

تقرير المستثمرين

2010



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 31 ديسمبر 2010

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) ■



مستقبل النمو الاقتصادي

عزيزنا العميل ..

يسرنا أن نتواصل معك مجدداً في تقريرنا الدوري لإطلاعك على أحدث التطورات في استثمارنا. كما نود أيضاً أن نطلعك على أحدث المؤشرات والتوقعات الاقتصادية في الاقتصاد العالمي والكويتي لتكون على بينة من مجريات الأحداث بصورة عامة.

تشير التقارير الاقتصادية الدولية إلى تواصل التعافي في الاقتصاد العالمي وأنه أخذ بالصعود وخاصة في الدول النامية. وكشف تقرير البنك الدولي والذي يحمل عنوان «الآفاق الاقتصادية العالمية 2011»، الصادر في يناير الماضي أن الاقتصاد العالمي في طريقه، هذا العام والذي يليه، للانتقال من مرحلة التعافي والخروج من آثار الأزمة العالمية إلى النمو بخطى ثابتة وإن كانت أبطأ. ويشير التقرير إلى أنه من المتوقع أن يتباطأ إجمالي الناتج المحلي العالمي، حيث بلغ في المائة في عام 2010، وسيشهد انخفاضاً طفيفاً خلال العام الجاري 2011 إلى 3.3 في المائة، ومن المتوقع أن يبلغ 3.6 في المائة خلال عام 2012.

ولا يخفى على المتابع للأحداث السياسية ما تمر به منطقة الشرق الأوسط خلال هذه الأيام من مناخ يشوبه نوع من التوترات السياسية سقطت على إثرها أنظمة كانت قائمة على ما يربو على ثلاثة عقود ماضية، وفي هذا السياق أشارت السيدة شامشاد أختار، نائبة رئيس البنك الدولي لشؤون منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في تقريرها الذي يحمل عنوان «الشعوب تغير مصير الأمم» فتقول بأن هذه الصحوه لدى المواطنين العرب يمكن أن تشكل عهداً جديداً للعالم العربي إذا أحسن إدارتها والاستجابة لها، كون أن المنطقة تمثل مركزاً قوياً لمنتجات النفط والغاز وموطناً لثقافة شديدة الثراء. ويبنّ تقرير البنك الدولي أن دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا قد حققت نمواً قدره 3.3 في المائة في 2010، وتوقع التقرير أن المنطقة ستشهد نمواً جيداً بواقع 4.3 في المائة خلال هذه السنة.

وأما في ما يخص اقتصادات دول مجلس التعاون الخليجي فقد بيّن التقرير الذي أصدره البنك الدولي في أكتوبر الماضي أن دول الخليج تعد الأكثر اندماجاً في الأسواق العالمية فكانت الأكثر تضرراً من الأزمة، لكنها تعافت بسرعة مع معاودة الطلب على النفط وارتفاعه بفضل الأسواق الآسيوية الصاعدة. ومن المتوقع أن يرتفع نمو اقتصاديات دول مجلس التعاون الخليجي إلى 5 في المائة في عام 2011 قبل أن يتراجع إلى 4.8 في المائة في عام 2012. وتوقع صندوق النقد الدولي نمو إجمالي الناتج المحلي لدولة الكويت بنسبة 5.3 في المائة خلال العام الحالي مقارنةً مع نسبة النمو البالغة 2 في المائة العام الماضي.

ومن إحدى المؤشرات الإيجابية الدالة على متانة النظام المصرفي في دولة الكويت هو ما أكدته محافظ بنك الكويت المركزي الشيخ سالم عبدالعزيز الصباح حول أرباح البنوك الكويتية حيث أفاد بأن صافي أرباح البنوك في نهاية 2010 قد ارتفع إلى 583 مليون دينار مقابل 359 مليون دينار في العام الماضي بنسبة نمو تبلغ 62.5 في المائة.

وفي ما يخص شركة بيت الاستثمار الخليجي فقد تمكنت الشركة من إعادة هيكلة ديونها حيث قامت بسداد كافة ديونها الخارجية مع 5 مؤسسات مالية وقد حرصت على سداد الدفعة الأخيرة لأكثر من مؤسسة قبل موعد استحقاقها مما يعكس حرص الشركة على الالتزام بسداد المبالغ قبل مواعيد استحقاقها لتحوز الشركة على ثقة الدائنين وهو ما يميز العلاقة الطيبة بين الطرفين.

