

تقرير المستثمرين

2017



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي  
كما في 31 ديسمبر 2017

## 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	12.55 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 والخدمات المالية	23 %
السعيدان للعقارات	7.69 %	• مجموعة عبداللطيف العيسى	7.69 %

## أعضاء مجلس الإدارة:

عبد المحسن عبد اللطيف العيسى	رئيس مجلس الإدارة
عبدالله علي الصانع	نائب رئيس مجلس الإدارة
ناصر عبدالله البداح	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب
بدر إبراهيم بن سعيدان	عضو مجلس الإدارة
عبدالعزیز معن الصانع	عضو مجلس الإدارة
عيسى عبدالله الوقيان	عضو مجلس الإدارة
مراد الرمضان	عضو مجلس الإدارة
فهد محمد العلوش	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	-

\*خاضعة لموافقة الجمعية العمومية.

## مشاريع الشركة:

### مشاريع التطوير العقاري:

- مشروع بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية ومجمع ترفيهي بالدمام، تم اعتماد التصميم، والبدء في أعمال الحفر.
- مشروع بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية ومجمع ترفيهي على أرض طريق العليا شمال الرياض، تم اعتماد التصميم، والبدء في أعمال الحفر.

### العقارات المدرة (التأجيرية):

- مبنى وحدات سكنية: تمتلك الشركة مبنى سكني في حي حطين بالرياض يضم 62 وحدة مؤجرة بالكامل.
- مستودعات بالرياض، وهي مؤجرة حالياً (اقتنت الشركة عدد 31 مستودع جديد في شهر يونيو 2017 إضافة إلى 105 مستودع مملوكة سابقاً).
- 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 التفاوض على تأجيرها.

### متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تم بيع مجموعة أراضي في حي الياسمين في الرياض.
- بيع ٨ فلل وتأجير فيلتيين في حي الملحق بالرياض (إجمالي الفلل ١٨ فيلا).
- تم بيع مشروع وست أفنيو مول الدمام على صندوق باسم (ملكية - عقارات الخليج ريت)، وقد تم إعادة تأجيرها من الصندوق بعقد لمدة ٢٠ سنة من بداية نوفمبر ٢٠١٧، علماً بأن الخمس سنوات الأولى من العقد ملزمة للطرفين.

### الأدراج في سوق نمو السعودي (الموازي):

- جاري الترتيب مع شركة مالية للعمل كمستشار للقيام بالدراسة التشخيصية وإعداد ملف الطرح خلال العام الحالي ٢٠١٨.

### الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2017	2016	2015	2014	2013
رأس المال	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	474,849,370
حقوق المساهمين	655,721,443	588,231,397	611,267,462	591,590,000	614,236,378
إجمالي الأصول	817,855,995	709,856,029	715,716,000	640,020,000	644,004,746
صافي الربح (الخسارة)	68,356,517	4,480,650	46,026,769	2,263,497	44,025,396
الربحية للسهم الواحد	1.31	0.09	0.88	0.04	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 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	1.20 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	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
• بشار ناصر التويجري	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبدالقادر عبيد علي	عضو مجلس الإدارة
• حمد مطر العرطي	عضو مجلس الإدارة
• يعقوب يوسف بندر	عضو مجلس الإدارة

## الإدارة التنفيذية:

عبدالعزیز عبدالرؤوف العور - الرئيس التنفيذي.

## توزيعات الأرباح:

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

## مشاريع الشركة :

### مارينا أركيد:

يقع مشروع مارينا أركيد على أرض تبلغ مساحتها 195 ألف قدم مربع في منطقة مرسى دبي، ويتم العمل بالمشروع على مرحلتين وتمثل المرحلة الأولى على مجمع متنوع الخدمات بتشطيبات فاخرة، يتكون من برج به 281 شقة سكنية، ونادي صحي بمستوى عالٍ ومنطقة لعب أطفال، هذا بالإضافة إلى تقديم الخدمات الفاخرة لسكان المبنى مثل خدمة الغاليه وخدمات الاستقبال والإرشاد (Concierge). وخلال النصف الأول من عام 2017 تم الانتهاء من عملية بناء البرج وتسليم الوحدات إلى الملاك الذين قاموا بالشراء.

أما بالنسبة للمرحلة الثانية من المشروع فسيكون مركز ضيافة متطور، وقد استلمت إدارة مدائن دراسات جدوى بخصوص المشروع وهي حالياً في مباحثات متقدمة مع مشغل لفندق سيأخذ جزء مؤثر في المرحلة الثانية للمشروع.

حتى يونيو 2017 تم بيع كمية مؤثرة من البرج، وقد استمرت مدائن في تطوير طرق جديدة لجذب المشتريين للوحدات المتبقية في المشروع. وتتضمن الاستراتيجيات خطة دفع بعد تسليم الشقق، وتسجيل البرج مع عدة بنوك كرهن عقاري لتمويل الشقق للمشتريين. إلا أن النصف الثاني من عام 2017 شهد تراجع للقطاع العقاري، ويرجع ذلك إلى الانخفاض في أسعار النفط العالمية متزامناً مع المخاطر الجيوسياسية في المنطقة بالإضافة إلى عدم وضوح تأثير تطبيق ضريبة القيمة المضافة في دول الخليج في عام 2018، إلا أن مدائن تعمل على تعويض ذلك عن طريق استخدام طرق جديدة لبيع الوحدات المتوفرة في المشروع.

### متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تقوم مدائن بمراجعة الوضع الحالي للأراضي 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 سيقم في دبي عام 2020.

