

تقرير المستثمرين



مجان
للتعمير
MAJAN DEVELOPMENT



أعمال الشركة:

تهدف الشركة إلى الاستثمار في المشاريع العقارية المختلفة في سلطنة عمان وتطويرها بطرق غير تقليدية و متميزة من خلال تطوير المشاريع السكنية والتجارية والسياحية وإدارة وصيانة العقارات والمساهمة مع أطراف أخرى في تأسيس صناديق ومخافض عقارية.



الهدف الاستثماري:

تقوم شركة مجان للتعمير ش.م.ع.م بالاستثمار في شراء وتطوير وتأجير العقارات وإنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج السلطنة. وتوفير خدمات إدارة العقارات وتقديم الخدمات الاستشارية الخاصة بالعقارات.

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	:	1.027 ريال عماني.
القيمة السوقية للسهم	:	غير مدرج
تاريخ التأسيس	:	15 مارس 2008 م.
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 :

- شركة بيت الاستثمار الخليجي (ش.م.ك مقفلة). 21.33%
- شركة بيت الاستثمار الخليجي - عملاء 28.66%
- الشركة التجارية العقارية 10%
- مصرف الشارقة الإسلامي 10%
- صندوق تقاعد وزارة الدفاع - سلطنة عمان 10%
- الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية - سلطنة عمان 9%
- شركة عمان والإمارات للاستثمار القابضة 5%
- شركة اسمنت عمان 4%
- صندوق تقاعد الحرس السلطاني العماني 2%

أعضاء مجلس الإدارة :

رئيس مجلس الإدارة
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة

■ الفاضل / إبراهيم إسماعيل الكندري
■ الفاضل / سعيد بن هلال الخروصي
■ الفاضل / عبد الله رشيد يعقوب النفيسي
■ الفاضل / سعيد محمد الأميري
■ الفاضل / حسين عبد الله جوهر
■ الفاضل / مشاري بدر العذن
■ الفاضل / أحمد بن سلطان اليعقوبي
■ الفاضل / محمد بن مبارك البوسعيدي
■ الفاضل / فهد وليد المشعل

الإدارة التنفيذية :

الرئيس التنفيذي بالإنابة

• الفاضل / إسماعيل موجال بيح

توزيعات الأرباح :

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات أسهم منحة
2008	-	-
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	-	-
2016	-	-
2017	-	-
2018	-	-
2019	-	-
2020	3%	-
2021	-	-

مشاريع الشركة :

تتعامل إدارة شركة مجان للتعمير وفق استراتيجيتها الاستثمارية لتضعها في الاتجاه الصحيح وتعديل مسار العمل بما يتناسب مع وضع السوق العقاري بسلطنة عمان وذلك للاستفادة من معطيات السوق واقتناص الفرص ذات الجدوى.

مشاريع التطوير العقاري:

تمتلك الشركة أرض في منطقة الموالح الشمالية "ولاية السيب- مسقط" وتبلغ مساحتها 37,807 متر مربع، وقد تم تقسيم الأرض إلى عدد 16 أرض بملكيات منفصلة بهدف تطوير بعضها والتخارج من البعض الآخر، هذا وقد تم تطوير أرضين منهما وإقامة مشاريع عليها.



• مشروع مزن مول: (نسبة الملكية 28.26%)

نتيجة للقيود المفروضة خلال جائحة كورونا من قبل الجهات الرسمية والمتمثلة في تقليص عدد ساعات العمل وتقليص عدد الزبائن وإغلاق بعض الأنشطة فقد بلغت نسبة التأجير المتعاقد عليها لمشروع مجمع المزن التجاري إلى 79.3% في 31 ديسمبر 2021

كما تسببت أزمة كورونا - كوفيد 19 والآثار المترتبة عليها من تدني الإيجارات والتأخر في تأجير المحلات مما انعكس ذلك سلباً على السيولة النقدية للمشروع، أما فيما يتعلق بمشروع الفندق والذي بلغ نسبة تنفيذه 80%، فإن الأمر يتطلب تمويلاً لاستكمال بناء الفندق، وذلك من خلال زيادة رأس مال الشركة والتسهيلات المصرفية، لذلك توقف استكمال تنفيذ الفندق لحين اتفاق المساهمين على تعديل حصص الزيادة أو دخول شريك استراتيجي في المشروع.

• مشروع المزن السكني: (نسبة الملكية 100%)



يتكون مشروع مزن السكني من عدد 141 وحدة جاهزة للبيع، وهي عبارة عن 127 وحدة سكنية بالإضافة إلى 14 معزراً تجارياً تم بيع ما نسبته 90.78% من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع المزن السكني، وهي عبارة عن 123 شقة سكنية، و 14 محل تجاري بقيمة 6,841,488 ريال عماني، وإجمالي الوحدات المتبقية 18 وحدة بالمشروع.

