

تقرير المستثمرين

2019



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 31 ديسمبر 2019

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 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	522,334,300 ريال سعودي
عدد الأسهم	52,233,430 سهم
القيمة الاسمية للسهم	10 ريال سعودي
القيمة الدفترية للسهم	11.95 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	13.48%	• 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
عبدالوهاب أسعد السند	نائب رئيس مجلس الإدارة
ناصر عبد الله البداح	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب
بدر إبراهيم بن سعيدان	عضو مجلس الإدارة
وسام حسين الفريحي	عضو مجلس الإدارة
عبدالله بن ثامر القديمي	عضو مجلس الإدارة
عبدالعزیز أسعد السند	عضو مجلس الإدارة
عيسى عبدالله الوقيان	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	-	-
2017	*%7	-
2018	-	-
2019	*%5	-

خاضعة لموافقة الجمعية العمومية.

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير العقاري:

- مشروع مجمع ترفيهي بالدمام، تم اعتماد التصميم، وتم الانتهاء من أعمال الحفر، وجاري استخراج رخصة البناء وجاري تنفيذ أعمال البناء.
- تم تأجيل بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية في الدمام، لحين دراسة السوق بشكل أفضل.
- مشروع بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية ومجمع ترفيهي على أرض طريق العليا شمال الرياض، تم اعتماد التصميم، وتم الانتهاء من أعمال الحفر، وتم استخراج رخصة البناء وترسية المشروع على المقاولين.

العقارات المدرة (التأجيرية):

- مبنى وحدات سكنية: تمتلك الشركة مبنى سكني في حي حطين بالرياض يضم 62 وحدة مؤجرة بالكامل.
- مستودعات بالرياض، وهي 136 مستودع مؤجرة حالياً.
- مبنى وحدات سكنية بحي الملحق شمال مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 13 ألف متر مربع تقريباً، ويتضمن المشروع عدد 148 شقة 18 فيلا بمواصفات فنية عالية، وجاري تأجيره.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تم بيع آخر فيلا في حي الملحق بالرياض من أصل 18 فيلا.
- تم بيع مشروع وست أفنيو مول الدمام على صندوق باسم (ملكية - عقارات الخليج ريت)، وقد تم إعادة تأجيره من الصندوق بعقد لمدة 20 سنة من بداية نوفمبر 2017، علماً بأن الخمس سنوات الأولى من العقد ملزمة للطرفين.

الطرح بالسوق الموازي:

- في شهر أكتوبر 2019 صدرت لائحة الإدراج في السوق الموازي والذي تتضمن الموافقة على الإدراج المباشر للشركات المساهمة المقفلة.

الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2015	2016	2017	2018	*2019
رأس المال	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300
حقوق المساهمين	611,267,462	588,231,397	655,721,443	619,386,216	624,111,105
إجمالي الأصول	715,716,000	709,856,029	817,855,995	746,819,057	835,976,162
صافي الربح (الخسارة)	46,026,769	4,480,650	68,356,517	2,078,176	7,624,675
الربحية للسهم الواحد	0.88	0.09	1.31	0.04	0.15

*بيانات مالية غير مدققة

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 الأملك 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	1.11 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
• عبدالوهاب أسعد السند	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبدالعزیز أسعد السند	عضو مجلس الإدارة
• محمد الجلفار	عضو مجلس الإدارة
• شهاب الجناحي	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

رياض غلماني - الرئيس التنفيذي بالانابة.