وفيما يتعلق بشركات بيت الاستثمار الخليجي التابعة فيسعدنا أن نضع بين يديكم هذا التقرير الخاص بأحدث المعلومات المتعلقة بتلك الشركات، وذلك من منطلق مبدأ الشفافية الذي نؤمن به. ونحن على أتم الاستعداد للإجابة عن استفساراتكم كافة من خلال أرقام بيت الاستثمار الخليجي الموضحة 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 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 للسهم	12.54 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%	• السعيدان للعقارات	7.69%
• شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية	23.00%	• مجموعة عبداللطيف العيسى	7.69%

أعضاء مجلس الإدارة:

• إبراهيم محمد بن سعيدان	رئيس مجلس الإدارة
• محمد عبد العزيز العلوش	نائب رئيس مجلس الإدارة
• ناصر عبد الله البداح	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب
• معن عبدالواحد الصانع	عضو مجلس الإدارة
• عبد المحسن عبد اللطيف العيسى	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	-

مشاريع الشركة:

مشاريع التطور العقاري:

- **مشروع حي الياسمين:** ما زال العمل جارياً على تصميم 50 فيلا ودوبلكسات لتطويرها على الأرض المملوكة للشركة على مساحة 22 ألف متر مربع بحي الياسمين شمال مدينة الرياض واستخراج التراخيص اللازمة من الجهات المعنية، ومن المتوقع أن تباشر الشركة أعمال البناء خلال عام 2011.
- **مشروع حي الملقا:** ما زال العمل جارياً على تصميم مشروع شقق ودوبلكسات بحي الملقا شمال مدينة الرياض على مساحة 14 ألف متر مربع واستخراج التراخيص اللازمة من الجهات المعنية، ومن المتوقع أن تباشر الشركة أعمال بناء المشروع والبالغة تكلفته 122 مليون ريال سعودي خلال عام 2011.

العقارات المدوّنة (التأجيرية):

- يبلغ حجم العقارات المدوّنة (التأجيرية) 350 مليون ريال سعودي وتتضمن التالي:
- **مستودعات اللؤلؤة:** تملك الشركة مجموعة مستودعات (مستودعات اللؤلؤة) بمدينة الرياض مؤجرة بالكامل.
- **مجمع كريستال بلازا:** 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 إجمالي مساحة تأجيرية تقارب 18 ألف متر مربع، بالإضافة إلى عدد 63 مكتب بمساحة تأجيرية تقارب 5 آلاف متر مربع، علماً بأنه تم تأجير 90% من المشروع وجاري العمل على تأجير النسبة المتبقية.
- **برج الخليج:** انتهت الشركة من تطوير البرج المكتبي الواقع على طريق الملك فهد بمدينة الرياض بمساحة تأجيرية تبلغ 10 آلاف متر مربع وقد تم تأجير البرج بالكامل.
- **برج الضباب:** انتهت الشركة من تطوير برج الضباب الواقع بمدينة الرياض، وقد تم مؤخراً تأجير بعض المكاتب والمعارض وجاري العمل على تأجير المتبقي من البرج. يذكر أن نسبة التأجير بلغت 25%.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تقوم عقارات الخليج حالياً بدراسة مشاريع سكنية أخرى ومن المتوقع البدء في بعضها بداية عام 2012.
- تم بيع حصة الشركة في الأرض المملوكة لشركة مساكن الشمال وهي شركة شقيقة تبلغ حصة عقارات الخليج فيها ما نسبته 50%، وقد حققت عقارات الخليج نتيجة لهذا التخارج ربح قدره 15 مليون ريال سعودي.
- تم بيع ما نسبته 96% من الأرض المملوكة لشركة مساكن السعودية وهي شركة شقيقة تبلغ نسبة ملكية عقارات الخليج فيها 33%، وقد نجحت عقارات الخليج في تحقيق ربح بلغ 27.5 مليون ريال سعودي نتيجة لهذا التخارج.
- قامت الشركة ببيع مجموعة أراضي واقعة بمدينة الرياض بمبلغ 42 مليون ريال سعودي محققة ربح قدره 12.3 مليون ريال سعودي.

الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2007	2008	2009	2010
رأس المال	357,500,000	411,125,000	431,681,250	431,681,250
حقوق المساهمين	471,641,554	492,084,704	494,620,407	541,557,329
إجمالي الأصول	584,943,761	581,216,738	603,504,746	650,578,453
صافي الربح (الخسارة)	77,774,185	21,943,150	4,035,703	46,936,922
الربحية للسهم الواحد	2.2	0.53	0.09	1.09

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	63,635,000 دولار أمريكي.
عدد الأسهم	235,685,189 سهم.
القيمة الاسمية للسهم	0.27 دولار أمريكي.
القيمة الدفترية للسهم	0.36 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.capivest.com

المستثمرون الرئيسيون:

بيت الاستثمار الخليجي	12.8%	• الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية – البحرين	6.8%
مؤسسة سامما العالمية	14.6%	• بيت التمويل الكويتي	6.8%
الشركة الكويتية للاستثمار	9.7%	• بنك دبي الإسلامي	5.7%
بنك البحرين الإسلامي	8%	• 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
علاء حمد الرومي	عضو مجلس الإدارة
بشار ناصر التويجري	عضو مجلس الإدارة
علي محمد العليمي	عضو مجلس الإدارة
مشاري زيد الخالد	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

محمد عبدالملك - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2005	%15	%5
2006	%12.5	-
2007	%15	%7
2008	-	%10
2009	-	-
2010	-	-

مشاريع البنك:

شركة عقاري العقارية:

قام كابيفست خلال عام 2010 بإلغاء مشروع زيادة رأس مال شركة عقاري العقارية من خلال إلغاء مشاركته العينية وعكس الأرباح المسجلة سابقاً في دفاتر كابيفست وتسوية المبالغ المستحقة من شركة عقاري مقابل استرداد أصول الشركة.

صندوق إجارة 9:

نجح كابيفست في تسويق المرحلة الثانية من طرح صندوق إجارة 9 للاكتتاب وتغطيته بالكامل خلال عام 2010 ليصبح رأس مال الصندوق 15.5 مليون دولار أمريكي، علماً بأن صندوق إجارة 9 يعد صندوق عقارات استثماري يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية. يذكر أن صندوق إجارة 9 يضم حالياً 5 مباني في مواقع مميزة في مملكة البحرين.

شركة سكن للتطوير:

قام 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 منطقة سار بمملكة البحرين 65,564 متر مربع. هذا وقد تم الانتهاء من تطوير جميع وحدات المشروع وجاري التنسيق مع الجهات الحكومية في المملكة لإيصال التيار الكهربائي. يذكر أن البنك نجح في بيع بعض الفلل من المشروع المتضمن 82 فيلا، إلا أنه وبسبب الأزمة المالية العالمية وما صاحبها من شح في السيولة فلا زال البنك يسعى جاهداً لتسويق الفلل المتبقية.

مشروع يوروتوب:

قام بنك كابيفست بطرح مشروع يوروتوب كاستثمار في برنامج إصدار شهادات برأس مال محمي بنسبة 100% من سيتي بنك ويتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- يقوم كابيفست حالياً بإجراء دراسة كاملة عن جدوى استثماراته المتاحة للبيع وذلك لاختيار أفضل الطرق لتسويقها.
- استلم كابيفست مؤخراً كامل الدفعات المستحقة له من تصفية صندوق الاستثمار الهندي الخاص، حيث بلغ إجمالي القيمة المستلمة من التصفية ما نسبته 80.6% من إجمالي قيمة استثماره البالغ 10 مليون دولار أمريكي.

الأداء المالي للبنك:

2010	2009	2008	2007	دولار أمريكي
63,635,000	63,635,000	57,850,000	52,500,000	رأس المال
85,098,000	130,138,000	165,908,000	158,586,000	حقوق المساهمين
153,939,000	198,457,000	259,569,000	324,234,000	إجمالي الأصول
(44,195,000)	(25,326,000)	7,985,000	16,018,000	صافي الربح (الخسارة)
(18.75)	(10.75)	3.73	7.48	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 على تكوين وإنشاء محافظ من الأملاك العقارية للعملاء بحيث تتولى 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 للسهم	0.56 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 أحمد رمضان جمعة	5.00%
• شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية	7.00%	• شركة القدرة القايزة	4.00%
• مايل هاي للتمديدات الكهربائية والصحية	6.80%	• مصرف الإمارات الإسلامي	4.00%

