

# تقرير المستثمرين

يونيو 2022

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 والمحافظة العقارية.

## الهدف الاستثماري:

تطوير وامتلاك وتشغيل والاستثمار في المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية .

## 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	: 11.85 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	: +966-1 2932144
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

- عبد الوهاب أسعد السند  
- أحمد إبراهيم السعيدان  
- ناصر عبد الله البداح  
- عبدالعزيز أسعد السند  
- محمد صلاح الأيوب  
- عبدالله العمران  
- دكتور عبدالعزيز الدخيل  
- وسام حسين الفريجي

## الإدارة التنفيذية:

- 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	-	-



### مشروع فندق ومجمع تجاري ترفيهي بالدمام:

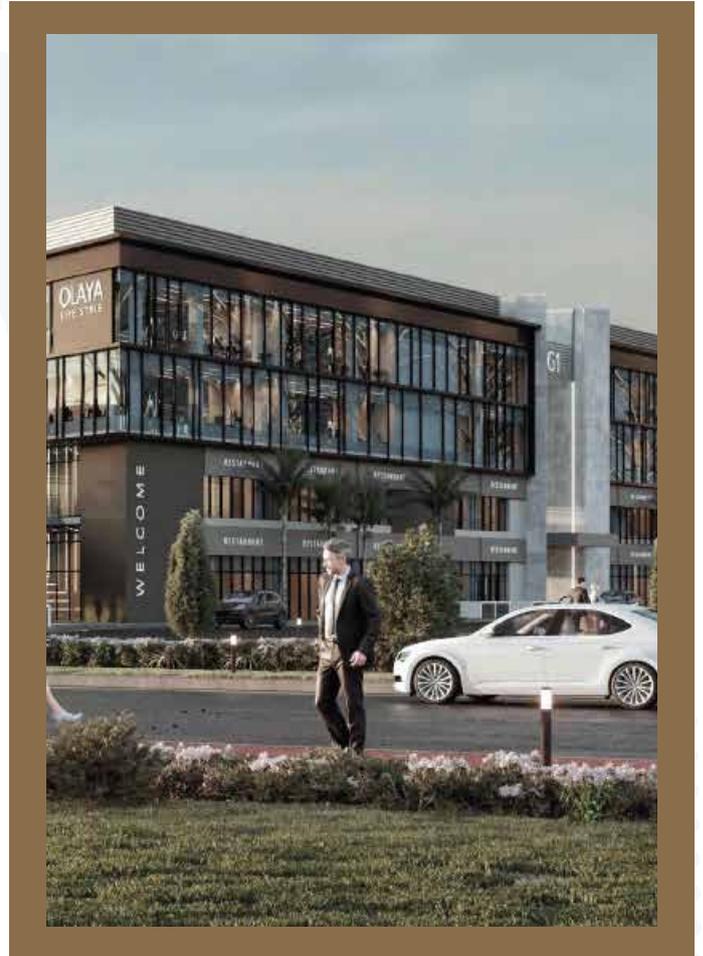
- يقع على أرض بجوار ويست أفينيو مول، و يشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب من الدرجة (أ).
- تم اعتماد التصميم والانتهاء من أعمال الحفر، ولكن تم تأجيل مشروع الفندق في الفترة الحالية لانخفاض نسبة الإشغال الفندقية في المنطقة الشرقية. كما جاري التفاهم على التخرج

### سوق تجاري ترفيهي مفتوح بالرياض :

- بدأ تطوير السوق على الأرض المجاورة لفندق بارك إن والبالغ مساحتها 2م5,369 , يشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب من الدرجة (أ).

### فندق وشقق فندقية بالرياض :

- بدأ تطوير المشروع على جزء من الأرض المملوكة في حي الياسمين بمساحة 5,311 متر مربع مع 100 غرفة فندقية و 100 شقة مفروشة، كما تحتوي على قاعة احتفالات متعددة الاستخدامات بالإضافة إلى نادي صحي متكامل للرجال والنساء
- تم التعاقد مع شركة راديسون العالمية للفنادق الדרة الفندق تحت ماركة بارك ان، كما تم الإنتهاء من اعمال التصميم ، والبدء فى الأعمال الإنشائية خلال عام 2020 م . ومن المتوقع الانتهاء وبدء التشغيل خلال عام 2023 للفندق ، و2022 للمجمع التجاري



### 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



### مجمع فيولا السكنى بحى الملحق:

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



### مستودعات:

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



## متفرقات وخطط العمل المستقبلية :

• تعهدت الشركة بطلب الإدراج بالسوق الموازي "نمو"، وجاري استيفاء متطلبات هيئة السوق المالية السعودية بهذا الخصوص.

