

تقرير المستثمرين

ديسمبر 2023

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 والمحافظ 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	: 11.67 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

توزيعات الأرباح :

توزيعات أسهم منحة	توزيعات نقدية	السنة
-	-	2005
%10	%5	2006
%15	-	2007
%5	-	2008
-	-	2009
-	5%	2010
-	%5	2011
%10	%5	2012
%10	5%	2013
-	5%	2014
-	5%	2015
-	-	2016
-	%7	2017
-	-	2018
-	-	2019
-	-	2020
-	-	2021
-	-	2022
-	-	2023



- أ. مشروع فندق ومجمع تجاري ترفيهي في حي الفيصلية 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 يجري التفاهم على التخرج من مشروع المجمع التجاري.

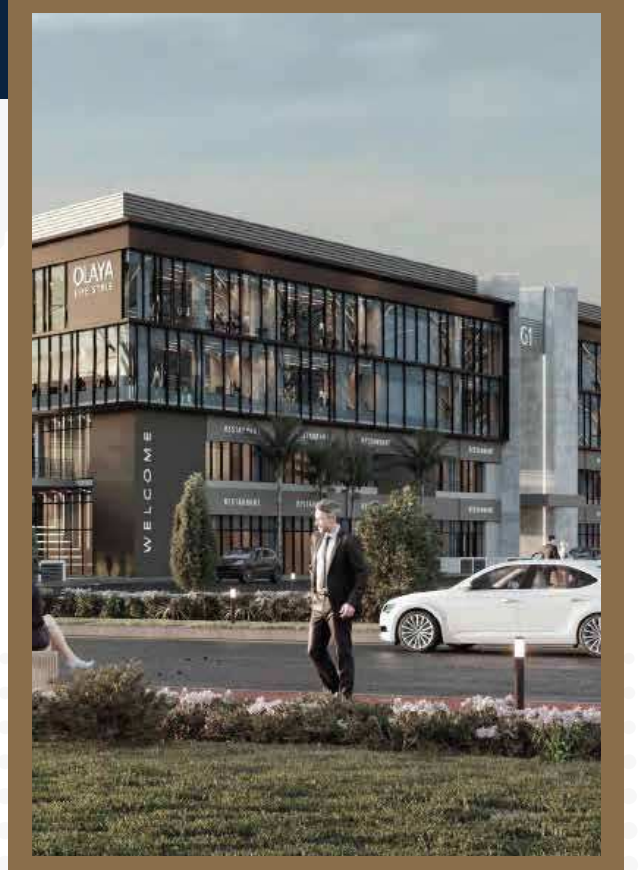
مشاريع الشركة : العقارات المدرة (التأجيرية):

سوق تجاري ترفيهي مفتوح بالرياض :

- تم تطوير السوق على الأرض المجاورة للفندق والبالغ مساحتها 5,369م² ، يشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب من الدرجة (أ). وتم بدء بالتشغيل في الربع الثالث من سنة 2023 مع نسبة إشغال و هي 100%.

فندق وشقق فندقية بالرياض :

- تم 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 لإدارة الفندق تحت ماركة بارك ان، وسيتم بدء بتشغيله شهر مارس من عام 2024 م.



مبنى سكنى بحي حطين :

- مبنى سكنى بحي حطين يضم عدد 62 شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى، تم اخذاه لعمل تطويرات و اعادة تأجير بسعر أعلى.



مستودعات:

- المستودعات اللوجستية (105 مستودع) على أرض مساحتها 63,717 م2 بحى طيبة جنوب الرياض، مؤجرة، و تم توقيع مذكرة تفاهم لبيعها على أن يتم البيع الربع الأول من عام 2024.



التخارجات:

خلال سنة 2023 م تم التخارج من العقارات التالية:-

- مجمع فيولا كومباوند في حي الملقا بالرياض.
- مستودعات اللؤلؤة ، حي الدار البيضاء بالرياض.
- جزء من مستودعات اللوجستية حي طيبة بالرياض.

الطرح بالسوق الموازي

وافقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال عام 2017 م على إدراج أسهم الشركة بالسوق الموازي، وبناء عليه تم تعيين شركة فالكم للاستشارات المالية مستشار مالي للإدراج حسب المتطلبات النظامية. قام المستشار المالي بإعداد ملف الإدراج بالتعاون مع إدارة الشركة وفق المتطلبات النظامية، وتم تقديمه إلى هيئة السوق المالية وتداول في 21 سبتمبر 2020 م، كما تم تحديثه في فترات متلاحقة حسب طلب الهيئة. وقد استوفت الشركة جميع المتطلبات النظامية للإدراج واكتمال الملف. وخلال هذه الفترة بذل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية جهود كبيرة عن طريق التواصل والاجتماع مع هيئة السوق المالية للحصول على الموافقة. وخلال عام 2022 م صدر قرار من الهيئة برفض الطلب بسبب عدم إمكانية نقل ملكية أو تداول أسهم أحد مساهمي الشركة.