أعضاء مجلس الإدارة:

• محمد أحمد رمضان جمعة	رئيس مجلس الإدارة
• بشار ناصر التويجري	نائب رئيس مجلس الإدارة
• صالح تركي الخميس	عضو مجلس الإدارة
• يعقوب يوسف بندر	عضو مجلس الإدارة
• عبدالعزيز سلمان الحميدان	عضو مجلس الإدارة
• عبد الله عبدالكريم شويطر	عضو مجلس الإدارة
• راشد عبدالجليل 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	-	-
2010	-	-

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 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 تنفيذ المشروع، حيث تم الانتهاء من أعمال التدعيم ووضع الأساسات خلال النصف الأول من عام 2010. 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 تمكنت خلال عام 2010 من توقيع اتفاقية تفاهم والوصول إلى مراحل نهائية مع أحد المطورين العقاريين المصنفين من الفئة «أ» بغرض دخوله كشريك استراتيجي في المشروع. علاوة على ذلك، فقد استلمت مدائن موافقة مبدئية من 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 خلال عام 2014.

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 ما نسبته 50% من أعمال تهيئة الموقع..

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- أجرت مدائن محادثات مع بعض البنوك الدائنة التي أبدت استعدادها للتعاون بخصوص إعادة جدولة قروض الشركة بما يتناسب مع تدفقاتها النقدية.
- نجحت مدائن في التوصل مع المطور الرئيسي إلى تسوية التزاماتها المتبقية للشقق السكنية في مشروع ميناء الفجر الكائن في إمارة الفجيرة، وعليه فقد تملك مدائن ثلاث شقق سكنية مدفوعة بالكامل والحصول على صك الملكية مع إنهاء أي التزامات مالية اتجاهها.
- قامت مدائن خلال الربع الأخير من عام 2010 ببيع مجموعة من الفلل السكنية المملوكة لها والواقعة في الجميرا.
- تدرس الشركة حالياً جدوى تخفيض رأس المال وتبعاته المالية.

الأداء المالي للشركة:

2010	2009	2008	2007	درهم إماراتي
577,500,000	577,500,000	550,000,000	500,000,000	رأس المال
325,063,398	591,068,212	632,114,832	572,215,405	حقوق المساهمين
632,480,573	997,713,612	1,002,992,328	1,085,363,558	إجمالي الأصول
*(266,004,814)	(41,046,620)	63,871,304	56,166,770	صافي الربح (الخسارة)
(46.1)	(7.11)	11.61	11.23	الربحية للسهم الواحد (فلس إماراتي)

*الخسارة ناتجة عن مخصصات وانخفاض قيمة بعض أصول الشركة في الإمارات.



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 واعددين 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	30,000,000 دينار كويتي.
عدد الأسهم	300,000,000 سهم.
القيمة الاسمية للسهم	100 فلس كويتي (تم دفع 50% من القيمة الاسمية للأسهم المصدر).
القيمة الدفترية للسهم	51 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	24.9%	• شركة جبلة القابضة	8.3%
• الشركة التجارية العقارية	20.0%	• شركة ميزان القابضة	8.3%
• بيت التمويل الكويتي	10.0%	• الشركة الكويتية للاستثمار	5.0%

أعضاء مجلس الإدارة:

• عدوان محمد العدواني	رئيس مجلس الإدارة
• وليد عبدالرحمن الرويح	نائب رئيس مجلس الإدارة
• أيهم محمد أبوارشيد	عضو مجلس الإدارة
• عدنان أحمد الشاهين	عضو مجلس الإدارة
• حمد راشد الملا	عضو مجلس الإدارة
• أسامة محمد رشيد	عضو مجلس الإدارة
• سامي حيدر اسماعيل	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

صلاح ناصر الصقعي - الرئيس التنفيذي.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات منح أسهم
2007	-	-
2008	-	-
2009	-	-
2010	-	-

مشاريع الشركة:

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

أولاً: الاستثمارات القائمة:

شركة الكوت للمشاريع الصناعية:

قامت شركة أفكار القابضة بالاستحواذ خلال عام 2010 على 10% من شركة الكوت للمشاريع الصناعية، وهي شركة مساهمة كويتية مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية ضمن قطاع الصناعة ويبلغ رأس مالها المدفوع 8.8 مليون دينار كويتي، وتجدر الإشارة إلى أن شركة الكوت تمتلك أحد أبرز المصانع في الكويت وهو مصنع الملح والكلورين، حيث تعد الكوت المصدر الوحيد المعتمد داخل دولة الكويت الذي يزود وزارة الطاقة بمادة الكلورين المستخدمة في معالجة وتطهير مياه الشرب، علاوة على مادة الكلورين، فإن الشركة تنتج مواداً أخرى أبرزها الصودا الكاوية والملح وحمض الهيدروكلوريك والهيدروجين.