العقارات الاستثمارية المدرة للدخل :

تمتلك الشركة عدد 4 عقارات استثمارية مدرة للدخل بأفضل مناطق السلطنة، وهي على النحو التالي:

• مبنى الخوير



تمتلك الشركة مبنى بمنطقة الخوير بمسقط (سكني تجاري) وبمساحة أرض 1595 متر مربع ومساحة بناء 13865 متر مربع. ويتكون المبنى من عدد 3 سرداب وأرضي وسبعة طوابق كمكاتب تجارية. نظراً لظروف أزمة فايروس كورونا المستجد ونتيجة لتوجيهات الدولة في تخفيض المصاريف الحكومية فقد قامت وزاره الاعلام بإخلاء المبنى، وعلى أثر ذلك فقد تم عرض المبنى للتأجير أو البيع بما يحقق مصلحه الشركة.



• مبنى القرم

تمتلك الشركة مبنى بمنطقة القرم بمسقط (سكني) وبمساحة أرض 2156 متر مربع ومساحة بناء 5300 متر مربع ويتكون المبنى من سرداب وأرضي وأربعة طوابق بعدد 22 وحدة سكنية، وقد بلغت نسبة الإثغال 60.86%.



• مبنى غلا 1

تمتلك الشركة مبنى غلا 1 بمنطقة غلا بمسقط (سكني تجاري) وبمساحة أرض 500 متر مربع ومساحة بناء 5052 متر مربع ويتكون المبنى من أرضي وتسعة طوابق بعدد 43 وحدة (شقق سكنية ومكاتب ومحلات تجارية)، وقد بلغت نسبة الإثغال 74.41%.



• مبنى غلا 2

تمتلك الشركة مبنى غلا 2 بمنطقة غلا بمسقط (سكني تجاري) وبمساحة أرضي 500 متر مربع ومساحة بناء 5207 متر مربع، ويتكون المبنى من أرضي وتسعة طوابق بعدد 59 وحدة (شقق سكنية ومكاتب ومحلات تجارية)، وقد بلغت نسبة الإثغال 91.5%.



• مبنى بونشر

تمتلك الشركة مبنى بمنطقة بونشر (سكني تجاري) بمساحة أرض 700 متر مربع ومساحة بناء 5665 متر مربع، ويتكون المبنى من سرداب وأرضي وستة طوابق بعدد 54 وحدة (شقق سكنية ومكاتب ومحلات تجارية)، وقد بلغت نسبة الإثغال 60.37%.

مشاريع الشركة وخطة العمل المستقبلية :



• مشاريع الشركة وخطة العمل المستقبلية

• مشروع مزنة (نسبة الملكية 100%)

هو مشروع قاعة متعددة الاستخدام بالإضافة إلى مقر رئيسي لشركة مجان للتعمير ومن المتوقع أن تستقطب هذه القاعة عدد 700 شخص، بالإضافة إلى قاعة الاجتماعات والمؤتمرات. ونتيجة للأوضاع الراهنة والمتمثلة بفيروس كورونا المستجد كوفيد 19، فقد قرر مجلس الإدارة تأجيل تنفيذ مشروع القاعة متعددة الاستخدام لحين وضوح أثر هذه القرارات على جدوى إنشاء المشروع.

تقوم الشركة حالياً ومن ضمن استراتيجيتها بدراسة استغلال الأراضي المملوكة لها بمنطقة الموالح لإقامة كمشاريع ذات جدوى وتحقيق الأرباح التي سيكون لها الأثر الإيجابي الملموس على نتائج الشركة وتمثل هذا المشاريع في الآتي :

• إنشاء مشروع المزن السكني 2 بالأرض المجاورة لمشروع مزن السكني 1.

• تنفيذ مشاريع سكنية وتجارية صغيرة ومتوسطة الحجم والتخارج منها من خلال بيع المشاريع وتحقيق عائد جيد للشركة.

• متابعة متطلبات السوق العماني للوقوف على مدى حاجة السوق إلى مشاريع عقارية ذات طابع ونشاط متميز وتنفيذ هذه المشاريع وفقاً لدراسات الجدوى الاقتصادية وبما يحقق مصلحة الشركة في ذلك .

