

تقرير المستثمرين

2013



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 31 ديسمبر 2013

الفهرس

- 1 ■ شركة عقارات الخليج (السعودية)
- 3 ■ شركة مدائن العقارية (الإمارات)
- 5 ■ شركة أفكار القابضة (الكويت)
- 7 ■ 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	474,849,370 ريال سعودي
عدد الأسهم	47,484,937 سهم
القيمة الاسمية للسهم	10 ريال سعودي
القيمة الدفترية للسهم	12.04 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 عبدالعزيز العلوش	نائب رئيس مجلس الإدارة
ناصر عبدالله البداح	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب
إبراهيم محمد بن سعيدان	عضو مجلس الإدارة
عبدالعزیز معن الصانع	عضو مجلس الإدارة
خالد سعود السنعوسي	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 أسهم منحة
2005	-	-
2006	5%	10%
2007	-	15%
2008	-	5%
2009	-	-
2010	5%	-
2011	5%	-
2012	5%	10%
2013	5%	10%

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير العقاري:

- مشروع حي الملقا: تحكف الشركة حالياً العمل على تنفيذ مشروع سكني بحي الملقا شمال مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 13 ألف مترمربع تقريباً، ويتضمن المشروع عدد 148 شقة و 18 فيلا بمواصفات فنية عالية، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع خلال الربع الأول من عام 2014.
- 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.
- مشروع سكني بحي الياسمين بالرياض، ويتكون من 100 فيلا، حالياً المشروع في مرحلة الإعداد والتصميم.
- مشروع سكني على أرض طريق العليا بالرياض، ويتمثل ببناء 4 أبراج سكنية.

العقارات المدرة (التأجيرية):

- يبلغ حجم الاستثمارات العقارية المدرة (التأجيرية) 177 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.
- مبنى وحدات سكنية: تمتلك الشركة مبنى سكني في مدينة الرياض يضم 62 وحدة مؤجرة بالكامل لمدة 3 سنوات.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- 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.
- بناءً على اجتماع الجمعية العامة لشركة عقارات الخليج المنعقد بتاريخ 2014/4/22 فقد تمت الموافقة على توزيع أرباح أسهم منحة بواقع 10% من رأس مال الشركة وأرباح نقدية بواقع 5% من رأس مال الشركة وذلك بناءً على النتائج التي حققتها الشركة في السنة المالية المنتهية في 2013/12/31.
- تم بيع برج الضباب بالرياض بمبلغ 110,4 مليون ريال سعودي.
- تم بيع جزء من مخزون الأراضي بمبلغ 31 مليون ريال سعودي.

الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2010	2011	2012	2013
رأس المال	431,681,250	431,681,250	431,681,250	474,849,370
حقوق المساهمين	541,557,329	567,206,521	593,195,044	614,236,378
إجمالي الأصول	650,578,453	702,518,377	738,902,008	644,004,746
صافي الربح (الخسارة)	46,936,922	48,733,255	48,922,586	44,025,396
الربحية للسهم الواحد	1.09	1.13	1.13	0.93

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 %
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:

• 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 عبدالرؤوف العور - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2006	-	-
2007	-	10 %
2008	-	5 %
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-
2013	-	-

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

وعلى صعيد التطورات المتعلقة بالمشروع، فقد نجحت مداثن مؤخراً في التوصل إلى اتفاق مع أحد البنوك المحلية في الإمارات لإعادة هيكلة التمويل القائم على المشروع علاوة على الحصول على تمويل إضافي، كما تم الانتهاء من إعداد التصاميم المرتبطة بالمشروع، وقد باشرت الشركة المفاوضات مع قائمة من المقاولين الذي من المتوقع أن يتم تعيين أحدهم للعمل بالمشروع في بداية عام 2014.

وبعد أن يتم تعيين المقاول والمباشرة في أعمال البناء، ستقوم الشركة بطرح وحدات المشروع وتسويقها على المستثمرين.

كما تقوم الشركة حالياً بالعمل على استراتيجيتها للمرحلة الثانية لتطوير مشروع مارينا آرکید.

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. وتباحث الشركة حالياً مع مستثمري المشروع وبالارتباط مع الجهات المختصة في الامارة لبحث تطورات وسير المشروع.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- مع ظهور الأخبار المتعلقة بإعلان فوز مدينة دبي لاستضافة معرض اكسيو لعام 2020، عبر مجموعة من المستثمرين عن رغبتهم في الدخول بمشاريع مشتركة مع شركة مداثن، وفي نفس الوقت تقدم بعض المستثمرين بعروض لشراء بعض الأراضي المملوكة للشركة، وتقوم الشركة حالياً بدراسة هذه العروض لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- قامت الشركة مؤخراً ببيع بعض الأراضي المملوكة لها والواقعة ضمن مخطط "دبي ورلد سنترال" و "ميناء الفجر".
- توصلت شركة مداثن إلى اتفاق تسوية ديون معلقة مع إحدى الشركات العقارية حيث سيتم استلام مبلغ المديونية خلال عام 2014.

