

تقرير المستثمرين

2021



تقرير عن أداء شركات بيت الاستثمار الخليجي
كما في 30 يونيو 2021

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	11.94 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	7.73%	• شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات المالية	23%
السعيدان للعقارات	7.69%	• مجموعة عبداللطيف العيسى	7.69%

أعضاء مجلس الإدارة:

عبدالله عبد المحسن العيسى	رئيس مجلس الإدارة
عبدالوهاب أسعد السند	نائب رئيس مجلس الإدارة
ناصر عبدالله 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	-	-
2020	-	-

مشاريع الشركة:

مشاريع التطوير العقاري:

أ. مشروع فندق وسوق 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 والانتهاء 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.

ب. سوق تجاري ترفيهي مفتوح بالرياض :

- بدأ تطوير السوق على الأرض المجاورة لفندق بارك إن والبالغ مساحتها 5,369م²
- يشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب من الدرجة (أ).
- تم التعاقد مع شركة راديسون العالمية للفنادق لإدارة الفندق تحت ماركة بارك إن. كما تم الانتهاء من أعمال التصميم، والبدء بالأعمال الإنشائية خلال النصف الأول من عام 2020.



العقارات المدرة (التأجيرية):

أ. مبنى سكنى بحى حطين:

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

ب. مستودعات:

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



ت. مجمع فيولا السكنى بحى الملقا :

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

متفرقات وخطط العمل المستقبلية

الطرح بالسوق الموازي:

- وافقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة على إدراج أسهم الشركة بالسوق الموازي، وبناء عليه تم تعيين شركة فالكيم للاستشارات المالية مستشارا ماليا للإدراج حسب المتطلبات النظامية.
- قام المستشار المالي بإعداد ملف الادراج بالتعاون مع إدارة الشركة في سبتمبر 2020م. وتم تقديم الملف الى هيئة السوق المالية وشركة تداول في تاريخ 2020/12/24م.
- وقد وردت متطلبات إضافية من قبل الهيئة وتداول تم معالجتها، وتم رفع القوائم المالية المنتهية في 2020/12/31م المدققة من قبل المراجع القانوني، ولكن لم تصدر الموافقة حتى تاريخ 2021/6/30م وجاري العمل على ذلك، ومن المتوقع ان تتم الموافقة على الادراج بالسوق الموازي قبل نهاية العالم الحالي 2021.

الأداء المالي للشركة:

*June 2021	2020	يونيو 2019	2018	2017	ريال سعودي
522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	رأس المال
623,524,511	617,888,231	624,098,668	619,386,216	655,721,443	حقوق المساهمين
844,725,488	814,382,093	775,924,043	746,819,057	817,855,995	إجمالي الأصول
5,636,280	2,048,219	5,312,452	2,078,176	68,356,517	صافي الربح (الخسارة)
0.11	0.04	0.10	0.04	1.309	الربحية للسهم الواحد

* 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 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	0.676 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:

• عبدالعزيز أسعد السند	رئيس مجلس الإدارة
• يوسف الملا	نائب رئيس مجلس الإدارة
• جمال الملا	عضو مجلس الإدارة
• عبدالعزيز سالم المسلم	عضو مجلس الإدارة
• عبدالله عادل العصفور	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

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	-	-

مشاريع الشركة :

مارينا أركيد:

لدى الشركة الان مشروع مارينا أركيد 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.

عدد الشقق المؤجرة لغاية الفترة المنتهية في 30/06/2021 كان يبلغ 49 شقة مع وجود شقة واحدة مفروشة من فئة الثلاث غرف نوم مدارة من قبل شركة متخصصة في الإيجارات القصيرة الأمد (BNB).

التخارجات التي تمت لغاية الفترة المنتهية في 2021/6/30 :

لم تتم أي تخارجات مؤخرا وتواجه الشركة الأمور الآتية:

- 1 - مطالبات من مصرف الامارات الإسلامي لأداء التزامات قرض شراء الأرض المملوكة من قبل الشركة في منطقة مرسى دبي وقرض تمويل بناء مشروع «مارينا أركيد» علما أن هناك قضايا في محاكم دبي مرفوعة من قبل المصرف بخصوص هذه القروض.
- 2 - مطالبات من شركة ستراتا جلوبال التي تقوم بإدارة مبنى «مارينا أركيد» بخصوص دفع رسوم الخدمات المتراكمة للشقق الغير مبيعة في المبنى. علما أن هناك إنذارات عدلية تم بعثها من قبل شركة ستراتا جلوبال لنا بهذا الخصوص.
- 3 - مطالبات من شركة الرستماني بيجل وهي شركة المقاولات التي قامت ببناء مشروع «مارينا أركيد» وذلك بخصوص الدفعة النهائية المستحقة.
- 4 - إجراءات تحكيم ضد شركة جولد ديفيلوبرز بخصوص استثمار الشركة في مشروع بالميروزا والكائن في دبي.