الأداء العالي للشركة :

2021	2020	2019	2018	2017	ريال عماني
16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	رأس المال
16,543,579	17,093,567	17,584,446	17,649,076	17,730,830	حقوق المساهمين
20,847,841	24,062,912	25,378,328	24,008,014	23,425,838	إجمالي الأصول
(66,988)	(490,879)	(64,635)	(81,754)	562,112	صافي الربح (الخسارة)
(0.004)	(0.030)	(0.004)	(0.005)	0.035	الربحية للسهم الواحد



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	: 0.67 درهم إماراتي
القيمة السوقية للسهم	: غير مدرجة
تاريخ التأسيس	: يونيو 2006
مقر الشركة	: دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة
عنوان الشركة	: ص.ب: 21 2525 دبي الإمارات العربية المتحدة
رقم الهاتف	: + 971-4-3653232
رقم الفاكس	: + 971-4-3653227
الموقع الإلكتروني	: www.madain.ae

المستثمرون الرئيسيون :

- بيت الاستثمار الخليجي 15.89%
- بيت الاستثمار الخليجي - عملاء 24.11%
- شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية 7%
- مايل هامي للتמידات الكهربائية والصحية 6.8%
- شركة أحمد رمضان جمعة 5%
- شركة القدرة القابضة 4%
- مصرف الإمارات الإسلامي 4%

أعضاء مجلس الإدارة :

رئيس مجلس الإدارة
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة

• الفاضل / عبدالعزيز أسعد السند
• الفاضل / يوسف الملا
• الفاضل / جمال الملا
• الفاضل / عبدالعزيز سالم المسلم
• الفاضل / عبدالله عادل العصفور

الإدارة التنفيذية :

نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي

• الفاضل / يوسف الملا

توزيعات الأرباح :

السنة	توزيعات نقدية	توزيعات منح أسهم
2006	-	-
2007	-	10%
2008	-	5%
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	-	-
2016	-	-
2017	-	-
2018	-	-
2019	-	-
2020	-	-
2021	-	-

مشاريع الشركة :

مارينا آرکید :

لدى الشركة الآن مشروع مارينا آرکید الكائن في منطقة مرسى دبي، وهو برج سكني يتكون 47 طابق مكون من 285 شقة سكنية ومحل تجاري بمساحة 10,237 قدم مربعة، تم بيع عدد 175 شقة ومتوفر حاليا عدد 110 شقة معروضة للبيع. أما المحل التجاري فهو يستغل حاليا كمقر رئيسي للشركة. مع تحسن مردود الإيجارات في إمارة دبي الذي لمسناه في الربع الثالث من العام 2021، قامت الشركة بالتوسع في عمليات تأجير الشقق المتوفرة لديها، حيث بلغ عدد الوحدات المؤجرة كما في 31-12-2021 107 شقة.



التخارجات التي تمت لغاية الفترة المنتهية في 2021/12/31 :

لم تتم أي تخارجات مؤخرا وتواجه الشركة الأمور الآتية:

- 1- تقوم الشركة حالياً بالتفاوض مع مصرف الإمارات الإسلامي لإعادة جدولة قرض شراء الأرض المملوكة من قبل الشركة في منطقة مرسى دبي وقرض تمويل بناء مشروع "مارينا أركيد".
- 2- نجحت الشركة بالاتفاق مع شركة ستراتا جلوبال التي تقوم بإدارة مبنى "مارينا أركيد" بخصوص تقسيط رسوم الخدمات المتركمة حتى تاريخ 2021/6/30 للشقق الغير مبيعة في المبنى على مدى سنتين وبدفعات ربع سنوية على أن يتم الالتزام بدفع رسوم الخدمات للشقق الغير مبيعة من تاريخ 2021/7/1 وما بعده ضمن الوقت المحدد لذلك.
- 3- بالإضافة إلى ذلك، نجحت الشركة من خلال العمل مع شركة ستراتا جلوبال بتخفيض رسوم الخدمات في مبنى "مارينا أركيد" من 18 درهم إلى 14.5 درهم للقدم المربعة مما سيجنب الشركة مبلغ يقدر بحوالي 735,000 درهم من رسوم الخدمات للشقق الغير مبيعة في المبنى وذلك بالنسبة لسنة 2022 المالية.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية :

- في ضوء تحسن الأوضاع الاقتصادية بعد تجاوز الآثار السلبية لانتشار وباء كوفيد 19 والمفاوضات الجارية مع مصرف الإمارات الإسلامي لإعادة جدولة قرض شراء الأرض المملوكة من قبل الشركة في منطقة مرسى دبي وقرض تمويل بناء "مشروع أركيد".

