

تقارير المستثمرين
2009

بيت الاستثمار الخليجي™
Gulf Investment House 

تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 31 ديسمبر 2009

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) ■



الاقتصاد العالمي .. يستعيد توازنه

عزيزنا العميل ..

مع اقترابنا من منتصف العام 2010، رأى خبراء صندوق النقد الدولي بأن «المخاطر التي كانت تهدد الاستقرار المالي قد تراجعت»، وذلك مع «اكتساب التعافي الاقتصادي مزيداً من القوة». وسوف تشهد اقتصادات دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا «تعافياً بوتيرة جيدة وبمعدل نمو متوقع يبلغ 4.5 في المائة في العام الجاري». وقال الخبراء إنه «ينبغي أن تظل إجراءات التحفيز المالي قائمة لتعزيز التعافي».

ولأن هذه الأخبار تعد بداية سارة تؤكد ما ذهبت إليه تقارير اقتصادية أخرى، فإننا في شركة بيت الاستثمار الخليجي («الخليجي»)، نعتبر أنفسنا جزء من هذا الاقتصاد الإقليمي والعالمي، الذي ندور في فلكه، ونرجو أن تعود بوادر انتعاشه بالنفع على استثماراتنا حول العالم. غير أننا سنستمر في سياسة توخي الحيطة والحذر في ما نقتنصه من فرص استثمارية، بعد دراسة وتمحيص، كما عهدتمونا، لتحقيق عوائد استثمارية مجزية.

ولحسن الحظ بدأت المبادرات الحكومية التي اتخذها بنك الكويت المركزي وفي مقدمتها قانون الاستقرار المالي، تجني ثمارها، وذلك بعد أن أقيمت على الدخول في القانون أكبر شركة إسلامية مدنية في تاريخ دولة الكويت، بديون تناهز المليار دينار كويتي، وهو أمر وإن كان جديداً على الاقتصاد الكويتي، إلا أنه يثبت الطمأنينة في نفوس بعض المستثمرين، وتحديد الشركات التي وجدت بهذا القانون ملاذاً آمناً يحميها من الدائنين ويعينها على توفير المبالغ المالية المطلوبة لتسديد التزاماتها والانطلاق من جديد نحو أنشطة استثمارية تضمن لها بقاءها.

أما بالنسبة إلى مديونية الخليجي فقد تم -والله الحمد- جدولة معظم ديونه البالغة نحو 55 مليون دينار كويتي من قبل البنوك المحلية والأجنبية، أما المبالغ المتبقية فهي في طريقها إلى إعادة الجدولة، إن شاء الله، وهو ما يعد إنجازاً مهماً قامت به إدارة الشركة.

وسوف يسعى الخليجي جاهداً إلى توفير مصادر سيولة نقدية من الخارج من بعض الاستثمارات والحصول على التمويل اللازم من البنوك حتى تعود عجلة الاستثمار إلى دورانها المعتاد، ويحقق الخليجي العوائد المالية المرجوة لعملائه ومساهمييه.

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 والمحافظة 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	11.45 ريال سعودي.
القيمة السوقية	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 و الخدمات المالية	23 %	مجموعة عبداللطيف العيسى	7.69 %

أعضاء مجلس الإدارة:

معن عبد الواحد الصانع	رئيس مجلس الإدارة
إبراهيم محمد بن سعيدان	نائب رئيس مجلس الإدارة
عبد المحسن عبد اللطيف العيسى	عضو مجلس الإدارة
محمد عبد العزيز العلوش	عضو مجلس الإدارة
فريد سعود الفوزان	عضو مجلس الإدارة
خالد سعود السنغوسي	عضو مجلس الإدارة
هيثم حمد الشايع	عضو مجلس الإدارة
حمد صالح العبدلي	عضو مجلس الإدارة
معن هاني الزاير	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

ناصر عبد الله البداح – الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

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

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير العقاري:

- انتهت الشركة من أعمال تطوير مشروع كريستال بلازا الواقع جنوب مدينة الرياض المقام على مساحة 53 ألف متر مربع وهو عبارة عن سوق تجاري يتضمن 530 معرض بإجمالي مساحة تأجيرية تقارب 18 ألف متر مربع، بالإضافة إلى عدد 63 مكتب بمساحة تأجيرية تقارب 5 آلاف متر مربع، ومن المتوقع بدء التشغيل في مارس 2010.
- تطور الشركة برج مكتبي على طريق الملك فهد بمدينة الرياض بمساحة تأجيرية تبلغ 10 آلاف متر مربع ومن المتوقع الانتهاء من التطوير وبدء التشغيل في الربع الأول من عام 2010.
- تطور الشركة برج مكتبي على شارع الصباب جنوب الغرفة التجارية بمدينة الرياض بمساحة تأجيرية تبلغ 16 ألف متر مربع ومن المتوقع الانتهاء من التطوير وبدء التشغيل في الربع الأول من عام 2010.
- تركز الشركة على المشاريع السكنية خلال خطة العمل للسنوات الخمس القادمة ولذلك قامت باقتناء أراضي بشمال الرياض بغرض التطوير السكني وأسست كل من شركة مساكن السعودية وشركة مساكن الشمال لتنفيذ هذه المشاريع.
- جاري تصميم 50 فيلا لتطويرها على الأرض المملوكة للشركة على مساحة 22 ألف متر مربع بحي الياسمين (مربع رقم 25) شمال مدينة الرياض وبتكلفة تقديرية تبلغ 60 مليون ريال سعودي.
- جاري تصميم مشروع شقق ودوبلكسات بحي الملقا شمال مدينة الرياض على مساحة 14 ألف متر مربع وبتكلفة تقديرية تبلغ 70 مليون ريال سعودي.

العقارات المدرة (التأجيرية):

تملك الشركة مجموعة مستودعات بمدينة الرياض بقيمة 46.5 مليون ريال سعودي مؤجرة بالكامل لمدة 10 سنوات.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تمتلك الشركة مجموعة من الأراضي بغرض المتاجرة في مواقع مميزة بمدينة الرياض، وقد تمكنت خلال عام 2009 من بيع أرض بمبلغ 47 مليون ريال سعودي وبمجمول ربح قدره 10.7 مليون ريال سعودي.
- توصلت الشركة إلى اتفاق مع البنك السعودي للاستثمار في نهاية عام 2009 لزيادة حجم التسهيلات البنكية إلى 200 مليون ريال سعودي بزيادة قدرها 100 مليون ريال سعودي عن عام 2008.
- تعتمد الشركة على التسويق المباشر للمشاريع الحالية ومن المخطط الاستعانة بشركات متخصصة في التسويق مثل سنشري وكولدويل بانكر، وذلك حسب نوعية المشروع.

الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2006	2007	2008	2009
رأس المال	325,000,000	357,500,000	411,125,000	431,681,250
حقوق المساهمين	411,617,369	471,641,554	492,084,704	494,620,407
إجمالي الأصول	419,145,525	584,943,761	581,216,738	603,504,746
صافي الربح (الخسارة)	63,618,419	77,774,185	21,943,150	4,035,703
الربحية للسهم الواحد (ريال) ⁽¹⁾	1.96	2.2	0.53	0.09

(1) تم إعادة احتساب ربحية السهم لعام 2006 بناء على عدد الأسهم بعد عملية التجزئة، حيث تم تجزئة الأسهم بنسبة 1:5 لتبلغ القيمة الاسمية للسهم 10 ريالات بدلاً من 50 ريال، وبذلك فإن عدد الأسهم المصدر في عام 2006 ستبلغ بعد عملية التجزئة 32.5 مليون سهم بدلاً من 6.50 مليون سهم.

أعمال البنك:

تأسس 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:

تركز كابيفست على تقديم خدمات تمويلية للعملاء بالإضافة إلى أنشطتها الرئيسية والخدمات الاستثمارية والبنكية الخاصة.

نبذة عن البنك :

رأس مال البنك	63,635,000 دولار أمريكي.
عدد الأسهم	235,685,189 سهم.
القيمة الاسمية للسهم	0.27 دولار أمريكي.
القيمة الدفترية	0.55 دولار أمريكي.
القيمة السوقية	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.capivest.com

المستثمرون الرئيسيون :

بيت الاستثمار الخليجي	12.8 %
مؤسسة ساما 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
وليد عبدالرحمن الرويح	نائب رئيس مجلس الإدارة
أحمد أحمد الهاجري	عضو مجلس الإدارة
عبدالله علي الصانع	عضو مجلس الإدارة
د. ماجد بن عبدالله القصبي	عضو مجلس الإدارة
علاء حمد الرومي	عضو مجلس الإدارة
خالد محمد المعرفي	عضو مجلس الإدارة
علي محمد العليمي	عضو مجلس الإدارة
مشاري زيد الخالد	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