الأداء المالي للشركة :

2023	2022	2021	2020	2019	ريال سعودي
522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	522,334,300	رأس المال
609,749,536	600,515,956	614,016,584	617,888,231	615,840,012	حقوق المساهمين
710,595,038	854,420,047	851,376,714	814,382,093	815,640,774	إجمالي الأصول
9,233,580	(13,500,628)	(3,871,647)	2,048,219	5,032,708	صافي الربح (الخسارة)
0.18	(0.26)	(0.07)	0.04	0.10	الربحية للسهم الواحد

مجان للتعمير

MAJAN DEVELOPMENT



أعمال الشركة:

تهدف الشركة إلى الاستثمار في المشاريع العقارية المختلفة في سلطنة عمان وتطويرها بطرق غير تقليدية و متميزة 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:

رأس مال الشركة	:	16,100,000 ريال عماني.
عدد الأسهم المصدرة	:	16,100,000 سهم
عدد الأسهم القائمة	:	14,490,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم	:	1 ريال عماني
القيمة الدفترية للسهم	:	0.999 ريال عماني.
القيمة السوقية للسهم	:	غير مدرج
تاريخ التأسيس	:	15 مارس 2008 م.
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

توزيعات الأرباح :

توزيعات أسهم منحة	توزيعات نقدية	السنة
-	-	2008
-	-	2009
-	-	2010
-	-	2011
-	-	2012
-	-	2013
-	-	2014
-	-	2015
-	-	2016
-	-	2017
-	-	2018
-	-	2019
-	3%	2020
-	-	2021
-	-	2022
-	-	2023

مشاريع الشركة :

تقوم إدارة مجان للتعمير وفقاً للإستراتيجية الإستثمارية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة بإتخاذ القرارات الإستثمارية بما يتناسب مع وضع السوق في سلطنة عمان . و ذلك بالإستناد إلى معطيات السوق و اقتناص الفرص ذات الجدوى بما يحقق تطلعات مساهمي الشركة.

مشاريع التطوير العقاري:

تمتلك الشركة أرض في منطقة الموالح الشمالية "ولاية السيب- مسقط" وتبلغ مساحتها 16,544 متر مربع، وقد تم تقسيم الأرض إلى عدد 14 قطعة بملكيات منفصلة بهدف تطوير بعضها والتخارج من البعض الآخر.



مشروع العزن السكني: (نسبة الملكية 100%)

• يتكون مشروع عزن السكني من عدد 141 وحدة جاهزة للبيع، وهي عبارة عن 127 وحدة سكنية بالإضافة إلى 14 معرضاً تجارياً.
تم بيع ما نسبته 89% من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع العزن السكني، هذا و إن إجمالي الوحدات المتبقية الغير مبيعة بالمشروع 16 وحدة وقد تم تأجير جميع هذه الوحدات.

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

مشاريع الشركة :

العقارات الاستثمارية المدرة للدخل:

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 لمواقف السيارات بعدد 127 موقف و دور أرضي وسبعة طوابق كمكاتب تجارية بمساحة تأجيرية 9105 متر مربع. تم بفضل الله تأجير المبنى بالكامل لمدة ثلاث سنوات .





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 الإشغال 78%.



مبنى غلا 2:

تمتلك الشركة مبنى غلا 2 بمنطقة غلا بمسقط (سكني تجاري) وبمساحة أرضي 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 58%.



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 54%.

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 96%.



مشاريع الشركة : مشاريع الشركة وخطة العمل المستقبلية :

مشروع مزنة - قاعة متعدد الأغراض (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. هذا و بعد إنخفاض وتيرة الأحداث السلبية المتعلقة بأزمة جائحة كورونا وعودة الحياة الطبيعية و رفع القيود من قبل الجهات الرسمية بسلطنة عمان. و بعد إعادة التفاوض مع شركات التصميم المتخصصة و بعد الاعتماد النهائي للتصميم فإنه سيتم البدء بتريخيصها من قبل الجهات الرسمية تمهيداً لطرح المشروع كمنافسة على الشركات المناسبة لتقديم الأسعار التنافسية لتنفيذ المشروع . و من ثم اتخاذ الإجراءات اللازمة في ذلك بالتنسيق مع مجلس الإدارة و بما يتوافق مع متطلبات الجهات الرسمية.