الأداء المالي للشركة :

2021 *	2020	2019	2018	2017	درهم إماراتي
223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	رأس المال
149,515,731	154,917,654	247,160,875	255,083,178	268,527,304	حقوق المساهمين
529,975,130	522,748,984	604,220,555	658,974,102	751,135,447	إجمالي الأصول
(5,401,919)	(92,243,221)	(7,922,303)	(13,064,909)	15,324,199	صافي الربح (الخسارة)
(0.24)	(41)	(3.5)	(5.9)	6.9	الربحية للسهم الواحد (فلس اماراتي)

•البيانات المالية الموضحة غير المدققة

عقارات الخليج
Gulf Real Estate



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	: 11.76 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 %11.22
- بيت الاستثمار الخليجي - عملاء %12.074
- شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات العالية %23
- السعيدان للعقارات %7.69
- مجموعة عبد اللطيف العيسى %7.69

أعضاء مجلس الإدارة :

رئيس مجلس الإدارة
 نائب رئيس مجلس الإدارة
 عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب
 عضو مجلس الإدارة
 عضو مجلس الإدارة
 عضو مجلس الإدارة
 عضو مجلس الإدارة
 عضو مجلس الإدارة
 عضو مجلس الإدارة

• الفاضل / عبد الله عبد المحسن العيسى
 • الفاضل / عبد الوهاب أسعد السند
 • الفاضل / ناصر عبد الله البداح
 • الفاضل / بدر إبراهيم بن سعيدان
 • الفاضل / وسام حسين الفريحي
 • الفاضل / عبد الله بن ثامر القديمي
 • الفاضل / عبد العزيز أسعد السند
 • الفاضل / عيسى عبد الله الوقيان
 • الفاضل / مشاربي بدر العذن

الإدارة التنفيذية :

العضو المنتدب

• الفاضل / ناصر عبد الله البداح

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	-	-
2020	-	-
2021	-	-

مشاريع التطوير العقاري:



• مشروع فندق وسوق ومجمع تجاري ترفيهي بالدمام

• ضمن خطط الشركة المستقبلية تطوير الأرض المجاورة لسوق ويست افنيو مول بحي الفيصلية بالدمام، المملوكة للشركة والواقعة على طريق الملك عبد الله والبالغ مساحتها 17,922 م²، لتصبح منطقة متكاملة الخدمات وذلك بإقامة فندق وسوق ترفيهي تجاري مفتوح.

تم اعتماد التصميم والانتهاج من أعمال الحفر، ولكن تم تأجيل مشروع الفندق في الفترة الحالية لانخفاض نسبة الإشغال الفندقية في المنطقة الشرقية. كما جاري التفاهم على التخارج من مشروع المجمع التجاري.

• سوق تجاري ترفيهي مفتوح بالرياض

• بدأ تطوير السوق على الأرض المجاورة لفندق بارك إن والبالغ مساحتها 5,369 م²

• يشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب من الدرجة (أ). تم التأجير جزء من المكاتب ومتوقع تسليمها يوليو 2022
• تم التعاقد مع شركة راديسون العالمية للفنادق لإدارة الفندق تحت ماركة بارك إن. كما تم الانتهاء من اعمال التصميم، والبدء بالأعمال الانشائية خلال عام 2020. ومن المتوقع الانتهاء وبدء التشغيل نهائيه خلال العام الحالي 2022 م.



العقارات المدرة (التأجيرية):

• مبنى سكني بحي حطين

- مبنى سكني بحي حطين يضم عدد 62 شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى، مؤجر على المستشفى الجامعي.

• مستودعات

• مستودعات اللوجستية (105مستودع) على أرض مساحتها 63,717 م² بحي طيبة جنوب الرياض، مؤجرة.
• مستودعات اللؤلؤة (31 مستودع) على أرض مساحتها 23,819 م² بحي الدار البيضاء على طريق الحابر جنوب الرياض، مؤجرة





• مجمع فيولا السكنى بحى الملقا

مجمع شقق فاخرة يحتوي على عشرة مباني بها 148 شقة، ومبنيين تضم خدمات للمجمع بمدخل منفصل لسكن السائقين والمراقبة الامنية. ويضم أيضاً حديقة ونادى رياضي ومسبح وصالات للمناسبات، ومواقف ارضية، مؤجر وبلغت نسبة التشغيل 98%.

: متفرقات وخطط العمل المستقبلية :

• ادراج الشركة بالسوق الموازي

• تقدمت الشركة بطلب الادراج المباشر في السوق الموازي «نمو» وجاري استفاء متطلبات هيئة السوق المالية السعودية بهذا الخصوص .

: الأداء المالي للشركة :

2021	2020	2019	2018	2017	ريال سعودي
522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	رأس المال
614,326,673	617,888,231	615,840,012	619,386,216	655,721,443	حقوق المساهمين
850,747,398	814,382,093	810,515,129	746,819,057	817,855,995	إجمالي الأصول
(3,561,558)	2,048,219	5,032,708	2,078,176	68,356,517	صافي الربح (الخسارة)
(0.07)	0.04	0.10	0.04	1.309	الربحية للسهم الواحد