نبيل محمد هادي - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

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

مشاريع البنك:**صندوق إجارة 9:**

قامت الشركة في عام 2009 بطرح صندوق إجارة 9 كصندوق عقارات استثماري يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية، حيث نجحت في تغطية المرحلة الأولى من الصندوق والبالغة 14.25 مليون دولار أمريكي، هذا وستسعى الشركة خلال الفترة المقبلة لطرح المرحلة الثانية من الصندوق للاكتتاب. يذكر أن صندوق إجارة 9 يضم حالياً 5 مباني في مواقع مميزة في مملكة البحرين وقد نجح في توزيع 4 دفعات ربع سنوية بواقع 8 % سنوياً.

شركة سكن للتطوير:

قامت 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 سار بمملكة البحرين 65,564 متر مربع، هذا وقد تم الانتهاء من تطوير المشروع. يذكر أن الشركة نجحت في بيع 30 فيلا من المشروع المتضمن 82 فيلا، إلا أنه وبسبب الأزمة المالية العالمية وما صاحبها من شح في السيولة فلا زالت الشركة تسعى جاهدة لتسويق الفلل المتبقية.

متفرقات وخط العمل المستقبلية:

- نظراً للتحديات العامة السائدة نتيجة للأزمة المالية العالمية وتداعياتها، فقد قام البنك في عام 2009 بإعادة هيكلة مشاريعه الجارية والتخلي عن بعض من أنشطته الهامشية وذلك حرصاً منه على المزيد من التركيز على أعماله الأساسية.
- تماشياً مع فلسفته المتحفظة، فقد قام البنك بتقييم جميع أصوله ووضع المخصصات والاحتياطيات اللازمة مقابل انخفاض قيمتها تحسباً لأي احتمالات ولو كانت بعيدة الحدوث في عدم استرداد قيمة الأصول، الأمر الذي أثر بشكل مباشر على ميزانيته العمومية.
- تم الإعلان عن فوز كابيفست في أكتوبر 2009 بجائزة "صفقة العام" في مجال الأسهم الخاصة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وذلك بفضل تخرجها الناجح من شركة "بي.سي.سي. لمواد البناء"، وهي شركة أنشئت لغرض خاص هو تأسيس "شركة الصقر للأسمنت" كأول مصنع من نوعه للأسمنت في مملكة البحرين.
- يقوم البنك حالياً بدراسة عدد من الفرص الاستثمارية المتاحة لإختيار أفضل الفرص التي تتناسب مع استراتيجية كابيفست لتنويع أدوات الاستثمار وتقديم الفرص الملائمة لمستثمريه.

الأداء المالي للبنك :

2009	2008	2007	2006	دولار أمريكي
63,635,000	57,850,000	52,500,000	52,500,000	رأس المال
130,138,000	165,908,000	158,586,000	144,460,215	حقوق المساهمين
198,457,000	259,569,000	324,234,000	195,396,424	إجمالي الأصول
(25,326,000)	7,985,000	16,018,000	10,218,807	صافي الربح (الخسارة)
(10.75)	3.73	7.48	8.26	الربحية للسهم الواحد (سنت أمريكي)

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 علي تكوين وإنشاء محافظ من الأملاك العقارية للعملاء بحيث تتولي 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	1.02 درهم إماراتي.
القيمة السوقية	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 أحمد رمضان جمعة	5.00 %
• شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية	7.00 %	• شركة القدرة القابضة	4.00 %
• مايل هاي للتمديدات الكهربائية والصحية	6.80 %	• مصرف الإمارات الإسلامي	4.00 %

أعضاء مجلس الإدارة:

• أحمد رمضان جمعة	رئيس مجلس الإدارة
• وليد عبد الرحمن الروبح	نائب رئيس مجلس الإدارة
• محمد أحمد رمضان جمعة	عضو مجلس الإدارة
• فيصل عبد الله الخزام	عضو مجلس الإدارة
• بشار ناصر التويجري	عضو مجلس الإدارة
• عبدالعزيز سلمان الحميدان	عضو مجلس الإدارة
• عبد الله عبدالكريم شويطر	عضو مجلس الإدارة
• راشد عبدالجيل الفهيم	عضو مجلس الإدارة
• خليفة يوسف خوري	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

عبدالعزیز العور - الرئيس التنفيذي

توزيعات الأرباح:

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

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 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، وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بمبلغ 1.25 مليار درهم، إلا أن الشركة استطاعت أن تخفض هذه التكلفة بمقدار 30 % مستغلة الوضع الاقتصادي الحالي.