• إنشاء مشروع المزن السكني (2) بالأرض المجاورة لمشروع مزن السكني1
 • تنفيذ مشاريع سكنية وتجارية صغيرة ومتوسطة الحجم والتخارج منها من خلال بيع المشاريع وتحقيق عائد جيد للشركة.
 • متابعه 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 :

2023	2022	2021	2020	2019	ريال عماني
16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	رأس المال
14,484,764	16,346,496	16,543,579	17,093,567	17,584,446	حقوق المساهمين
18,526,110	20,049,522	20,847,841	24,062,912	25,378,328	إجمالي الأصول
(207,376)	(197,083)	(66,988)	(490,879)	(64,635)	صافي الربح (الخسارة)
(0.014)	(0.012)	(0.004)	(0.030)	(0.004)	الربحية للسهم الواحد

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	: 1.49 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

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
-	-	2022
%5	-	2023

مارينا أركيد :

لدى الشركة الآن مشروع مارينا أركيد الكائن في منطقة مرسى دبي، وهو برج سكني مؤلف من 47 طابق مكون من 285 شقة سكنية ومحل تجاري بمساحة 10,237 قدم مربعة. و فيما يلي ملخص عن حالة وحدات المشروع كما في 2023/12/31 :

- إجمالي عدد الشقق المباعة من تاريخ 2023/1/1 حتى تاريخ 2023/12/31 هي 27 شقة
- عدد الشقق المتوفرة للبيع والمؤجرة كما في 2023/12/31 8 شقق .
- المحل التجاري يستغل حالياً كمقر رئيسي للشركة



تقوم الشركة حالياً بالعمل على تطوير المشاريع التالية

- 1- مشروع برج و مجمع مدائن في منطقة مرسى دبي : و هو عبارة عن برج سكني مؤلف من 70 طابق بمساحة طابقية تتجاوز الـ 850 ألف قدم مربع و مجمع تجاري من طابقين بمساحة طابقية تتجاوز الـ 350 ألف متر مربع . يحتوي البرج على 240 شقة سكنية. كما يحتوي البرج على قصر متعدد الطوابق مزود بمصعد بانورامي خاص بالإضافة إلى العديد من المرافق و الخدمات الترفيهية الراقية .
- 2- مشروع مدائن سكوير في منطقة الطي في الشارقة: و هو عبارة عن مجمع سكني مؤلف من 610 فيلا راقية و بتصميمات عصرية. كما يضم المشروع مركز تجاري و مساحات خضراء واسعة بالإضافة إلى المرافق و الخدمات اللازمة.
- 3- مشروع واحة مدائن في منطقة واحة دبي للسيليكون: و هو عبارة عن مجمع خدمي يضم 13 محل تجاري يتوفر فيها خدمة الطلب من المركبة.

التخارجات التي تمت لغاية 31 ديسمبر 2023

- قامت الشركة بسداد قروض بناء تمويل مشروع "مارينا أركيد" في منطقة مرسى دبي لمصرف الإمارات الإسلامي

أعمال الشركة لغاية الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

- في ضوء تحسن الأوضاع الاقتصادية بعد تجاوز الآثار السببية لانتشار وباء كوفيد 19، وإنجاز الشركة بسداد قرض تمويل بناء مشروع "مارينا اركيد" مع مصرف الامارات الإسلامي، تقوم الشركة حالياً بالتركيز على دفع المشاريع التطويرية للشركة التي تم ذكرها انفا .

متفرقات وخطط العمل المستقبلية

لدى الشركة خطة لإدراج أسهمها في السوق المالي و هي في تنسيق دائم مع سوق دبي المالي لتحقيق المتطلبات اللازمة لذلك حيث قامت بالتعاقد مع EY لإجراء تقييم الجاهزية كإحدى الخطوات الأساسية للأدراج

الأداء المالي للشركة :

2023	2022	2021	2020	2019	درهم إماراتي
223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	223,000,000	رأس المال
332,478,806	197,259,252	138,897,651	154,917,654	247,160,875	حقوق المساهمين
412,682,671	513,315,093	517,014,682	520,409,766	604,220,555	إجمالي الأصول
135,219,554	58,361,601	(16,020,003)	(92,243,221)	(7,922,303)	صافي الربح (الخسارة)
0.606	0.26	(0.072)	(0.41)	(0.035)	الربحية للسهم الواحد (فلس اماراتي)

