

شركة عقار للإستثمارات العقارية

ش.م.ك. عامة

التقرير السنوي

2015

الشرق - شارع الشهداء - برج الإعادة الكويتية - الدور 14
ص.ب 20017 الصفاة 13061 الكويت
تلفون : +965 22491900
فاكس : +965 22491906

المحتويات

4	جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية العادية
6 – 5	تقرير مجلس الإدارة
7	مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
8	الرؤية والمهمة – نبذة عن الشركة
15 – 9	مشاريعنا
20 -17	استثماراتنا

جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية العادية

أولاً	: سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
ثانياً	: سماع تقرير مراقبي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
ثالثاً	: مناقشة البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
رابعاً	: الموافقة على توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع أرباح نقدية بواقع 6 % من القيمة الاسمية للسهم بعد خصم أسهم الخزينة، وذلك على السادة المساهمين المسجلين بسجل مساهمي الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية.
خامساً	: الموافقة على التعامل مع أطراف ذات صلة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.
سادساً	: تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
سابعاً	: اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 وذلك بمبلغ 45,000 د.ك (فقط خمسة وأربعون ألف دينار كويتي).
ثامناً	: الموافقة على استقطاع الاحتياطي القانوني بنسبة 10 % عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2015.
تاسعاً	: الموافقة على استقطاع الاحتياطي الاختياري بنسبة 10 % عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2015.
عاشراً	: إخلاء طرف السادة / أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
أحد عشر	: تعيين أو إعادة تعيين مراقبي حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وتخويل مجلس الإدارة لتحديد أتعابهم.

تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة / مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إنه لمن دواعي سرورنا أن نلتقي بكم في اجتماع جمعيتكم الموقرة، ونرحب بكم في هذا اللقاء الطيب المبارك، ويسعدنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في 31/12/2015 متضمناً نبذة عن أهم الأعمال التي تمت خلال هذا العام، وبيان المركز المالي وحساب الأرباح والخسائر.

السادة المساهمين الكرام:

لقد استطاعت شركتكم خلال العام المالي 2015 تنويع قاعدة الأصول المدرة للدخل لديها، وعملت على الاستفادة القصوى من تلك الأصول لتحقيق أفضل النتائج الممكنة، حيث تم استكمال الاستحواذ على أصل للاستخدامات التجارية وآخر للسكن الاستثماري، كما حرصت إدارة الشركة على تحسين أداء العقارات المدرة للدخل لديها من حيث زيادة القيمة الإيجارية وكذلك صيانتها بشكل متميز سواء صيانة جذرية أو صيانة اعتيادية وذلك بهدف تهيئة تلك الأصول للوصول إلى أفضل حالة مما يزيد من الطلب عليها سواء من ناحية الإشغال، أو في حالة رغبة الشركة للتخارج منها.

هذا وتحرص إدارة الشركة دائماً على اقتناص الفرص سواء من ناحية التخارج من بعض الأصول أو الاستحواذ على البعض الآخر، وفقاً لظروف السوق والأوضاع السائدة في المنطقة بهدف حماية الشركة من تقلبات الأسواق.

وفيما يلي نبذة عن أهم الإنجازات التي تمت خلال العام المالي 2015:

(1) قامت الشركة ببيع عمارة الجابرية بمبلغ 2,000,000 د.ك خلال الربع الثالث من العام 2015، وقد نتج عن ذلك تحقيق أرباح قدرها 580,000 د.ك.

(2) قامت إدارة الشركة بإجراء التحسينات اللازمة على مجمع اليرموك التجاري الذي تم شراؤه بنهاية العام 2014 خلال مزاد لبيت التمويل الكويتي، وتم عمل صيانة جذرية لبعض الخدمات، واستطاعت الشركة زيادة القيمة الإيجارية للعديد من عقود الإيجار مما أدى إلى زيادة القيمة الإيجارية السنوية للمجمع من 187,400 د.ك إلى 257,000 د.ك، وقد نتج عن هذا الجهد وجود رغبة لبعض المستثمرين لشراؤه، هذا وقد رأت إدارة الشركة أن الوقت مناسب للتخارج من المجمع بعد أن تم تحقيق إيرادات إيجارية خلال فترة الاستحواذ في حدود 200,000 د.ك، لذا تم بيع المجمع خلال شهر ديسمبر 2015 بمبلغ وقدره 4,640,000 د.ك، وأدى ذلك إلى تحقيق أرباح بيع قدرها 100,000 د.ك علاوة على الإيرادات التأجيلية التي تحققت.

(3) استطاعت إدارة الشركة من خلال المفاوضات مع سكان عمارة بمنطقة أبو حليفة والتي تم شراؤها من خلال مزاد بيت التمويل الكويتي إخلاء العمارة بالاتفاق الودي وذلك لتعظيم القيمة المضافة بالعمارة، والعمل على تهيئتها للاستغلال الأفضل سواء بالتطوير أو إعادة البيع بما يحقق المرجو منها، ويجري حالياً دراسة أفضل الخيارات المتاحة للاستثمار الأمثل، علماً بأن العمارة تتميز بموقع ممتاز حيث تقع على شارعين بطن وظهر، وتطل على شارع المطاعم بمنطقة أبو حليفة وهو الفاصل بين منطقتي المهبولة وأبو حليفة، ويوجد للعمارة ارتداد كبير على الشارع، وتبلغ مساحتها 1019 م².

(4) استطاعت الشركة خلال العام المالي 2015 زيادة العوائد الإيجارية من العقارات المدرة للدخل إلى 1,756,556 د.ك مقارنة مع 1,108,859 د.ك عام 2014.