محفظة الشركة الاستثمارية:

تحرص أفكار على متابعة محافظتها الاستثمارية التي تضم مجموعة من الاستثمارات الموزعة جغرافياً والتميزت بتغطيتها قطاعات صناعية وخدمية هامة. وفيما يلي أبرز تلك الاستثمارات والتطورات الهامة المتعلقة ببعضها والتي تمت خلال عام 2010:

- شركة الأغذية الخفيفة - دولة الكويت: قامت الهيئة العامة للصناعة بتخصيص قسيمة صناعية بمساحة 2000 متر مربع للشركة بمنطقة صبحان الصناعية، والتي ستستغل لأغراض عمليات التوسع التي تنوي الشركة القيام بها قريباً.
- شركة الخليج للتطوير الصناعي - المملكة العربية السعودية: نجحت شركة الخليج خلال عام 2010 في الاستحواذ على 50% من شركة أنظمة البلاستيك المحدودة في المملكة العربية السعودية وهي شركة متخصصة في صناعة الأنابيب البلاستيكية ومستلزماتها والخاصة بأنظمة الري.
- شركة تقنية أنظمة التعبئة المحدودة (ذ.م.م) - المملكة العربية السعودية: تبلغ ملكية أفكار ما نسبته 15% من رأس مال الشركة، وتجدر الإشارة إلى أن الشركة بدأت الإنتاج التجاري في عام 2010.
- شركة الضيافة الأهلية العقارية - دولة الكويت.
- شركة مصنع حياة لمشروبات الفاكهة - المملكة العربية السعودية.
- شركة شيزوان سينغ شوان شينغ اسمنت ليمتد (مصنع اسمنت) - جمهورية الصين الشعبية.

ثانياً: استثمارات قيد التنفيذ:

إقامة مشروع لإنتاج مادة البوليستر PET - دولة الكويت:

تقوم الشركة حالياً بالعمل على استكمال المتطلبات بشأن إنشاء مصنع لإنتاج مادة البوليستر في دولة الكويت، وجاري التباحث مع كل من وزارة التجارة والصناعة ووزارة النفط بشأن منح الترخيص لإنشاء المشروع.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تقدم السيد / صالح محمد اليوسف رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة أفكار القابضة باستقالته خلال الربع الأخير من عام 2010 وذلك بسبب تعيينه عضواً في مجلس المفوضين لإدارة هيئة أسواق المال والتي من شروط عضويتها التفرغ الكامل وعدم المشاركة في عضوية مجالس الإدارات أو ممارسة أي وظيفة أو مهنة في القطاع العام أو الخاص.
- تقوم أفكار حالياً بدراسة واستكمال المعلومات بشأن المساهمة في شركة صناعية كيميائية متخصصة بإنتاج المواد العازلة في الكويت.
- تقوم أفكار بدراسة واستكمال المعلومات بشأن المساهمة في شركة صناعية متخصصة بإنتاج مواد التغليف والتعبئة في الكويت.
- تقوم أفكار بدراسة واستكمال المعلومات بشأن المساهمة في شركة صناعية متخصصة بإنتاج ورق التغليف في الكويت.
- أوصى مجلس إدارة الشركة بتخفيض رأس المال من 30 إلى 15.5 مليون دينار كويتي ليصبح مدفوعاً بالكامل، وسيطرح القرار في اجتماع الجمعية العمومية العادية وغير العادية والمقرر عقده في عام 2011.

الأداء المالي للشركة:

دينار كويتي	2007	2008	2009	2010
رأس المال	15,500,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000
حقوق المساهمين	15,751,231	15,676,828	15,782,841	15,317,427
إجمالي الأصول	15,799,407	16,365,319	16,555,828	16,430,028
صافي الربح (الخسارة)	251,231	(623,599)	(418,171)	(51,322)
الربحية للسهم الواحد (فلس كويتي)	0.8	(2.1)	(1.4)	(0.17)

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. وتتفقد الشركة في ممارسة أعمالها بأحكام الشريعة الإسلامية.