## الأداء المالي للشركة :

ريال سعودي	2018	2019	2020	2021	يونيو 2022 *
رأس المال	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300
حقوق المساهمين	619,386,216	615,840,012	617,888,231	614,326,673	619,029,147
إجمالي الأصول	746,819,057	810,515,129	814,382,093	850,747,398	872,718,273
صافي الربح (الخسارة)	2,078,176	5,032,708	2,048,219	(3,561,558)	5,012,562
الربحية للسهم الواحد	0.04	0.10	0.04	(0.07)	0.1

\* البيانات غير مدققة

# مجان للتعمير

MAJAN DEVELOPMENT



## أعمال الشركة:

تهدف الشركة إلى الاستثمار 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.

## 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:

تأسست الشركة في 15 مارس 2008 م

رأس مال الشركة	: 16,100,000 ريال عماني.
عدد الأسهم	: 16,100,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم	: 1 ريال عماني
القيمة الدفترية	: 1.023 ريال عماني
تاريخ التأسيس	: 15 مارس 2008 م.
مقر الشركة	: محافظة مسقط
عنوان الشركة	: ص.ب 706 الرمز البريدي 115 مدينة السلطان قابوس، سلطنة عمان
رقم الهاتف	: 24567137 968+
رقم الفاكس	: 24567139 968+
الموقع الإلكتروني	: www.majandevlopment.com

## المستثمرون الرئيسيون:

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

## أعضاء 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 / هشاري بدر المذن
- الفاضل / أحمد بن سلطان اليعقوبي
- الفاضل / محمد بن مبارك البوسعيدي
- الفاضل / فهد وليد المشعل
- رئيس مجلس الإدارة
- نائب رئيس مجلس الإدارة
- عضو مجلس الإدارة

## الإدارة التنفيذية:

- الفاضل / إسماعيل موجال بيج
- 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%	-
2021	-	-

تقوم إدارة الشركة مجاناً للتعمير وفقاً للإستراتيجية الإستثمارية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة باتخاذ القرارات الإستثمارية ذات جدوى اقتصادية، بما يتناسب مع وضع السوق في سلطنة عمان. و ذلك بالإستناد على معطيات السوق و اقتناص الفرص ذات جدوى، تحقق تطلعات مساهمين الشركة.

### 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 30 يونيو 2022.

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 أو بيع الفندق .

### 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 معرضاً تجارياً.

تم بيع ما نسبته 92% من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع ، وهي عبارة عن 109 شقة سكنية، و 14 محل تجاري بقيمة البالغة قدرها 6,933,236 ريال عماني من إجمالي قيمة وحدات المشروع و البالغ قدرها 7,536,500 ريال عماني بمناطق مختلفة بالسلطنة. وإجمالي الوحدات المتبقية 18 وحدة بالمشروع



تمتلك الشركة عدد 5 عقارات استثمارية مدرة للدخل في مناطق مختلفة بالسلطنة، وهي على النحو التالي:

### مبنى الخوير :

• تمتلك الشركة مبنى بمنطقة الخوير بمسقط (سكني تجاري) وبمساحة أرض 1595 متر مربع ومساحة بناء 13,865 متر مربع. ويتكون المبنى من عدد 3 سرداب وأرضي وسبعة طوابق كمكاتب تجارية. و نظراً لظروف ازمة فايروس كورونا المستجد ونتيجة لتوجهات السلطنة في تخفيض المصاريف الحكومي فقد قامت وزارة 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 الإشتغال 60%.



### 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 الإشتغال 95%.



### 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 الإشتغال 75%.

### 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 الإشتغال 65%.



**مشروع مزنة - قاعة متعدد الأغراض (نسبة الملكية 100%) :**

• تقوم الشركة حالياً ومن ضمن استراتيجيتها بدراسة استغلال الأراضي المملوكة لها بمنطقة الموالح الشمالية لإقامة مشاريع ذات جدوى اقتصادية مجرية بهدف تحقيق الأرباح التي سيكون لها الأثر الإيجابي الملموس على نتائج الشركة وتمثل هذا المشاريع الاتي:

- 1- 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. هذا و بعد انخفاض وتيرة الأحداث السلبية المتعلقة بأزمة جائحة كورونا و عودة الحياة الطبيعية و رفع القيود من قبل الجهات الرسمية بسلطنة عمان، فقد تم البدء بإعادة التفاوض مع شركات المتخصصة في التصميم و تنفيذ المشروع لتقديم اسعار منافسة و اللتي سيتم طرحها لتنفيذ المشروع. و من ثم اتخاذ الإجراءات اللازمة في ذلك بالتنسيق مع مجلس الإدارة و لها يتوافق مع متطلبات الجهات الرسمية لتنفيذ هذا المشروع.
- 2- إنشاء مشروع المزن السكني 2 بالأرض المجاورة لمشروع مزن السكني 1.
- 3- تنفيذ مشاريع سكنية وتجارية صغيرة ومتوسطة الحجم والتخارج منها من خلال بيع هذه المشاريع وتحقيق عائد جيد للشركة.
- 4- متابعة متطلبات السوق العماني للوقوف على مدى حاجة السوق الى مشاريع عقارية ذات طابع ونشاط متميز وتنفيذ هذه المشاريع وفقاً لدراسات الجدوى الاقتصادية و بما يحقق مصلحة الشركة في ذلك.

**الأداء المالي للشركة :**

ريال عماني	2017	2018	2019	2020	2021	يونيو 2022 *
رأس المال	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000
حقوق المساهمين	17,730,830	17,649,076	17,584,446	17,093,567	16,543,579	16,469,926
إجمالي الأصول	23,425,838	24,008,014	25,378,328	24,062,912	20,847,841	20,141,267
صافي الربح (الخسارة)	562,112	(81,754)	(64,635)	(490,879)	(66,988)	(73,653)
الربحية للسهم الواحد	0.035	(0.005)	(0.004)	(0.030)	(0.004)	(0.0046)

\* البيانات غير مدققة

شركة مدائن العقارية  
**MADA'IN**  
Properties



## 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	: 0.66 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 - عملاء	24.1%
بيت الاستثمار الخليجي	15.89%
شركة سعد للتجارة والمقاولات والخدمات العالية	7%
مايل هاي للتعميدات 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

- عبدالعزيز أسعد السند
- يوسف الملا
- جمال الملا
- عبدالعزيز سالم المسلم
- عبدالله عادل العصفور

## الإدارة التنفيذية:

نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي

- الفاضل/ يوسف الملا

## توزيعات الأرباح :

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

## مارينا أركيد :



• لدى الشركة الان مشروع مارينا أركيد الكائن في منطقة مرسى دبي , وهو برج سكني مؤلف يتكون من 46 طابق مكون من 285 شقة سكنية ومحل تجاري بمساحة 10,237 قدم مربعة خلال 2022 . تم بيع 8 شقق ومتوفر حالياً عدد 102 شقة معروضة للبيع كما في 30 يونيو 2022. أما المحل التجاري فهو يستغل حالياً 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 30 يونيو 2022 101 شقة.

## آخر التطورات لغاية الفترة المنتهية في 2022/06/30 :

- 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-تقوم الشركة حالياً بمراجعة الفرص الإستثمارية المرتبطة بالأراضي المملوكة للشركة و خصوصاً قطعتي الأرض في كل من واحة دبي للسيليون و مرسى دبي.

## متفرقات وخطط العمل المستقبلية :

• لدى الشركة خطة لتطوير قطعة الارض المملوكة من قبل الشركة في مرسى دبي بمساحة 200 الف قدم لبناء مركز تجاري ومبنى سكني يتكون من 50 طابق. حيث يتم حاليا دراسة الاستخدام و التخطيط الافضل للأرض كما و يتم التفاوض مع شركة مقاولات ذات سمعة متميزة لترتيب تمويل المشروع و كذلك خطة ادراج اسهم الشركة في سوق دبي المالي خلال العام القادم.

## الأداء المالي للشركة :

31 مارس 2022	2021	2020	2019	2018	درهم إماراتي
223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	رأس المال
147,175,851	149,515,731	154,917,654	247,160,875	255,083,178	حقوق المساهمين
529,815,876	529,975,130	522,748,984	604,220,555	658,974,102	إجمالي الأصول
(2,302,985)	(5,401,919)	((92,243,221	(7,922,303)	(13,064,909)	صافي الربح (الخسارة)
(0.01)	(0.24)	(41)	(3.5)	(5.9)	الربحية للسهم الواحد ( فلس اماراتي)

\* البيانات غير مدققة