باشرت الشركة مؤخراً البدء في تنفيذ المشروع، حيث شرعت في أعمال التدعيم ووضع الأساسات والمقدر الانتهاء من تنفيذها في نهاية النصف الثاني من عام 2010، ونظراً للأزمة المالية العالمية وما صاحبها من شح في السيولة وندرة في مصادر التمويل، فقد سعت مدائن جاهدة خلال عام 2009 لبحث أفضل الخيارات المتاحة لتمويل المشروع وإتمامه، يذكر أن الشركة قد توصلت إلى مراحل متقدمة مع أحد المطورين العقاريين المصنفين من الفئة "أ" بعرض دخوله كشريك استراتيجي في المشروع، هذا ومن المتوقع أن يتم توقيع اتفاقيات الشراكة الأولية خلال الربع الأول من عام 2010. علاوة على ذلك، فقد دخلت مدائن في محادثات مع أحد البنوك المحلية في الإمارات لتوفير جزء من السيولة اللازمة لإتمام المشروع، هذا وفي حال نجاح مساعي الشركة المذكورة آنفاً فإن من المتوقع أن يتم الانتهاء من تطوير المشروع مع نهاية عام 2012 وقد يمتد حتى بداية عام 2013.

ذي دومين:

أطلقت الشركة في وقت سابق مشروعها التجاري "ذي دومين" في منطقة واحة دبي للسيليكون والذي تم تسويق جزء منه على بعض المستثمرين. ونتيجة للأزمة المالية العالمية وتداعياتها السلبية، لم تباشر الشركة أعمال البدء في تنفيذ المشروع. تقوم مدائن حالياً بمراجعة وضع المشروع وعرض بعض الخيارات المتاحة أمام المستثمرين فيه، هذا ومن المتوقع أن تتضح الرؤية أكثر فيما يخص كيفية التقدم بتنفيذ المشروع مع نهاية النصف الأول من عام 2010 وذلك بناءً على نتائج مناقشة الموضوع مع المستثمرين الحاليين ونجاح الشراكة الاستراتيجية في مشروع مارينا أركيد.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- نجحت الشركة في التوصل إلى اتفاق مع البنوك لإعادة جدولة قروضها، هذا وما زالت تتباحث حول إمكانية تحويل القروض قصيرة الأجل إلى قروض طويلة الأجل.
- تملكت مدائن مجموعة من الشقق السكنية في مشروع ميناء الفجر الكائن في إمارة الفجيرة على أن تقوم بسداد قيمتها على دفعات وذلك قبل حدوث الأزمة المالية، ونظراً لشلح السيولة في الوقت الراهن فقد تمكنت مدائن من التوصل لاتفاق مع المطور الرئيسي لتأجيل الدفعات المتبقية وإعادة جدولتها بطريقة أكثر مرونة مما كانت عليه سابقاً.
- قبل حدوث الأزمة المالية، تملك مدائن بالشراكة مع شريك استراتيجي عدد 4 قطع أراضي واقعة ضمن مشروع ميدان في إمارة دبي على أن يتم تسجيل صك الملكية بعد دفع قيمتها بالكامل، ونظراً للالتزام المالي المترتب على تملك هذه الأراضي وصعوبة الاستمرار في سداد الدفعات المتبقية والتي تمثل 50 % من قيمة العقارات بالإضافة إلى الهبوط في أسعار العقارات في دبي، فقد ارتأت مدائن أن تتنازل عن أرضين مقابل تسجيل الأرضيين الأخرين مدفوعتين بالكامل والحصول على صك الملكية مع إنهاء أي التزامات مالية تجاهها، هذا وقد أثمرت جهود الشركة في حصولها على موافقة المالك الرئيسي "مجموعة ميدان" لإتمام تلك التسوية.
- فيما يخص الجدول الزمني لإدراج الشركة في سوق الأوراق المالية بدبي، فقد قامت هيئة الأوراق المالية والسلع بتشكيل لجنة للنظر في موضوع طرح مدائن للاكتتاب العام الأولي (IPO)، هذا وقد قامت الهيئة بتعيين مقيمين عالميين لتولي مهمة إعداد الفحص الناقي للجهالة.