الهدف الاستثماري:

يكمّن 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	25,000,000 ريال عماني.
عدد الأسهم	25,000,000 سهم.
القيمة الاسمية للسهم	1 ريال عماني.
القيمة الدفترية للسهم	0.667 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	20.00%	• الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية - سلطنة عمان	9.00%
• الشركة التجارية العقارية	10.00%	• شركة عمان والإمارات للاستثمار القابضة	5.00%
• مصرف الشارقة الإسلامي	10.00%	• شركة اسمنت عمان	4.00%
• صندوق تقاعد وزارة الدفاع - سلطنة عمان	10.00%	• صندوق تقاعد الحرس السلطاني العماني	2.00%

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 منح أسهم
2008	-	-
2009	-	-
2010	-	-

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير التجاري:

- تقوم الشركة حالياً بتطوير مشروع مبنى المقر الرئيسي للشركة الذي يتكون من 6 طوابق في الخوير بولاية بوشهر على أرض تبلغ مساحتها 1,500 متر مربع وبمساحة بناء تبلغ 14,000 متر مربع. تم إنجاز ما نسبته 55% من أعمال إنشاء المبنى حتى نهاية العام، حيث تم إكمال أعمال سقف الطابق الثالث وتجهيز منافسة الأبواب الخشبية والمعدنية والنوافذ، كما تم تجهيز بيانات الأسعار لمواد التشطيب والتفاوض مع مقاولي أعمال الأمن والإطفاء والسلامة. ومن المتوقع الانتهاء من أعمال البناء وبدء التشغيل في أغسطس من عام 2011.

مشاريع التطوير السكني:

- قامت الشركة بشراء أرض في موقع متميز في منطقة الموالح بولاية السيب لإقامة مجمع سكني، لكن نظراً لمستجدات السوق، فإن دراسة إقامة مجمع سكني لم تكن مجدية، الأمر الذي استدعى إعادة النظر حول كيفية استغلال الأرض، حيث نجحت الشركة في تحويل استخدامات الأرض من سكني إلى سكني تجاري وزيادة الارتفاعات من «أرضي + دور واحد» إلى «أرضي + ثلاث أدوار» وذلك تمهيداً لزيادة استغلال الأرض.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تعمل مجان على تقييم فرص شراء عقارات مدرة للدخل وبعائد سنوي مجز في محافظة مسقط، كما تقوم بمراجعة سياساتها المتعلقة بالعائد ونوعية العقارات بناء على تقييم وضع السوق الحالي.
- بناءً على الدراسات المعدة لتطوير أرض الموالح والتي لم تكن نتائجها ذات جدوى مقبولة، فقد رأت الشركة ضرورة الاستفادة من التصنيف التجاري للأرض من خلال دراسة تصور مبتكر يجعل من الأرض وجهة مقصودة، الأمر الذي دفع الشركة لتأجيل تأسيس شركة ذات أغراض خاصة (لتمويل مشروعات الموالح) لتطوير الأرض لحين اكتمال الدراسة.
- قامت الشركة بشراء مبنى تجاري قيد التنفيذ في الحي التجاري بمنطقة مطرح والذي يتألف من دور أرضي بالإضافة إلى 6 طوابق بمساحة بناء إجمالية تبلغ 4,906 متر مربع، علماً بأن الشركة قامت خلال عام 2010 بإتمام أعمال البناء ومن ثم بيع المبنى محقة ربح وقدره 735 ألف ريال عماني وعائد بنسبة 50.86% خلال عام واحد من حيازة العقار.

