

تقرير المستثمرين

2016



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 30 يونيو 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 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	522,334,300 ريال سعودي
عدد الأسهم	52,233,430 سهم
القيمة الاسمية للسهم	10 ريال سعودي
القيمة الدفترية للسهم	11.27 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
عبدالعزیز 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	-

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير العقاري:

- مشروع حي الفيصلية: تقوم عقارات الخليج بتطوير مركز تجاري وسكني على مساحة ٦٠ ألف متر مربع بحي الفيصلية بالدمام، والمشروع حالياً في مرحلة الإنشاء.
- مشروع بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية بالدمام في مرحلة الدراسة النهائية.
- مشروع بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية 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.
- مبنى وحدات سكنية بحي الملقا شمال مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 13 ألف متر مربع تقريباً، ويتضمن المشروع عدد 148 شقة و 17 فيلا بمواصفات فنية عالية، وجاري التفاوض على تأجيره.

متفرقات وخط العمل المستقبلية:

- قامت الشركة بالتخارج من مجمع كريسستال بلازا الرياض وهو عبارة عن سوق تجاري يتضمن ٥٢٣ معرض.
- تم بيع مجموعة أراضي في حي الياسمين في الرياض.

الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2012	2013	2014	2015	يونيو 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	588,880,627
إجمالي الأصول	738,902,008	644,004,746	640,020,000	715,716,000	706,306,693
صافي الربح (الخسارة)	48,922,586	44,025,396	2,263,497	46,026,769	5,129,880
الربحية للسهم الواحد	1.03	0.93	0.04	0.88	0.1

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	0.996 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 للتمديدات 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	-	-

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 وتتمثل المرحلة الأولى من المشروع ببناء برج يتكون من 281 شقة سكنية، وتعتزم مدياتن المباشرة في تنفيذ الجزء السكني من المشروع كمرحلة أولية على أن تستكمل باقي أجزاءه لاحقاً.

لقد نجحت مدياتن مؤخراً في التوصل إلى اتفاق مع أحد البنوك المحلية في الإمارات لإعادة هيكلة التمويل القائم على المشروع.

وعلى صعيد التطورات المتعلقة بالمشروع، تم الانتهاء من إعداد التصاميم المرتبطة بالمشروع، وتم الانتهاء من المفاوضات مع المقاولين وتم تعيين شركة الرستمان بيغل كمقاول للمشروع، وقد باشرت الرستمان عمل البناء في مايو 2014 في الموقع الذي يمر بتطور مستمر فقد تم الانتهاء من بناء 75 % من البرج السكني متضمناً السردابين والهيكل الأساسي لـ 47 طابق من المجمع، ومن المتوقع أن يتم تسليم البرج السكني الذي يمثل المرحلة الأولى من المشروع قبل نهاية عام 2016، بينما تقوم الشركة في نفس الوقت بدراسة فكرة المرحلة الثانية من المشروع ليتسنى لها مباشرة البناء فور الانتهاء من المرحلة الأولى.

تم المباشرة في مبيعات المشروع منذ نوفمبر 2014، وقد تم التعاقد مع شركة أستيكو لتقوم بتسويق وبيع وحدات المشروع وهي واحدة من كبرى شركات إدارة الأملاك العقارية في دولة الامارات العربية المتحدة وتمتلك خبرة في هذا المجال تصل إلى 30 عاماً، حيث تمكنت الشركة من بيع مجموعة من وحدات المشروع بسعر متوسط يبلغ 1,350 درهم للقدم المربع، إلا أن كمية المبيعات الايجابية التي تم تحقيقها في الفترة الماضية لم تستمر خلال النصف الثاني من عام 2015 وذلك نظراً للأحوال الاقتصادية في السوق العقاري. وقد قامت بطرح المشروع على مجموعة من المستثمرين المرتقبين الذي كان من جانبهم بعض الردود الايجابية. وقد قامت مدياتن بتشكيل فريقها الخاص للتسويق والمبيعات في النصف الأول من عام 2016.

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:

- حققت مدياتن تطور ملحوظ فيما يتعلق بالنزاعات القانونية سواء عن طريق المحاكم أو التسويات ، وقد تم دفع ما يقارب اجمالي 11 مليون درهم لحل هذه الخلافات بشكل نهائي، وتسعى الشركة لتسوية جميع النزاعات القانونية قبل انتهاء عام 2016.
- تقوم مدياتن بمراجعة الوضع الحالي للأراضي التي تمتلكها ودراسة مختلف الخيارات لتطوير هذه الأراضي في السنوات القادمة.