متفرقات وخطط العمل المستقبلية:

- في ضوء الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بانتشار وباء كوفيد 19 ووضع الشركة الحالي فإنه لم يكن هناك تخطيط لتطوير أعمال الشركة حتى تحسن الأوضاع الاقتصادية والانتها من إعادة جدولة قروض الشركة.
- لدى الشركة خطة لتطوير قطعة الأرض المملوكة من قبل الشركة في مرسى دبي لبناء مبنى سكني وفندق ثلاث نجوم ومركز تجاري، ولكن هذا موضوع مؤجل حتى تحسن الأوضاع الاقتصادية والانتها من المحادثات مع مصرف الامارات الإسلامي المرتبطة لإعادة جدولة قروض الشركة.

الأداء المالي للشركة :

* June 2021	2020	2019	2018	2017	درهم إماراتي
223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	رأس المال
150,751,753	154,917,654	247,160,875	254,508,997	268,527,304	حقوق المساهمين
519,803,941	522,748,984	604,220,555	660,403,559	751,135,447	إجمالي الأصول
(4,165,897)	((92,243,221)	(7,922,303)	(14,018,308)	15,324,199	صافي الربح (الخسارة)
(1.9)	(41)	(3.5)	(6.3)	6.9	الربحية للسهم الواحد (فلس اماراتي)

* بيانات مالية غير مدققة

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 داخل وخارج سلطنة عمان في اطار القوانين المعمول بها في سلطنة عمان. وتتقيد الشركة في ممارسة أعمالها بأحكام الشريعة الإسلامية.

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	1.06 ريال عماني
القيمة السوقية للسهم	غير مدرجة
تاريخ التأسيس	15 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	50%	• 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:

• إبراهيم إسماعيل الكندري	رئيس مجلس الإدارة
• سعيد بن هلال الخروصي	نائب رئيس مجلس الإدارة
• عبد الله رشيد يعقوب النفيسي	عضو مجلس الإدارة
• سعيد محمد الأميري	عضو مجلس الإدارة
• حسين عبد الله جوهر	عضو مجلس الإدارة
• مشاري بدر المذن	عضو مجلس الإدارة
• أحمد بن سلطان اليعقوبي	عضو مجلس الإدارة
• محمد بن مبارك البوسعيدي	عضو مجلس الإدارة
• فهد وليد المشعل	عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية:

إسماعيل موجال بيح - الرئيس التنفيذي بالإنابة.

توزيعات الأرباح:

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

* لم يتم التوزيع بعد

مشاريع الشركة :

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

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 انخفضت نسبة التأجير المتعاقد عليها لمشروع مجمع المزن التجاري إلى 80٪ في 30 يونيو 2020..

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 المشروع السكني من 141 وحدة جاهزة للبيع، منها 127 وحدة سكنية بالإضافة إلى 14 معروفاً تجارياً.
- تم بيع ما نسبته 81٪ من إجمالي عدد الوحدات بمشروع المزن السكني أي ما يعادل 100 شقة سكنية، و 11 محل تجاري بقيمة 6,178,000 ريال عماني

العقارات الاستثمارية المدرة للدخل:

تمتلك الشركة عدد 5 عقارات استثمارية مدرة للدخل بأفضل مناطق السلطنة، وهي على النحو التالي:

• مبنى الخوير:

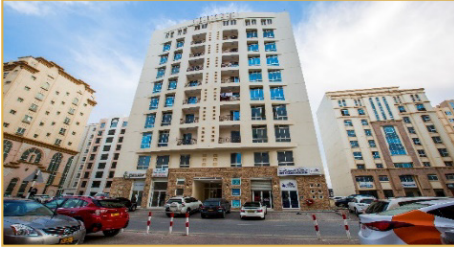
تمتلك الشركة مبنى بمنطقة الخوير بمسقط (سكني تجاري) وبمساحة أرض 1595 متر مربع ومساحة بناء 13865 متر مربع. ويتكون المبنى من عدد 3 سرداب وأرضي وسبعة طوابق كمكاتب تجارية.





نظرا لظروف كورونا ولتقليل تكاليف الدولة قد قامت وزارة الاعلام بإخلاء المبنى. وقد تم عرض المبنى للتأجير او البيع.

- **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 وحدات سكنية 22 وحدة سكنية، وقد بلغت نسبة الإشغال 75٪.



- **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 الإشغال 75٪.



- **مبنى غلا 2:** تمتلك الشركة مبنى غلا 2 بمنطقة غلا بمسقط (سكني تجاري) وبمساحة أرض 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 الإشغال 83٪.



- **مبنى بوشر:** تمتلك الشركة مبنى بمنطقة بوشر (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 الإشغال 63٪.

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 حاليا من ضمن استراتيجيتها بدراسة استغلال الأراضي المملوكة لها لإقامة كمشاريع ذات جدوى منطقة الموالح، والتي سيكون لها أثر إيجابي وملحوس على نتائج الشركة وإقامة مشاريع مستقبلية ومنها:
- 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.

الأداء المالي للشركة:

June 2021	*2020	2019	2018	2017	ريال عماني
16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	رأس المال
17,021,692	17,093,567	17,584,446	17,649,076	17,730,830	حقوق المساهمين
23,544,900	24,062,912	25,378,328	24,008,014	23,425,838	إجمالي الأصول
(71,875)	(490,879)	(64,635)	(81,754)	562,112	صافي الربح (الخسارة)
(0.005)	(0.030)	(0.004)	(0.005)	0.035	الربحية للسهم الواحد

* البيانات المالية الموضحة أعلاه غير مدققة للفترة المنتهية في 30/06/2021.

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