الأداء المالي للشركة:

2013	2012	2011	2010	درهم إماراتي
223,000,000	223,000,000	577,500,000	577,500,000	رأس المال
223,194,704	222,863,295	223,235,915	325,063,398	حقوق المساهمين
539,941,454	522,093,188	537,660,120	632,480,573	إجمالي الأصول
331,409	(372,620)	*(101,827,483)	*(266,004,814)	صافي الربح (الخسارة)
0.14	(0.17)	(17.6)	(46.1)	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 واعدين 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	113 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	30.6%	• الشركة التجارية العقارية	19.23%
بيت التمويل الكويتي	9.68%	• شركة جبلة القابضة	8.07%
شركة ميزان القابضة	8.07%	• الشركة الكويتية للاستثمار	4.8%

أعضاء مجلس الإدارة:

• عدوان محمد العدواني	رئيس مجلس الإدارة
• بشار ناصر التويجري	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبدالعزيز سلمان الحميدان	عضو مجلس الإدارة
• محمود عاشور الجعفر	عضو مجلس الإدارة
• فؤاد حسن درويش	عضو مجلس الإدارة
• سعد عبدالمحسن المنيس	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	-	-
2013	-	-

مشاريع الشركة:

محفظة العقارات الصناعية الأمريكية (3):

قامت أفكار 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. علماً بأنه سبق للشركة الدخول في استثمار مماثل هو محفظة العقارات الصناعية الأمريكية (2) وجاري استلام العوائد شهرياً.

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 والتطورات الهامة المتعلقة ببعضها:

- صندوق الفائز (1) المحدود - ماليزيا:
تقوم إدارة الصندوق حالياً بالتخارج تدريجياً من الاستثمارات المملوكة للصندوق. علماً بأن رأس مال الصندوق انخفض من 68.4 مليون دولار أمريكي إلى 53.1 مليون دولار أمريكي خلال النصف الثاني من عام 2013، أي ما قيمته 15.3 مليون دولار وبلغت حصة أفكار من هذا التخفيض حوالي 967 ألف دولار أمريكي وتم استلام المبلغ.
- شركة شيزوان سينغشوا نشينغ اسمنت ليمتد (مصنع اسمنت) - جمهورية الصين الشعبية:
من المتوقع إتمام عملية التخارج واستلام المبلغ من المشتري خلال الفترة القادمة وذلك لحين استيفاء الموافقات والإجراءات المطلوبة والمعتادة في الصين.
- 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
- محفظة العقارات الصناعية الأمريكية (2) - الولايات المتحدة الأمريكية

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تقوم شركة أفكار بدراسة عدد من الفرص الاستثمارية الصناعية للتوصل إلى اتخاذ قرار بشأنها حال استكمال البيانات اللازمة.

الأداء المالي للشركة:

2013	2012	2011	2010	دينار كويتي
15,500,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000	رأس المال
17,568,444	16,512,830	15,183,810	15,390,419	حقوق المساهمين
19,605,213	18,369,428	17,037,459	16,503,020	إجمالي الأصول
334,466	114,525	(170,204)	(51,322)	صافي الربح (الخسارة)
2.16	0.7	(1.1)	(0.17)	الربحية للسهم الواحد (فلس كويتي)

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:

يكمّن 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	1.02 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 عبد الله العجمي	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
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	-	-
2013	-	-

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير التجاري:

- مشروع المزن: يقع المشروع في منطقة الموالح "ولاية السيب- مسقط"، وقد قامت الشركة بإسناد التصميم والإشراف لمشروع المزن التجاري إلى المستشار الهندسي وتم الانتهاء من تفاصيل التصميم وجاري حالياً العمل للحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية لاستخراج تصريح البناء، علماً بأن المساحة الإجمالية للبناء تبلغ 26,214 متر مربع.

العقارات المدرة (التأجيرية):

- مبنى الخوير: تمتلك الشركة مبنى مكون من 6 طوابق في الخوير بولاية بوشر مؤجر بالكامل من قبل وزارة الإعلام، وقد تم تصميم المواقع الإضافية على ضفة الوادي والحصول على الموافقة من بلدية مسقط. وفيما يخص تنفيذ المواقع فإن ذلك رهن لطلب السوق والعوائد المجزية منه.
- مبنى القرم: تمتلك الشركة مبنى يقع في منطقة القرم بمسقط مؤجر بعائد سنوي مجز، وقد قامت الشركة بعمل تصميم أولي لإضافة مبنى يُربط بالمبنى الحالي وذلك لزيادة عدد الشقق المؤجرة ورفع الدخل السنوي للمبنى، وقد تم تقديم الطلب لوزارة الإسكان للموافقة قبل تنفيذ الإضافة.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- شراء عقارات مدرة للدخل: الشركة تقوم باستمرار بتقييم ودراسة فرص عقارية مدرة للدخل بغرض الاستحواذ عليها.
- تأسيس شركة ذات غرض خاص: ستقوم مجان بدعوة مستثمرين استراتيجيين للمشاركة في تطوير مشروع المزن وعليه فقد تم الانتهاء من إعداد الإطار الإداري لتأسيس شركة ذات غرض خاص وتم اعتماد "مزن عمان التجارية ش.م.م" كإسم للشركة.
- المبالغ المستثمرة في وكالة بالاستثمار: استردت الشركة في الربع الثالث من عام 2013 جزء من المبالغ المستثمرة في وكالة بالاستثمار ومازالت الشركة تتابع التطورات لإتمام سداد الدفعات المتبقية في الفترة القادمة.

الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	2010	2011	2012	2013
رأس المال	25,000,000	25,000,000	16,100,000	16,100,000
حقوق المساهمين	16,688,395	16,093,824	16,012,001	16,429,785
إجمالي الأصول	16,938,981	16,643,865	16,474,339	16,744,344
صافي الربح (الخسارة)	*(7,630,256)	(594,571)	(81,823)	417,784
الربحية للسهم الواحد	(0.305)	(0.024)	(0.005)	0.026

*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 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