الأداء المالي للشركة :

2009	2008	2007	2006	درهم إماراتي
577,500,000	550,000,000	500,000,000	500,000,000	رأس المال
591,068,212	632,114,832	572,215,405	516,048,637	حقوق المساهمين
997,713,612	1,002,992,328	1,085,363,558	518,019,869	إجمالي الأصول
(41,046,620)	63,871,304	56,166,770	16,048,637	صافي الربح (الخسارة)
(7.11)	11.61	11.23	3.21	الربحية للسهم الواحد (فلس اماراتي)



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. وتنفيد الشركة في ممارسة أعمالها بأحكام وتعاليم الشريعة الإسلامية.

الهدف الاستثماري:

اقتناص فرص استثمارية في قطاعي الصناعة والخدمات، مع التركيز على الاستثمار المباشر في قطاعين وجاهدين 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	30,000,000 دينار كويتي.
عدد الأسهم	300,000,000 سهم.
القيمة الاسمية للسهم	100 فلس كويتي (تم دفع 50% من القيمة الاسمية للأسهم المصدرة).
القيمة الدفترية	52.6 فلس كويتي للسهم.
القيمة السوقية	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	24.9 %
• الشركة التجارية العقارية	20 %
• بيت التمويل الكويتي	10 %
• شركة جبلة القابضة	8.3 %
• شركة ميزان القابضة	8.3 %
• الشركة الكويتية للاستثمار	5 %

أعضاء مجلس الإدارة:

• صالح محمد اليوسف	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
• وليد عبدالرحمن الرويح	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبدالله علي الصانع	عضو مجلس الإدارة
• عدوان محمد العدواني	عضو مجلس الإدارة
• توفيق علي محمد صالح	عضو مجلس الإدارة
• أسامة محمد رشيد	عضو مجلس الإدارة
• سالم محمد بوعباس	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

صالح محمد اليوسف - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.

توزيعات الأرباح:

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

مشاريع الشركة:

تنقسم مشاريع شركة أفكار القابضة (أفكار) إلى قسمين كالتالي:

الاستثمارات القائمة:

لم تقم شركة أفكار القابضة خلال النصف الأول من عام 2009 بتنفيذ أية استثمارات جديدة باستثناء زيادة نسبة ملكيتها في شركة الخليج للتطوير الصناعي في المملكة العربية السعودية، وعليه فإن الاستثمارات القائمة للشركة تبقى كما هي عليه:

شركة الخليج للتطوير الصناعي - المملكة العربية السعودية:

تم تأسيس الشركة للاستحواذ على كل من مصنع حياة لإنتاج شراب الفاكهة والمياه المعبأة ومصنع الزلفي لأسلاك اللحام وهما شركتان تعملان في قطاعين مهمين يحتاجهما السوق السعودي بصفة خاصة والخليجي بصفة عامة.

بالإضافة إلى ذلك بدأت شركة تقنية أنظمة التعبئة المحدودة (إحدى الشركات الزميلة) الإنتاج خلال عام 2009، وقد قامت شركة أفكار القابضة في بداية عام 2009 بزيادة نسبة ملكيتها في الشركة من 25 % إلى 28 % وذلك بهدف تعظيم ربحية شركة أفكار القابضة، حيث ترى من خلال تواجدها في مجلس الإدارة أن مستقبل الشركة واعد.

شركة الأغذية الخفيفة - دولة الكويت:

ساهم الاستحواذ على شركة الأغذية الخفيفة وقيام أفكار بالمتابعة اليومية لأداء الشركة وإبداء النصح على المستوى الإداري والمالي والتسويقي بأن حققت الشركة أداءً أعلى من السابق علاوة على أن أفكار تضع ضمن رؤيتها المستقبلية مسألة تطوير أداء هذه الشركة من ناحية القدرة والتنوع الإنتاجية. علماً بأن الشركة قد تقدمت بطلب الحصول على قسيمة توسعة صناعية لتنفيذ برامجها المستقبلية مما يتوقع أن يكون له الأثر على زيادة قيمتها السوقية.

