجلس الإدارة:

• عبد المحسن عبد اللطيف العيسى	رئيس مجلس الإدارة
• عبدالله علي الصانع	نائب رئيس مجلس الإدارة
• ناصر عبدالله البداح	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب
• بدر إبراهيم بن سعيدان	عضو مجلس الإدارة
• عبدالعزيز معن الصانع	عضو مجلس الإدارة
• عيسى عبدالله الوقيان	عضو مجلس الإدارة
• مراد الرمضان	عضو مجلس الإدارة
• فهد محمد العلوش	عضو مجلس الإدارة
• مشاري بدر المذن	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	-
2012	%5	%10
2013	%5	%10
2014	%5	-
2015	%5	-
2016	-	-

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير العقاري:

- مشروع حي الفيصلية: تقوم عقارات الخليج بتطوير مركز تجاري وسكني على مساحة 60 ألف متر مربع بحي الفيصلية بالدمام، والمشروع حالياً في مرحلة الإنشاء.
- مشروع بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية ومجمع ترفيهي بالدمام في مرحلة التصميم.
- مشروع بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية ومجمع ترفيهي على أرض طريق العليا بالرياض، حالياً المشروع في مرحلة التصميم.

العقارات المدرة (التأجيرية):

- مبنى وحدات سكنية: تمتلك الشركة مبنى سكني في مدينة الرياض يضم 62 وحدة مؤجرة بالكامل.
- مستودعات بالرياض، وهي مؤجرة حالياً (اقتنت الشركة عدد 45 مستودع جديد في شهر ديسمبر 2016 إضافة إلى 60 مستودع مملوكة سابقاً).
- مبنى وحدات سكنية بحي الملحق شمال مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 13 ألف متر مربع تقريباً، ويتضمن المشروع عدد 148 شقة و 15 فيلا بمواصفات فنية عالية، وجاري التفاوض على تأجيرها.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تم بيع مجموعة أراضي في حي الياسمين في الرياض.
- بيع فلل في حي الملحق بالرياض.

الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2012	2013	2014	2015	2016
رأس المال	431,681,250	474,849,370	522,334,300	522,334,300	522,334,300
حقوق المساهمين	593,195,044	614,236,378	591,590,000	611,267,462	588,231,397
إجمالي الأصول	738,902,008	644,004,746	640,020,000	715,716,000	709,856,029
صافي الربح (الخسارة)	48,922,586	44,025,396	2,263,497	46,026,769	4,480,650
الربحية للسهم الواحد	1.03	0.93	0.04	0.88	0.09

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	1.14 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	12.16 %	• شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية	7.00 %
• مايل 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:

عبدالعزیز عبدالرؤوف العور	رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
• بشار ناصر التويجري	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبدالقادر عبيد علي	عضو مجلس الإدارة
• حمد مطر العرطي	عضو مجلس الإدارة
• يعقوب يوسف بندر	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

عبدالعزیز عبدالرؤوف العور - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات منح أسهم
2006	-	-
2007	-	10 %
2008	-	5 %
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	-	-
2016	-	-

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، ويتم العمل بالمشروع على مرحلتين وتمثل المرحلة الأولى من المشروع ببناء برج يتكون من 281 شقة سكنية. وعلى صعيد التطورات المتعلقة بالمشروع، فقد تم الانتهاء من بناء 94% من البرج السكني متضمناً السردابين والهيكل الأساسي لـ 47 طابق من المجمع في نهاية 2016، ومن المتوقع أن يتم تسليم البرج السكني الذي يمثل المرحلة الأولى من المشروع في الربع الأول من 2017، بينما تقوم الشركة في نفس الوقت بتطوير تصاميم فكرة المرحلة الثانية من المشروع ليتسنى لها مباشرة البناء فور الانتهاء من المرحلة الأولى. لقد كان عام 2016 سلبياً للقطاع العقاري في مدينة دبي، ولتعويض ذلك قامت شركة مدائن بتطبيق عدة استراتيجيات لجذب المشتريين من ضمنها تقديم خطط سداد ميسرة تسمح للمشتريين الانتقال إلى الشقق والدفع بعد الانتهاء من بناء 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. ومر المشروع بصعوبات متعلقة بتطوير وحدات المشروع للمستثمرين، وتباحثت الشركة مع مستثمري المشروع وتمكنت الشركة بنجاح من التوصل إلى اتفاق مع جميع العملاء سواء من خلال التسوية أو تحويل مساهمتهم إلى مشروع مارينا أركيد، وقد تم إلغاء المشروع ولا يوجد أي التزامات على الشركة لمستثمري المشروع.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تقوم مدائن بمراجعة الوضع الحالي للأراضي التي تمتلكها ودراسة مختلف الخيارات لتطوير هذه الأراضي في السنوات القادمة.
- تقوم الشركة بدراسة مجموعة سيناريوهات واستراتيجيات للاستفادة من التحسن المتوقع بالسوق العقاري مع الاقتراب من معرض اكسبو الذي سيقم في دبي عام 2020.