### الأداء المالي للشركة :

2017	2016	2015	2014	2013	درهم إماراتي
223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	رأس المال
268,527,304	253,203,105	227,010,675	225,010,411	223,194,704	حقوق المساهمين
751,135,447	728,648,698	697,523,598	593,053,565	539,941,454	إجمالي الأصول
15,324,199	12,488,840	2,000,264	1,815,707	331,409	صافي الربح (الخسارة)
6.9	5.6	0.9	0.8	0.14	الربحية للسهم الواحد ( فلس اماراتي)

## 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	1.10 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 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:

• سعيد بن سالم الشبلي	رئيس مجلس الإدارة
• عبدالله علي الصانع	نائب رئيس مجلس الإدارة
• ناجي بن سالم الريامي	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
• مشاري بدر المذن	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	-	-
2014	-	-
2015	-	-
2016	-	-
2017	-	-

## 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 وذلك لزيادة بدائل تطوير الأرض على مراحل.

### مشاريع التطوير العقاري:

- **مشروع مزن مول:** تم إكمال الأعمال الإنشائية لمجمع المزن في نهاية الربع الثالث من عام 2016 وبدأ التشغيل التجريبي، كما تم فتح الهايبر ماركت للمستأجر الرئيسي في الطابق الأرضي في شهر أكتوبر من نفس العام، وقد تم تأجير 50% من المجمع إلى هذه الفترة وجاري العمل على تأجير باقي المساحات حيث يقوم فريق التأجير وإدارة المجمع بالتفاوض مع بعض الشركات والعلامات التجارية التي من شأنها أن تزيد عدد الزائرين إلى المجمع في الفترة القادمة، وتعمل الشركة على القيام ببعض التعديلات لتناسب مع توجه السوق لمثل هذا النوع من المجمعات.
- **مشروع الموالح السكني:** مشروع سكني مكون من 130 وحدة سكنية في منطقة الموالح، وتم اعتماد تصميم المبنى السكني التجاري من الجهات المختصة وإنهاء مناقصة المشروع خلال النصف الثاني من عام 2017، وتعمل الشركة على إنهاء معاملة التمويل البنكي للمشروع مع أحد البنوك المحلية، وستقوم بإرساء المناقصة للمشروع الذي تبلغ تكلفته الإنشائية 4.1 مليون ريال عماني، ومن المتوقع الإنتهاء من بناء المشروع في عام 2020، حيث سيتم التخرج من المشروع من خلال بيع الوحدات السكنية والمساحات التجارية.

### مشاريع التطوير السياحي:

- **مشروع فندق كورب مسقط:** من ضمن المشاريع المعتمدة التي ستقام على أرض مشروع شركة مزن عمان التجارية فندق ثلاثة نجوم بمساحة أرض 2,718 متر مربع ومساحة بناء 10 آلاف متر مربع تقريباً، وبعد الإنتهاء من التصاميم التفصيلية وأخذ الاعتمادات اللازمة من الجهات الرسمية تم في الربع الأول من عام 2017 التعاقد مع شركة الشفقي للخدمات الهندسية كمقاول رئيسي لإنشاء الفندق، وتم إسناد عقد الإشراف على المشروع إلى شركة هولر والسالمي، وإلى هذه الفترة تم إنجاز 41% من المشروع، ومن المتوقع أن يتم الإنتهاء من المشروع في الربع الرابع من عام 2018 وتسليمه إلى المشغل وفقاً للجدول الزمني للمشروع.

### 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، وقد تمكنت الشركة من تأجير بعض الشقق الشاغرة في المبنى ورفع نسبة الإشغال لتصل إلى 88%.
- **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، حيث وصلت نسبة الإشغال فيها إلى 100%.
- **مبنى غلا 2:** تمتلك الشركة مبنى آخر في منطقة غلا، ويتكون من طابق أرضي و8 طوابق وملحق ومساحة بناء 5,207 متر مربع، وهو مؤجر بالكامل لمدة سنتين بمبلغ سنوي وقدره 210,000 ريال عماني.
- **مبنى بوشر:** تمتلك الشركة مبنى سكني تجاري بمساحة بناء 5,665 متر مربع، يتكون من سرداب و6 طوابق، وقد بلغت نسبة الإشغال 82% حتى نهاية هذه الفترة.

### متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تسعى شركة مجان للتعمير لتحقيق عائد على استثماراتها يتناسب مع سياستها الاستثمارية، الأمر الذي يتطلب التطور المرهلي بحيث ترفع الشركة استثماراتها اللاحقة وهذا ما قامت به عند تطوير مشروع المزن مول في الموالح، وتسعى للترويج لمشاريع أخرى سكنية وتجارية في الأراضي المجاورة لها إن الهدف هو زيادة الجذب على الأراضي من خلال تنوع وتكامل المرافق التي تقام عليها، ولا شك أن تسويق هذه المشاريع يتيح لمجان للتعمير التخرج من أصولها وزيادة السيولة النقدية وتحقيق الأرباح الذي يمكنها من تطوير مشاريع أخرى متنوعة وتوزيع أرباح على مساهميها. ولغرض التوازن بين التطوير واستمرار مصادر الدخل فإن الشركة ستسعى لمزيد من العقارات المدرة للدخل سهلة التخرج، لهدف تنويع الأصول ورفع الدخل وتيسير إمكانية التخرج في المناسب.

### الأداء المالي للشركة:

ريال عماني	2013	2014	2015	2016	2017
رأس المال	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000
حقوق المساهمين	16,429,785	17,009,034	17,006,606	17,204,718	17,730,830
إجمالي الأصول	16,744,344	20,342,296	20,161,637	23,095,146	23,425,838
صافي الربح (الخسارة)	417,784	579,250	(2,429)	198,112	562,112
الربحية للسهم الواحد	0.026	0.036	(0.0002)	0.0123	0.035

## 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](http://www.gih.com.kw)