شركة الصفاة للاستثمار (مصنع اسمنت) - جمهورية الصين الشعبية:

قامت أفكار خلال عام 2008 بالمساهمة بعقد محاصة مع شركة الصفاة للاستثمار للمساهمة في مصنع لصناعة الأسمنت بالصين وهي من الشركات الواعدة في مجال تصنيع الأسمنت، هذا ومن المتوقع أن تتجه الشركة لإدراج أسهمها في السوق الرسمي للأوراق المالية في هونغ كونغ بدلاً من الصين في نهاية عام 2010 وقد تمتد حتى عام 2011 بحسب وضع السوق وملائمة وقت الإدراج ومصحة المستثمرين.

شركة الضيافة الأهلية العقارية - دولة الكويت:

تقوم أفكار بمتابعة آخر التطورات في مشروع تطوير المدن الصناعية في المملكة العربية السعودية والتي بدأت شركة الضيافة الأهلية العقارية به وهو من المشاريع التي ترى الشركة أنه سوف يكون ذو قيمة مضافة لها في هذا المجال، هذا وتسعى شركة الضيافة إلى البدء في تنفيذ المشروع علماً بأنه تم إرجاء البدء في عملية تسويق المرحلة الأولى منه حتى نهاية عام 2010 وقد تمتد حتى عام 2011 وذلك نتيجة للأزمة المالية العالمية وتداعياتها.

استثمارات قيد التنفيذ:

إقامة مشروع للصناعات البتروكيماوية - دولة قطر:

على الرغم من قيام أفكار بالحصول على التراخيص اللازمة لإقامة مصنع للمنتجات البتروكيماوية بدولة قطر، إلا أنه نتيجة للأزمة المالية العالمية وظهور بعض الصعوبات الإدارية فقد تم صرف النظر عن إتمام المشروع.

إقامة مشروع لإنتاج مادة البوليستر PET - دولة الكويت:

تقوم الشركة بمتابعة وتقديم الدراسات اللازمة وبالتنسيق مع الهيئة العامة للصناعة بالكويت للحصول على التراخيص اللازمة لإنشاء مشروع لإنتاج مادة البوليستر.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

تقوم أفكار حالياً بدراسة واستكمال المعلومات بشأن عدد من المشاريع الأخرى وهي:

- المساهمة في شركة كويتية تعمل في مجال الصناعات الكيماوية.
- المساهمة في شركة كويتية تعمل في مجال الخدمات النفطية.
- لم تستدع الشركة حتى الآن النصف المتبقي من رأس المال ويعتبر هذا من الشروط الأساسية للإدراج، وعند الانتهاء من استكمال استدعاء رأس مال الشركة سوف يتم النظر في إدراجها طبقاً للقوانين واللوائح المعمول بها للإدراج في السوق المالي الكويتي.

الأداء المالي للشركة:

دينار كويتي	2007	2008	2009
رأس المال	15,500,000	15,500,000	15,500,000
حقوق المساهمين	15,751,231	15,676,828	15,782,841
إجمالي الأصول	15,799,407	16,365,319	16,555,828
صافي الربح (الخسارة)	251,231	(623,599)	(418,171)
الربحية للسهم الواحد (فلس كويتي)	0.8	(2.1)	(1.4)



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 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	0.97 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 اسمنت عمان	4 %
صندوق تقاعد الحرس السلطاني العماني	2 %

أعضاء مجلس الإدارة:

بشار ناصر التويجري	رئيس مجلس الإدارة
سيف بن علي العامري	نائب رئيس مجلس الإدارة
حسام سليمان المطوع	عضو مجلس الإدارة
أيهم محمد أبو ارشيد	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	-	-
2008	-	-

مشاريع الشركة:

تعتمد إدارة شركة مجان للتعمير إستراتيجيتها الاستثمارية لتضعها في الإتجاه الصحيح وتعمل على تعديل مسار العمل بما يتناسب مع وضع السوق العقاري والأزمة المالية العالمية للاستفادة من الفرص واقتناصها. يمكن تقسيم استثمارات الشركة إلى قسمين رئيسيين هما:

الاستثمارات المباشرة:

مشاريع التطوير التجاري:

• تقوم الشركة حالياً بتطوير 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 9,481 متر مربع. تم استلام وتحليل العروض المقدمة من المقاولين الرئيسيين للأعمال المدنية وتم التفاوض معهم في شهر نوفمبر 2009، حيث أسند العمل إلى إحدى شركات المقاولات وتم البدء في أعمال الحماية في شهر ديسمبر 2009. هذا ومن المتوقع الانتهاء من أعمال البناء وبدء التشغيل في أغسطس من عام 2011.