توزيعات الأرباح:

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات منح أسهم
2006	-	-
2007	-	10 %
2008	-	5 %
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	-	-
2016	-	-
2017	-	-
2018	-	-
2019	-	-

مشاريع الشركة :

مارينا آرکید:

يقع مشروع مارينا آرکید على أرض تبلغ مساحتها 195 ألف قدم مربع في منطقة مرسى دبي، ويتم العمل بالمشروع على مرحلتين وتتمثل المرحلة الأولى على مجمع متنوع الخدمات بتشطيبات فاخرة، يتكون من برج به 281 شقة سكنية والتي تم بيع 170 وحدة سكنية منها الى تاريخ 31 ديسمبر 2019، ونادي صحي بمستوى عال ومنطقة لعب أطفال، هذا بالإضافة إلى تقديم الخدمات الفاخرة لسكان المبنى مثل خدمة الفالايه وخدمات الاستقبال والإرشاد (Concierge). تم الانتهاء من عملية بناء البرج وتسليم الوحدات إلى الملاك الذين قاموا بالشراء.

وقد حصل المبنى على قبول في السوق نظراً لجودة بنيانه وفخامة تصميمه، حيث قد لفت انتباه كل من الوسطاء والمشتريين المحتملين، إلا أنه نظراً لتخمة العروض في السوق تعطي المشتريين خيارات أخرى وقوة في المساومة، وقد وفرت مدائن حلول لجذب المشتريين من بينها الاجار المنتهي بالتملك والدفعات المؤجلة وحوافز للوسطاء.

شهد السوق العقاري في اماره دبي وفرة بالعروض حيث تقوم غالبية الشركات العقارية ببيع وحداتها بأسعار تنافسية، وتقوم شركة مدائن بتوفير برنامج اجارة بطرق سداد ميسرة لكي تتمكن من منافسة السوق مع المحافظة على مستوى أسعار معين دون الاضطرار إلى تخفيض الأسعار كما تقوم باقي الشركات بالسوق.

ونظرا لضعف الطلب على شقق ذات الثلاثة غرف، ستقوم الشركة مجدداً بتحويل 5 الشقق ذات الثلاثة غرف الى 15 شقة ذات الغرفة الواحدة، وبالتالي سيصبح اجمالي الشقق المتاحة من 111 شقه الى 121 شقه.

أما بالنسبة للمرحلة الثانية من المشروع ففي مارس 2018، وقعت مدائن عقد إدارة مع روف للضيافة وهي عبارة عن شركة محاصة مشتركة بين اعمار العقارية وميراس القايضة، لتقوم بتطوير الميناء السياحي روف، وهذا يعتبر أول عقد إدارة توقعه شركة روف للضيافة في الامارات المتحدة مع مطور خاص، وهو فندق يتكون من 270 غرفة و460 شقة سكنية. ومن المتوقع الانتهاء من المشروع في عام 2021.

هذا بالإضافة إلى مركز تجاري بالتجزئة تبلغ مساحته 30 ألف قدم مربع مثل سوق مركزي يقوم ببيع مواد التجزئة اليومية مثل المأكولات والمشروبات... الخ. وتعمل مدائن حالياً ببذل الجهود لتطوير هذا المشروع وجاري التحاور مع الممولين والمستثمرين للحصول على تمويل لهذا المشروع.

متفرقات وخط العمل المستقبلية:

- تقوم مدائن بمباحثات مع أطراف أخرى لتطوير جزء من الأراضي 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 سيقام في دبي عام 2020.
- قامت مدائن بتخفيض تكاليفها التشغيلية بشكل كبير وتمكنت من النجاح إعادة هيكلة تسهيل ديونها مع مصرف الإمارات الإسلامي في عام 2019.

الأداء المالي للشركة :

درهم إماراتي	2019*	2018	2017	2016	2015
رأس المال	223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000
حقوق المساهمين	247,171,639	255,083,178	268,527,304	253,203,105	227,010,675
إجمالي الأصول	607,349,422	658,974,102	751,135,447	728,648,698	697,523,598
صافي الربح (الخسارة)	(7,911,536)	(13,064,909)	15,324,199	12,488,840	2,000,264
الربحية للسهم الواحد (فلس اماراتي)	(3.5)	(5.9)	6.9	5.6	0.9

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	1.09 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 الاجتماعية - 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:

• سعيد بن سالم الشبلي	رئيس مجلس الإدارة
• علي محمد علي الأنبجي	نائب رئيس مجلس الإدارة
• سعيد بن هلال الخروصي	عضو مجلس الإدارة
• يعقوب يوسف بندر	عضو مجلس الإدارة
• عبدالله رشيد يعقوب النفيسي	عضو مجلس الإدارة
• حسين عبدالله جوهر	عضو مجلس الإدارة
• سعيد محمد الأميري	عضو مجلس الإدارة
• مشاري بدر المذن	عضو مجلس الإدارة
• محمد بن مبارك البوسعيدي	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	-	-
2017	-	-
2018	-	-
2019	-	-

مشاريع الشركة :

مشاريع التطوير العقاري: تمتلك الشركة أرض في منطقة الموالح "ولاية السيب- مسقط" وتبلغ مساحتها 41,900 متر مربع، وقد تم تنفيذ تقسيم المخطط إلى أربع أراضي بملكيات منفصلة وتم تطوير ثلاث أراضي منها:

• مشروع مزن مول: (28.26% ملكية غير مباشرة)

- بلغت مساحة التأجير المتعاقد عليها لمجمع المزن التجاري 84 % في 31 ديسمبر 2019.
- تمكنت إدارة المجمع من التعامل مع التحديات وجذب علامات تجارية جديدة من شأنها أن تزيد عدد الزائرين للمجمع في الفترة القادمة، حيث تم افتتاح عدة محلات خلال العام 2019 من ضمنها مطعم Bomba Burrito ومحلات أخرى مثل R&B و Isabelle's ومقهى Pappa Roti وغيرها من المحلات، هذا بالإضافة إلى مجموعة من المحلات الجاري تهيئتها للإفتتاح خلال الربع الثاني من عام 2020 مثل مطعم Gelato Burger ونادي رياضي F45 ومركز ترفيهي للأطفال Holoverse .
- تم توقيع عقد استئجار المكاتب بمركز المزن للأعمال، وأيضا تم التوقيع مع إحدى شركات لاستشارات هندسة الوقاية من الحرائق.
- إن وضع السوق المشار إليه سابقاً والأثار المترتبة عليه كان له أثر سلبي بالغ على أداء شركة مزن عمان التجارية، حيث أدى انخفاض الإشغال والإيجارات إلى ضعف الأداء وتراكم طلبات المستأجرين بتخفيض الإيجارات للوحدات المستأجرة علاوة طلب منهم فترة سماح أطول من سداد الإيجارات، وكذلك إخلاء بعض المستأجرين من وحداتهم ، كل ذلك انعكس على أداء شركة مجان للتعمير بنسبة مساهمتها بشركة مزن عمان التجارية لفترة الثلاث سنوات السابقة.

• مشروع الموالح السكني: (100% ملكية مباشرة)

- مشروع سكني متكون من 127 وحدة سكنية في منطقة الموالح بالإضافة إلى 13 معزراً تجارياً، وتم اسناد مناقصة المشروع الذي تبلغ تكلفته الانشائية 4.1 مليون ريال عماني إلى أحد شركات المقاولات كمقاول رئيسي للمشروع في شهر مايو 2018.
- وصلت نسبة إنجاز تنفيذ المشروع إلى 85% من الأعمال الإنشائية للمشروع بناءً على الجدول الزمني المعتمد، وبدأت عملية التشطيب في الربع الثالث من العام.
- كما يتم العمل على إنهاء بعض الأعمال المتبقية مثل حمام السباحة والمساحات الخضراء، إضافة إلى أنه يتم تركيب وتشغيل محطة كهرباء المشروع في يناير 2020.
- تم اختيار شركة إحدى الشركات لتسويق المشروع، وتم تدشين حملة تسويقية في ديسمبر 2018 لبيع الوحدات السكنية والتجارية.
- استمرار الحملة التسويقية التي تقوم بها شركة التسويق لبيع الوحدات السكنية والتجارية للمشروع، حيث تم بيع 78 وحدة منهم 71 شقة سكنية، و7 محلات تجارية حتى نهاية ديسمبر 2019 م بما يعادل قيمة تعاقدية قدرها 4,221,298 ريال عماني وحسب معايير المحاسبة الدولية تم احتساب مبلغ وقدره 2,774,219 ريال عماني، وعليه سيكون التحدي بيع جميع وحدات المشروع بمشيئة الله خلال العام 2020.

