

تقرير المستثمرين

2019



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي  
كما في 30 يونيو 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 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 | 11.95 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 | 11.84% | • شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية | 23%   |
| • السعيدان للعقارات     | 7.69%  | • مجموعة عبداللطيف العيسى                      | 7.69% |

## أعضاء مجلس الإدارة:

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| • عبداللّه عبد المحسن العيسى | رئيس مجلس الإدارة               |
| • عبدالوهاب أسعد السند       | نائب رئيس مجلس الإدارة          |
| • ناصر عبداللّه البداح       | عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب |
| • بدر إبراهيم بن سعيدان      | عضو مجلس الإدارة                |
| • وسام حسين الفريحي          | عضو مجلس الإدارة                |
| • عبداللّه بن ثامر القديمي   | عضو مجلس الإدارة                |
| • عبدالعزيز أسعد السند       | عضو مجلس الإدارة                |
| • عيسى عبداللّه الوقيان      | عضو مجلس الإدارة                |
| • مشاري بدر المذن            | عضو مجلس الإدارة                |

## الإدارة التنفيذية:

ناصر عبد اللّه 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 مجمع ترفيهي بالدمام، تم اعتماد التصميم، وتم الانتهاء من أعمال الحفر، وجاري استخراج رخصة البناء وترسية المشروع على المقاولين.
- تم تأجيل بناء فندق وشقق فندقية وأبراج سكنية في الدمام، لجين 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 الملقا 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 الملقا 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:

- أعلنت شركة السوق المالية السعودية (تداول) عدد من التغيرات الجوهرية على النمو - السوق الموازي، منها السماح للشركات بالإدراج في سوق الموازي من غير عملية اكتتاب بدأ من الربع الأول من عام 2019، و نحن في انتظار صدور الخطوات والإجراءات المنظمة، و ذلك بالتنسيق مع شركة فالك المالية.

### الأداء المالي للشركة:

| ريال سعودي           | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | يونيو 2019  |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| رأس المال            | 522,334,300 | 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 | 624,098,668 |
| إجمالي الأصول        | 640,020,000 | 715,716,000 | 709,856,029 | 817,855,995 | 746,819,057 | 775,924,043 |
| صافي الربح (الخسارة) | 2,263,497   | 46,026,769  | 4,480,650   | 68,356,517  | 2,078,176   | 5,312,452   |
| الربحية للسهم الواحد | 0.04        | 0.88        | 0.09        | 1.309       | 0.04        | 0.10        |

## 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 | 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 % |
| • ماييل هاي للتמידات الكهربائية والصحية | 6.80 %  | • شركة أحمد رمضان جمعة                         | 5.00 % |
| • شركة القدرة القابضة                   | 4.00 %  | • مصرف الإمارات الإسلامي                       | 4.00 % |

## أعضاء مجلس الإدارة:

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| • عبدالعزيز عبدالرؤوف العور | رئيس مجلس الإدارة      |
| • عبدالوهاب أسعد السند      | نائب رئيس مجلس الإدارة |
| • عبدالعزيز 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  | -             | -                |

## 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 وتتمثل المرحلة الأولى على مجمع متنوع الخدمات بتشطيبات فاخرة، يتكون من برج به 281 شقة سكنية والتي تم بيع 163 وحده سكنيه منها الى تاريخ 31 مايو 2019، ونادي صحي بمستوى عال ومنطقة لعب أطفال، هذا بالإضافة إلى تقديم الخدمات الفاخرة لسكان المبنى مثل خدمة الفاليه 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 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. ونظرا لضعف الطلب على شقق ذات الثلاثة غرف، تدرس الشركة فرصة تحويل الشقق الى ذوات الغرفة الواحد. و يتطلب تحويل هذه الشقق الى ستة أشهر.

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 التفاوض مع الممولين والمستثمرين للحصول على تمويل لهذا المشروع.

### متفرقات وخطط 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 سيقم في دبي عام 2020.

## الأداء المالي للشركة :

| دريهم إماراتي                       | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018         | يونيو 2019  |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| رأس المال                           | 223,000,000 | 223,000,000 | 223,000,000 | 223,000,000 | 223,000,000  | 223,000,000 |
| حقوق المساهمين                      | 225,010,411 | 227,010,675 | 253,203,105 | 268,527,304 | 254,508,997  | 247,484,594 |
| إجمالي الأصول                       | 593,053,565 | 697,523,598 | 728,648,698 | 751,135,447 | 660,403,559  | 616,029,768 |
| صافي الربح (الخسارة)                | 1,815,707   | 2,000,264   | 12,488,840  | 15,324,199  | (14,018,308) | (7,598,582) |
| الربحية للسهم الواحد ( فلس اماراتي) | 0.8         | 0.9         | 5.6         | 6.9         | (6.3)        | (3.4)       |

## 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:

يكمّن 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      |
| • علي محمد علي الأنبجي       | نائب رئيس مجلس الإدارة |
| • ناجي بن سالم الريامي       | 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       |
| • 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 أراضي بملكيات منفصلة وذلك لزيادة بدائل تطوير الأرض على مراحل.