الأداء المالي للشركة :

2016	2015	2014	2013	2012	درهم إماراتي
223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	*223,000,000	رأس المال
253,203,105	227,010,675	225,010,411	223,194,704	222,863,295	حقوق المساهمين
728,648,698	697,523,598	593,053,565	539,941,454	522,093,188	إجمالي الأصول
12,488,840	2,000,264	1,815,707	331,409	(372,620)	صافي الربح (الخسارة)
5.6	0.9	0.8	0.14	(0.17)	الربحية للسهم الواحد (فلس إماراتي)

* بناءً على قرار الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 2012/4/30 بتخفيض رأس مال الشركة عبر إلغاء عدد من الأسهم يوازي 354,500,000 سهم (354,500,000 درهم إماراتي) وذلك لإطفاء الخسائر المتراكمة.

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 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	1 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 24567137
رقم الفاكس	+968 24567139
الموقع الإلكتروني	www.majandevlopment.com

المستثمرون الرئيسيون:

بيت الاستثمار الخليجي	21.3%	• 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:

• غسان بن خميس الحشار	رئيس مجلس الإدارة
• عبدالله علي الصانع	نائب رئيس مجلس الإدارة
• يحيى بن سعيد الوضاحي	عضو مجلس الإدارة
• يعقوب يوسف بندر	عضو مجلس الإدارة
• رشيد يعقوب النفيسي	عضو مجلس الإدارة
• جاسم جعفر المجادي	عضو مجلس الإدارة
• سعيد محمد الأميري	عضو مجلس الإدارة
• مشاري بدر المذن	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	-	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	-	-
2016	-	-

مشاريع الشركة : مشاريع التطوير العقاري:

- أرض الموالح: تقع في منطقة الموالح "ولاية السيب- مسقط" والبالغة مساحتها 41,900 متر مربع، وقد تم تنفيذ تقسيم المخطط إلى أربع أراضي بملكيات منفصلة وذلك لزيادة بدائل تطوير الأرض على مراحل، ولقد تم اكمال الاعمال الانشائية لمجمع المزن في نهاية الربع الثالث من عام 2016 وبدأ التشغيل التجريبي، كما تم فتح الهايبر ماركت للمستأجر الرئيسي في الطابق الارضي في شهر اكتوبر من نفس العام.
- فندق مشروع مزن: من ضمن المشاريع المعتمدة التي ستقام على أرض مشروع شركة مزن عمان التجارية فندق ثلاثة نجوم بمساحة أرض 2,718 متر مربع ومساحة بناء 10 آلاف متر مربع تقريباً، ومن المتوقع انجاز المشروع خلال عامين، وبعد الإنتهاء من التصاميم التفصيلية وأخذ الاعتمادات اللازمة من الجهات الرسمية، تم إعداد وطلب عروض مناقصة إنشاء الفندق، وسيتم تحليل وتقييم العروض فور استلامها و التفاوض مع المقاولين، ومن المتوقع إرساء عقد بناء وإنشاء الفندق في الربع الاول من عام 2017.

العقارات المدرة (التأجيرية):

- مبنى الخوير : استمرار تأجير مبنى الشركة في الخوير لوزارة الإعلام بمبلغ سنوي إجمالي 444,000 ريال عماني للسنة الرابعة.
- مبنى القرم : تمتلك الشركة مبنى يقع في منطقة القرم بمسقط مؤجر بعائد سنوي مجز، وقد تمكنت الشركة من تأجير بعض الشقق الشاغرة في المبنى ورفع نسبة الإشغال لتصل إلى 100 %.
- مبنى غلا: تمتلك الشركة مبنى في منطقة غلا، وهو مبنى يتكون من دور أرضي و 9 طوابق وملحق، ويضم المبنى 7 محلات تجارية و36 شقة سكنية، وتستمر الشركة في تأجير المساحات السكنية والتجارية في مبنى غلا، حيث وصلت نسبة الإشغال فيها إلى 100 %.