• قامت الشركة بشراء مبنى تجاري قيد التنفيذ في الحي التجاري بمطرح والذي يتألف من دور أرضي بالإضافة إلى 6 طوابق بمساحة بناء إجمالية تبلغ 4,906 متر مربع، ومن المتوقع الانتهاء من أعمال تشطيب البناء في الربع الأول من عام 2010.

مشاريع التطوير السكني:

قامت الشركة بشراء أرض في موقع مميز في منطقة الموالح بولاية السيب مساحتها 40 ألف متر مربع لإقامة مجمع سكني متميز يحتوي على جميع الخدمات العامة الأساسية والمتنوعة، حيث تم الانتهاء من إعداد دراسة حددت متطلبات السوق وأسعار البيع المناسبة، وقد تم إسناد عمل المخطط العام لإحدى الشركات العالمية والتي بدورها قدمت أكثر من مقترح تم عرض أفضلهم على مجلس الإدارة ومن ثم الجهات الحكومية المعنية لأخذ الموافقات المبدئية قبل الشروع في أعمال التصاميم التفصيلية وتأسيس شركة ذات غرض خاص للمشروع. ومن المتوقع بإذن الله تعالى الحصول على موافقة الجهات الرسمية خلال الربع الأول من عام 2010.

الاستثمارات غير المباشرة:

للشركة استثمارات خارج سلطنة عمان من خلال شركة بيت الاستثمار الخليجي وذلك لتوظيف جزء من رأس مال الشركة لحين البدء في مشاريعها.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

شراء عقارات مدرة للدخل:

تعمل مجان على تقييم فرص شراء عقارات مدرة للدخل وبعائد سنوي مجز في محافظة مسقط.

تأسيس شركة ذات أغراض خاصة:

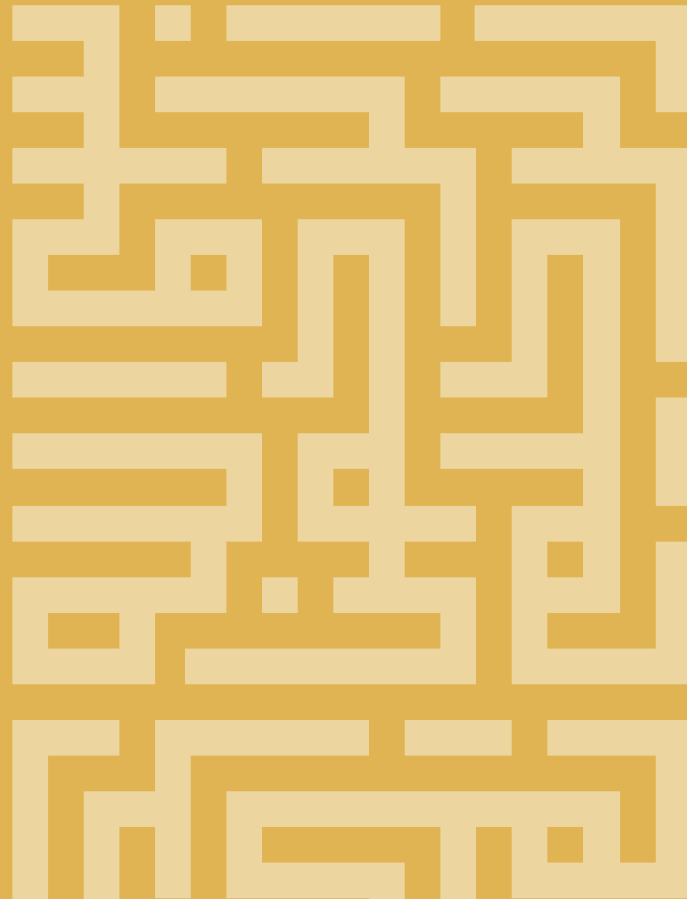
ستعمل الشركة على تأسيس شركة ذات غرض خاص لتمويل مشروع الموالح السكني خلال الربع الأخير من عام 2010 وستملك الشركة حصة لا تقل عن 10 %.

الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	للفترة من مارس إلى ديسمبر 2008	2009
رأس المال	25,000,000	25,000,000
حقوق المساهمين	24,724,696	24,318,651
إجمالي الأصول	24,794,599	24,873,464
صافي الربح (الخسارة)	(275,303)	(406,046)
الربحية للسهم الواحد	(0.011)	(0.016)

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 1844 488 www.gih.com.kw