## مشاريع التطوير العقاري:

### • مشروع مزن مول:

- تم التشغيل الجزئي للمجمع التجاري بناءً على طلب المستأجرين في شهر أكتوبر 2016. بلغت مساحة التأجير المتعاقد عليها لمجمع المزن التجاري في 30 يونيو 2019م إلى 81% من المساحة الإجمالية للمجمع. كما تمكنت إدارة المجمع من التعامل مع التحديات وجذب علامات تجارية جديدة من شأنها أن تزيد عدد الزائرين للمجمع في الفترة القادمة مثل Apparel Group لإفتتاح محل R & B، والذي تم إفتتاحه نهاية شهر يوليو 2019م.
- تم إفتتاح قاعة متعددة الاستخدامات بمزن مول بمساحة وقدرها 510م بالشراكة مع شركة صراج الدولية في الربع الثاني من 2019م، بالإضافة إلى ذلك جاري تهيئة عدة محلات ومطاعم سوف يتم إفتتاحها خلال الربع الأخير من 2019.
- نظراً لوضع السوق فقد تدنت الإيجارات وتأخر تأجير المحلات مما أثر على السيولة النقدية للمشروع، وحيث أن إكمال الفندق الذي بلغت نسبة إكماله حوالي 90% يتطلب تمويلًا من خلال زيادة رأس مال الشركة وتسهيلات مصرفية، فقد توقف إكمال الفندق لحين إتفاق المساهمين على تعديل حصص الزيادة أو دخول شريك استراتيجي.

### • مشروع الموالح السكني:

- مشروع سكني مكون 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 كمقاول رئيسي للمشروع في شهر مايو 2018.
- ومن المتوقع الإنتهاء من تنفيذ المشروع بنهاية العام 2019، تم إنجاز 54% من الأعمال الإنشائية للمشروع وبناءً على الجدول الزمني للمشروع من المتوقع بدء عملية التشطيب في الربع الثالث من العام.
- تم اختيار شركة تبيان العقارية ش.م.م لتسويق المشروع، وتم تدشين حملة تسويقية في ديسمبر 2018 لبيع الوحدات السكنية والتجارية.
- تم بيع 52 شقة و4 محلات تجارية، حيث بلغت النسبة الإجمالية للمبيعات 39.7% حتى نهاية يونيو 2019 وتستمر الحملة التسويقية والتي تقوم بها شركة تبيان من خلال الدعاية والإعلان، وعمل معارض حصرية لبعض الشركات الكبرى والمؤسسات الحكومية في السلطنة والمتوقع من خلالها زيادة المبيعات.

## العقارات المدرة (التأجيرية):

- **مبنى الخوير:** استمرار تأجير مبنى الشركة في الخوير لوزارة الإعلام بمبلغ سنوي إجمالي 450,000 ريال عماني للسنة السادسة بزيادة 6000 ريال عماني عن العقد السابق.
- **مبنى القرم:** تمتلك الشركة مبنى يقع في منطقة القرم بمسقط مؤجر بعائد سنوي مجز، حيث بلغت نسبة الإشتغال في هذه الفترة 75.4%
- **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، وتستثمر الشركة في تأجير المساحات السكنية والتجارية في مبنى غلا، وصلت نسبة الإشتغال في يونيو 97.71%.
- **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 الإشتغال في يونيو 98.8%.
- **مبنى بوشر:** تمتلك الشركة مبنى سكني تجاري بمساحة بناء 5,665 متر مربع، يتكون من سرداب و6 طوابق، حيث وصلت نسبة الإشتغال في يونيو 67%.

## متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- تقوم الشركة من خلال أنشطتها بإستغلال أصولها بالسعي للحصول على تمويل لمشاريعها على الأراضي التي تمتلكها في الموالح والمكملة لعوامل الجذب والتكامل من خلال تقسيم الأرض (الأراضي) قيد التنفيذ مع دراسة بدائل أخرى مثل :
  - إنشاء مبنى مدرسة مقابل عقد طويل الأجل .
- تقوم الشركة بتطوير مشاريع صغيرة ومتوسطة الحجم لتسهيل تمويل تنفيذها والتخارج منها، فقد باشرت بتصميم قاعة متعددة الاستخدامات ومن المتوقع ان تحقق دخلاً جيداً، كما تقوم الشركة بتقسيم الأرض لغرض تطويرها كمشاريع سكنية تجارية والتخارج منها.

## الأداء المالي للشركة:

| ريال عماني           | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | يونيو 2019 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| رأس المال            | 16,100,000 | 16,100,000 | 16,100,000 | 16,100,000 | 16,100,000 | 16,100,000 |
| حقوق المساهمين       | 17,009,034 | 17,006,606 | 17,204,718 | 17,730,830 | 17,649,076 | 17,666,214 |
| إجمالي الأصول        | 20,342,296 | 20,161,637 | 23,095,146 | 23,425,838 | 24,008,014 | 25,401,441 |
| صافي الربح (الخسارة) | 579,250    | (2,429)    | 198,112    | 562,112    | (81,754)   | 17,133     |
| الربحية للسهم الواحد | 0.036      | (0.0002)   | 0.012      | 0.035      | (0.005)    | 0.001      |

## 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)