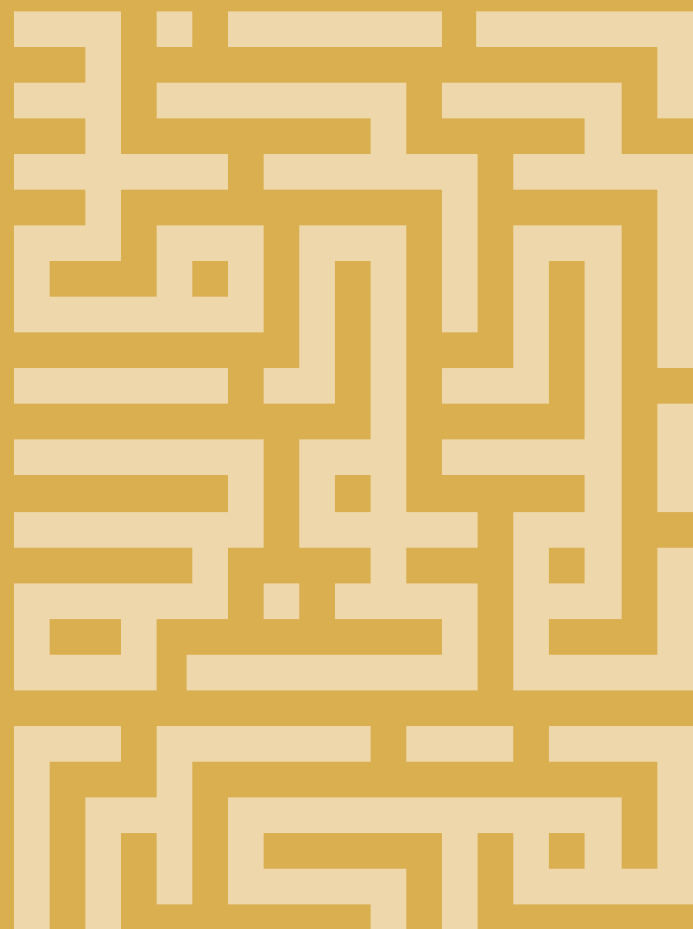
الأداء المالي للشركة:

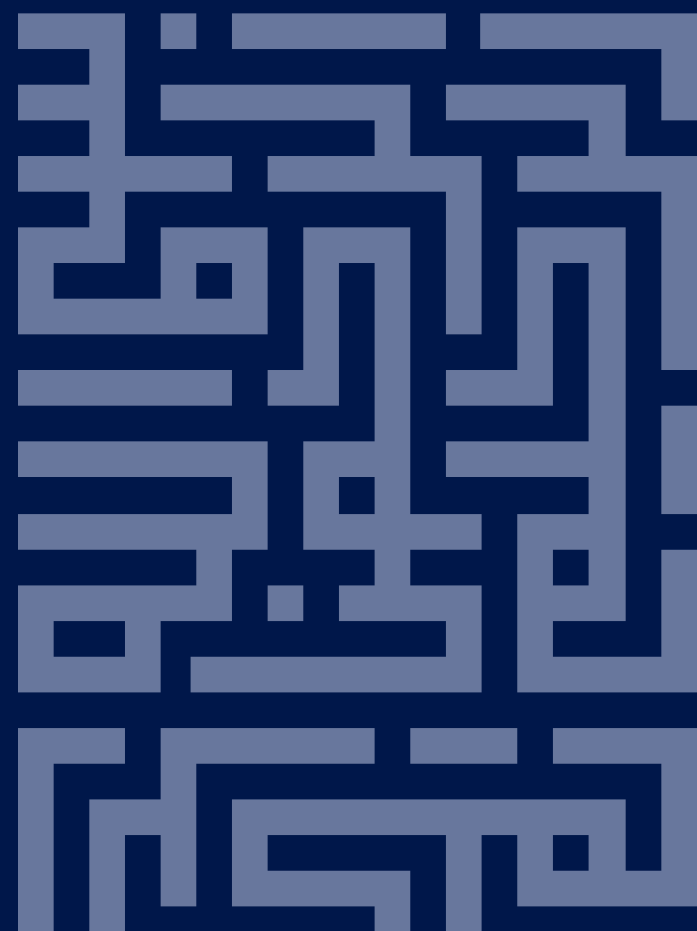
ريال عماني	للفترة من مارس إلى ديسمبر 2008	2009	2010
رأس المال	25,000,000	25,000,000	25,000,000
حقوق المساهمين	24,724,696	24,318,651	16,688,395
إجمالي الأصول	24,794,599	24,873,464	16,938,981
صافي الربح (الخسارة)	(275,303)	(406,046)	*(7,630,256)
الربحية للسهم الواحد	(0.011)	(0.016)	(0.305)

*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 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 1844488. www.gih.com.kw