

تقرير المستثمرين

2018



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي  
كما في 31 ديسمبر 2018

## 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	11.86 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
مشعل يوسف الزايد	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	-
2018	-	-

## مشاريع الشركة:

### مشاريع التطوير العقاري:

- مشروع بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية ومجمع ترفيهي بالدمام، تم اعتماد التصميم، وتم الانتهاء من أعمال الحفر، وجاري استخراج رخصة البناء وترسية المشروع على المقاولين.
- مشروع بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية ومجمع ترفيهي على أرض طريق العليا شمال الرياض، تم اعتماد التصميم، وتم الانتهاء من أعمال الحفر، وجاري 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 التفاوض على تأجيرها.

### متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تم بيع كل الأراضي المملوكة للشركة في حي الياسمين في الرياض خلال عام 2018.
- بيع 13 فلل وتأجير فيلتين في حي الملحق بالرياض (إجمالي الفلل 18 فيلا) خلال عام 2018.
- تم بيع مشروع وست افنيو مول الدمام على صندوق باسم (ملكية - عقارات الخليج ريت)، وقد تم إعادة تأجيرها من الصندوق بعقد لمدة 20 سنة من بداية نوفمبر 2017، علماً بأن الخمس سنوات الأولى من العقد ملزمة للطرفين.

### الطرح بالسوق الموازي:

- أعلنت شركة السوق المالية السعودية (تداول) عن قرار السماح للشركات بالادراج في سوق النمو (السوق الموازي) دون المرور بعملية الاكتتاب ابتداءً من بداية عام 2019، والشركة بانتظار صدور الإجراءات المنظمةة لعملية الادراج.

### الأداء المالي للشركة:

ريال سعودي	2014	2015	2016	2017	2018
رأس المال	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300
حقوق المساهمين	591,590,000	611,267,462	588,231,397	655,721,443	619,386,216
إجمالي الأصول	640,020,000	715,716,000	709,856,029	817,855,995	746,819,057
صافي الربح (الخسارة)	2,263,497	46,026,769	4,480,650	68,356,517	2,078,176
الربحية للسهم الواحد	0.04	0.88	0.09	1.309	0.04

## 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	1.14 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	6.8%	• شركة أحمد رمضان جمعة	5.00%
شركة القدرة القابضة	4.00%	• مصرف الإمارات الإسلامي	4.00%

## أعضاء مجلس الإدارة:

• سعيد غانم السويدي	رئيس مجلس الإدارة
• فارس أحمد رمضان جمعة	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبدالوهاب أسعد السند	عضو مجلس الإدارة
• عبدالعزيز أسعد السند	عضو مجلس الإدارة
• عبدالعزيز عبدالرؤوف العور	عضو مجلس الإدارة

## الإدارة التنفيذية:

عبدالعزيز 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	-	-
2018	-	-

## 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 وتمثل المرحلة الأولى على مجمع متنوع الخدمات بتشطيبات فاخرة، يتكون من برج به 281 شقة سكنية، 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 المالك 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.

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 القابضة، 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 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 :

2018	2017	2016	2015	2014	درهم إماراتي
223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	رأس المال
254,508,997	268,527,304	253,203,105	227,010,675	225,010,411	حقوق المساهمين
660,403,559	751,135,447	728,648,698	697,523,598	593,053,565	إجمالي الأصول
(14,018,308)	15,324,199	12,488,840	2,000,264	1,815,707	صافي الربح (الخسارة)
(6.3)	6.9	5.6	0.9	0.8	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:

يكمن 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.majandevelopment.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
• حسين عبدالله جوهر	عضو مجلس الإدارة
• سعيد محمد الأميري	عضو مجلس الإدارة
• مثاري 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	-	-
2018	-	-

## 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 أراضٍ بملكيّات منفصلة وذلك لزيادة بدائل تطوير الأرض على مراحل.

- مشروع مزن مول: تم التشغيل الجزئي للمجمع التجاري بناءً على طلب المستأجرين في شهر أكتوبر 2016، ووصلت نسبة التأجير إلى 75% من المساحة الاجمالية للمجمع 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 متكون من 127 وحدة سكنية في منطقة الموالح بالإضافة إلى 13 معرماً تجارياً، وتم اسناد مناقصة المشروع الذي تبلغ تكلفته الانشائية 4.1 مليون ريال عماني إلى أحد شركات المقاولات كـمقاول رئيسي للمشروع في شهر مايو 2018. وقد تم خلال النص الثاني من عام 2018 سحب مياه التربة تمهيداً لصب الأساسات، والانتهاء من عمل عازل الماء لأساسات قاعدة البناء، وقد بلغت نسبة الإنجاز 35% حتى نهاية ديسمبر 2018، ومن المتوقع الإنتهاء من بناء المشروع في عام 2020. كما تم التعاقد مع أحد شركات التسويق لتقوم بعملية التسويق حيث سيتم التخرج من المشروع من خلال بيع الوحدات السكنية والمساحات التجارية، وقد حققت الشركة بيع 21 وحدة من وحدات المشروع بمبلغ يقارب 1.1 مليون ريال عماني، وذلك بنسبة 15% من وحدات المشروع.

## 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 2,802 متر مربع ومساحة بناء 10 آلاف متر مربع تقريباً، وإلى هذه الفترة تم إنجاز 95% من المشروع، ومن المتوقع إنجاز وتشغيل الفندق نهاية الربع الأول من عام 2019.

## 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 80%.
- 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 98%.
- 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 الاشغال 96%.
- مبنى بوشر: تمتلك الشركة مبنى سكني تجاري بمساحة بناء 5,665 متر مربع، يتكون من سرداب و6 طوابق، وقد بلغت نسبة الاشغال 79% حتى نهاية هذه الفترة.



### متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

• تسعى شركة مجان للتعمير لتحقيق عائد على استثماراتها يتناسب مع سياستها الاستثمارية، ولغرض التوازن بين التطوير واستمرار مصادر الدخل فإن الشركة ستسعى لمزيد من العقارات المدرة للدخل سهلة التخارج، ولهدف تنويع الأصول ورفع الدخل وتيسير امكانية التخارج في الوقت المناسب، تسعى الشركة للحصول على تمويل لمشاريعها على الأراضي التي تمتلكها في الموالح وذلك تمهيداً لإنشاء مشاريع أخرى لتكون مكملة لباقي المشاريع في أرض الموالح من خلال تقسيم الأراضي مع دراسة بدائل مثل :

1. انشاء مبنى مدرسة وتأجيره بعقد طويل الأجل.
2. تطوير مبنى مكاتب وقاعات متعددة الإستخدام.

### الأداء المالي للشركة:

2018	2017	2016	2015	2014	ريال عماني
16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	رأس المال
17,649,076	17,730,830	17,204,718	17,006,606	17,009,034	حقوق المساهمين
24,008,014	23,425,838	23,095,146	20,161,637	20,342,296	إجمالي الأصول
(81,754)	562,112	198,112	(2,429)	579,250	صافي الربح (الخسارة)
(0.005)	0.035	0.012	(0.0002)	0.036	الربحية للسهم الواحد



## 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 عرضاً تسويقياً 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)