• مشروع مزنة: (100% ملكية مباشرة):

- هو مشروع القاعات متعددة الاستخدام ومكاتب مجان للتعمير والذي سيستقطب 700 شخص، بالإضافة إلى قاعة الاجتماعات والمؤتمرات.
- تم إسناد عقد تصميم قاعات متعددة الاستخدام إلى شركة أمجاد للاستشارات الهندسية، وجاري العمل على الانتهاء من الشكل النهائي الخاص، والدراسة المالية لهذا المشروع.
- كما تم اعتماد واستكمال مقترح تقسيم الأراضي في منطقة الموالح وجاري متابعة الموضوع لدى وزارة الإسكان.

العقارات المدرة (التأجيرية):

- **مبنى الخوير:** استمرار تأجير مبنى الشركة في الخوير لوزارة الإعلام بمبلغ سنوي إجمالي 450,000 ريال عماني، وقد تم زيادة العقد بمبلغ 6,000 ريال عماني سنوياً في السنة السادسة.
- **مبنى القرم:** تمتلك الشركة مبنى يقع في منطقة القرم بمسقط مؤجر بعائد سنوي مجز، حيث بلغت نسبة الإشغال في هذه الفترة 95%.
- **مبنى غلا 1:** تمتلك الشركة مبنى في منطقة غلا، وهو مبنى يتكون من دور أرضي و9 طوابق وملحق، ويضم المبنى 7 محلات تجارية و36 شقة سكنية، وتستمر الشركة في تأجير المساحات السكنية والتجارية في مبنى غلا، وصلت نسبة الإشغال في هذه الفترة 95.3%.
- **مبنى غلا 2:** تمتلك الشركة مبنى آخر في منطقة غلا، ويتكون من طابق أرضي و8 طوابق وملحق ومساحة بناء 5,207 متر مربع، حيث وصلت نسبة الإشغال في هذه الفترة 98.9%.
- **مبنى بوشر:** تمتلك الشركة مبنى سكني تجاري بمساحة بناء 5,665 متر مربع، يتكون من سرداب و6 طوابق، حيث وصلت نسبة الإشغال في هذه الفترة 77.8%.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تقوم الشركة من خلال أنشطتها باستغلال أصولها بالسعي للحصول على تمويل لمشاريعها على الأراضي التي تمتلكها في الموالح والمكملة لعوامل الجذب والتكامل من خلال تقسيم الأرض قيد التنفيذ مع دراسة بدائل أخرى مثل:
 - تخفيض المصاريف الإدارية العامة.
 - العمل على بيع جزء من أراضي الشركة بالموالح لزيادة السيولة النقدية.
 - عدم التخارج من العقارات المدرة للدخل بشكل عام.
 - تخصيص أرض لمشروع آخر جاذب ويحافظ ويرفع من قيم مشاريع الشركة وأراضيها غير المطورة.
- وفيما يخص الاستثمار لدى دار للاستثمار فإن الشركة مستمرة في المتابعات القانونية لاسترداد ما يمكن من المبالغ المستثمرة علماً بأنه قد تم توفير مخصص لها سابقاً

الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	2015	2016	2017	2018	2019
رأس المال	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000
حقوق المساهمين	17,006,606	17,204,718	17,730,830	17,649,076	17,584,446
إجمالي الأصول	20,161,637	23,095,146	23,425,838	24,008,014	25,378,328
صافي الربح (الخسارة)	(2,429)	198,112	562,112	(81,754)	(64,635)
الربحية للسهم الواحد	(0.0002)	0.0123	0.035	(0.005)	(0.004)

*بيانات مالية غير مدققة

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