متفرقات وخط العمل المستقبلية:

- تسعى شركة مجان للتعمير لتحقيق عائد على استثماراتها يتناسب مع سياستها الاستثمارية، الأمر الذي يتطلب التطور المرحلي بحيث ترفع الشركة استثماراتها اللاحقة وهذا ما قامت به عند تطوير مشروع المزن في الموالح، وتسعى للترويج لمشاريع أخرى سكنية وتجارية في الأراضي المجاورة لها إن الهدف هو زيادة الجذب على الأراضي من خلال تنوع وتكامل المرافق التي تقام عليها، ولا شك أن تسويق هذه المشاريع يتيح لمجان للتعمير التخارج من أصولها وزيادة السيولة النقدية وتحقيق الأرباح الذي يمكنها من تطوير مشاريع أخرى متنوعة وتوزيع أرباح على مساهميها. ولغرض التوازن بين التطوير واستمرار مصادر الدخل فإن الشركة ستسعى لمزيد من العقارات المدرة للدخل سهلة التخارج، لهدف تنوع الأصول ورفع الدخل وتيسير امكانية التخارج في المناسب.
 - قامت شركة مجان بشراء مبنى سكني تجاري بمساحة بناء 5,665 متر مربع بمبلغ إجمالي وقدره 2,275,000 ريال عماني يتكون من قبو و6 طوابق، حيث تمت عملية الشراء في يونيو 2016 بتمويل من مجان للتعمير وأحد البنوك المطابقة للشريعة الاسلامية.
 - قامت الشركة في الربع الأخير من العام بشراء مبنى آخر في منطقة غلا ويتكون من طابق أرضي و8 طوابق وملحق ومساحة بناء 5,207 مترمربع بمبلغ إجمالي وقدره 2,200,000 ريال عماني وعقد استثمار لمدة سنتين بمبلغ سنوي وقدره 210,000 ألف ريال عماني.
 - المبالغ المستثمرة في وكالة بالاستثمار: استردت الشركة في الربع الثالث من عام 2013 جزء من المبالغ المستثمرة في وكالة بالاستثمار، ولا زالت الشركة مستمرة في المتابعة القانونية لاسترداد ما يمكن من المبالغ المستثمرة علماً بأنه قد تم أخذ مخصص لها بالكامل سابقاً.
- بعد بدء تحقيق الشركة أرباحاً من خلال أنشطتها تنوي الشركة باستغلال أصولها بالسعي للحصول على تمويل لمشاريعها على الأراضي التي تمتلكها في الموالح والمكملة لعوامل الجذب والتكامل من خلال:
- 1 - تطوير مجمع سكني تجاري مكون من حوالي 130 شقة يتم التخارج منه من خلال بيع الوحدات السكنية والتجارية، ومن المتوقع اسناد اعمال التنفيذ خلال النصف الاول من عام 2017.
 - 2 - تقسيم الاراضي التي تمتلكها الشركة في الموالح بحيث يمكن استغلال بعضها لتمويل باقي الأجزاء، مع وجود المرونة للتخارج متى كان يحقق العائد المجزي للشركة ومن المتوقع القيام بذلك خلال النصف الاول من 2017.
 - 3 - طرح مشروع سياحي على إحدى أراضي الشركة بالموالح ويشتمل المشروع على شقق فندقية وقاعات مناسبات ومرافق اخرى ، ومن المتوقع ان يكون الطرح خلال الربع الثالث في 2017.

الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	2012	2013	2014	2015	2016
رأس المال	*16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000
حقوق المساهمين	16,012,001	16,429,785	17,009,034	17,006,606	17,204,718
إجمالي الأصول	16,474,339	16,744,344	20,342,296	20,161,637	23,095,146
صافي الربح (الخسارة)	(81,823)	417,784	579,250	(2,429)	198,112
الربحية للسهم الواحد	(0.005)	0.026	0.036	(0.0002)	0.0123

* بناءً على قرار الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 2012/3/20 بتخفيض رأس مال الشركة عبر إلغاء عدد من الأسهم يوازي 8,900,000 سهم (8,900,000 ريال عماني) وذلك لإطفاء الخسائر المتراكمة.

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