الأداء المالي للشركة :

درهم إماراتي	2012	2013	2014	2015	يونيو 2016
رأس المال	*223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000
حقوق المساهمين	222,863,295	223,194,704	225,010,411	227,010,675	222,173,493
إجمالي الأصول	522,093,188	539,941,454	593,053,565	697,523,598	760,269,157
صافي الربح (الخسارة)	(372,620)	331,409	1,815,707	2,000,264	(4,837,182)
الربحية للسهم الواحد (فلس إماراتي)	(0.17)	0.14	0.8	0.9	(2.17)

* بناءً على قرار الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 30/4/2012م 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	1.06 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	-	-

مشاريع الشركة :

مشاريع التطوير العقاري:

- أرض الموالج: تقع في منطقة الموالج "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. كما تم البدء بتنفيذ المرحلة الأولى من مشروع المزن التجاري. حيث أسند العمل إلى المقاول بمبلغ إجمالي 8,1 مليون ريال عماني في أغسطس 2014، ويسير تنفيذ المشروع بشكل جيد حيث تم بناء 65 % من المشروع حتى نهاية يونيو 2016. ويعود التأخير في المشروع إلى بعض الأعمال الإضافية والاعتمادات من الجهات الرسمية وعدم توفر المصادر للمقاول للبناء على ظروف السوق الحالية. وتعمل الإدارة التنفيذية في مجان على التعامل مع هذه التحديات لتفادي تأخر المشروع لمدة أطول. وقد قامت مجان ببيع الأرض التي عليها المشروع إلى شركة مزن عمان التجارية ش.م.م. التي تم الانتهاء من تأسيسها من قبل شركة مجان. حيث احتفظت مجان بنسبة 20 % من أسهم شركة مزن عمان التجارية وتم تسويق كامل الحصص المتبقية لمستثمرين محليين وخليجيين.
- 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 الانتهاء من تحليل عروض الشركات الهندسية لتصميم الفندق تم اسناد عقد التصميم الهندسي إلى Hohler+ Salmi في شهر أغسطس 2015، وبعدما تم الانتهاء من التصميم الخارجي للفندق. باشر المكتب العمل على التصاميم التفصيلية.

العقارات المدرة (التأجيرية):

- مبنى الخوير : تستمر الشركة بتأجير مبنى مكون من 6 طوابق في الخوير بولاية بوشر إلى وزارة الإعلام في عامها الرابع.
- 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 الإثغال لتصل إلى 88 % في نهاية يونيو 2016. وقد حصلت الشركة على موافقة وزارة الاسكان لإضافة مبنى يلحق بالمبنى الحالي. وتم الانتهاء من التصميم التفصيلي واستخراج ترخيص البناء في شهر يونيو 2015. وقامت الشركة بإستقطاب العروض من شركات البناء وتقييمها. وبناءً على تقلبات السوق العقاري ترى الشركة بأن يتم مراقبة السوق في الفترة القادمة لإختيار الوقت المناسب للشروع في تنفيذ المبنى الإضافي وذلك لتقليل المخاطر.
- 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 الإثغال فيها إلى 93 %.

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 الموالج. 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 التي تمكنها من تطوير مشاريع أخرى متنوعة وتوزيع أرباح على مساهميها. وعلى الرغم من عدم تحقيق الشركة أرباح خلال عام 2015 إلا أنها مهدت لتطوير مشاريع سكنية وتجارية وسياحية الأمر الذي سيؤدي إلى تحقيق عوائد جيدة خلال الأعوام 2016 – 2018.
- قامت شركة مجان بشراء مبنى سكني تجاري بمساحة بناء 5,665 متر مربع يتكون من قيو و6 طوابق. حيث تمت عملية الشراء في يونيو 2016 بتمويل من مجان للتعمير وأحد البنوك المطابقة للشريعة الإسلامية.
- 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.

الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	2012	2013	2014	2015	يونيو 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	17,079,860
إجمالي الأصول	16,474,339	16,744,344	20,342,296	20,161,637	21,408,788
صافي الربح (الخسارة)	(81,823)	417,784	579,250	(2,429)	73,250
الربحية للسهم الواحد	(0.005)	0.026	0.036	(0.0002)	0.005

* بناءً على قرار الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 2012/3/20 م 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