- (5) قامت الشركة من خلال إدارة الشركة الزميلة شركة البرشاء العقارية بزيادة الإيرادات التأجيرية لمجمع البرشاء، مما أدى إلى زيادة حصة شركة عقار من نتائج أعمال الشركة الزميلة إلى 320,408 د.ك بالمقارنة مع 202,395 د.ك عام 2014.
- (6) استطاعت الشركة خلال العام من تقديم دفاع متميز في مرحلة التمييز في الدعوى المرفوعة ضدها من مؤسسة المشاريع الوطنية والخاصة بمشروع المهبولة السكني الملغي، والتي سبق للخصم كسبها في المرحلة الابتدائية وكذلك بالاستئناف وصدور حكم لصالحه بمبلغ 300,410 د.ك، وبحمد الله صدر حكم التمييز لصالح الشركة بتخفيض مبلغ التعويض إلى (64,678) د.ك بدلاً من (300,410) د.ك، وأدى ذلك إلى إثبات إيرادات من مخصص مطالبات قضائية لم يعد لها ضرورة بمبلغ 235,732 د.ك.
- (7) قامت الشركة خلال العام بدراسة العديد من الفرص سواء بالسوق المحلي أو الخارجي، وقد فضلت الشركة التريث في الدخول في أي فرص، ورأت أن التخارج من بعض الأصول خلال الفترة الحالية يُعد خيار أفضل، مما نتج عن ذلك توفر نقدية بالشركة تزيد عن 8.2 مليون دينار كويتي كما في 31/12/2015 بالمقارنة مع 700,000 د.ك تقريباً بنهاية عام 2014، وسوف يتم استخدام النقد المتوفر لدى الشركة لاقتناص أفضل الفرص التي تتاح لها بعد الدراسة المتأنية وترقب وضع السوق العقاري سواء في الداخل أو الخارج خلال عام 2016، وفي انتظار ما تُسفر عنه الأيام القادمة من تأثيرات على كافة القطاعات بالأسواق سواء من خلال زيادة أسعار الفوائد المتوقع أو من خلال تدني أسعار النفط أو الأوضاع الجيوسياسية.

السادة المساهمين الأفاضل:

بلغت إيرادات الشركة خلال العام المالي 2015 مبلغ وقدره 3,205,663 د.ك، وبلغت المصاريف العمومية والإدارية مبلغ وقدره (362,450 د.ك)، والاستهلاكات مبلغ وقدره (1,366 د.ك)، وبلغت مصاريف التمويل مبلغ وقدره (126,244 د.ك)، وبلغت خسائر تحويل عملات أجنبية مبلغ (69,873 د.ك)، وبلغت الأرباح قبل الضرائب والزكاة مبلغ وقدره 2,645,730 د.ك، كما بلغ صافي الربح بعد الضرائب والزكاة مبلغ 2,490,340 د.ك، وبلغت ربحية السهم 11.07 فلساً مقارنةً مع 9.81 فلساً عن عام 2014.

هذا وقد تم تخصيص مبلغ وقدره 45,000 د.ك (خمسة وأربعون ألف دينار كويتي) كمكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2015، علماً بأن هذه المكافأة تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية الرسمية.

حضرات المساهمين الكرام:

إن مجلس الإدارة يوصي بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 6% على المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية، وهي توصية خاضعة لموافقة الجمعية العامة للشركة والجهات الرقابية الرسمية.

ولا يسعنا في هذا المقام بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن الأخوة أعضاء مجلس الإدارة أن نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على دعمكم المتواصل لإدارة الشركة لاستكمال مسيرتها ونعدكم ببذل مزيد من الجهد لتحقيق ما تصبون إليه، كما نشكركم على سعة صدوركم، ولا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى العاملين بالشركة على ما بذلوه من جهد مخلص خلال العام.

وفكم الله لما فيه الخير والسداد والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،



بدر صالح العيسى

رئيس مجلس الإدارة

مجلس الإدارة

السيد / موسى علي أبو طالب
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد / بدر صالح العيسى
رئيس مجلس الإدارة

السيد / محمد جعفر الحيدري
عضو مجلس الإدارة

السيد / عبد الرحمن فهد الدخيل
عضو مجلس الإدارة

السيد / سمير إبراهيم حبايب
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

السيد / حامد فتوح حامد
مدير الإدارة المالية والإدارية

السيد / موسى علي أبو طالب
الرئيس التنفيذي

السيد / سعود عبد الله العصيمي
مساعد مدير

السيد / عبد الله محمد العصيمي
مساعد مدير

الرؤية والمهمة

أن تكون شركة عقار من الشركات الرائدة في تطوير وتملك وإدارة العقارات في دولة الكويت وفي الشرق الأوسط، ولتحقيق ذلك تتبنى الشركة خطة عمل طموحة تسعى من خلالها لبذل كافة جهودها لاستخدام الأدوات الاستثمارية المتاحة لها بأساليب فعالة لتعزيز حقوق مساهميها.

نبذة عن الشركة

شركة عقار للاستثمارات العقارية هي إحدى الشركات العقارية بدولة الكويت وهي شركة مساهمة عامة تأسست في عام 1997، وقد تم إدراجها بسوق الكويت للأوراق المالية بقطاع العقار في عام 2005. يبلغ رأس مال شركة عقار المصدر والمدفوع بالكامل مبلغ وقدره 23,250,000 دينار كويتي، وهي شركة متخصصة في النشاط العقاري بكافة أنواعه، وتدير الشركة محفظة أصول عقارية جيدة ذات منتجات وخدمات متنوعة وشاملة تتضمن التملك والتطوير العقاري داخل وخارج دولة الكويت، بالإضافة إلى أنشطة تشغيلية عقارية أخرى.

مشارعنا



برج C-View



تمتلك الشركة من خلال شركتها التابعة شركة جلف سبرنج الكويت للتطوير العقاري برج الـ C-View على مساحة 1000 متر مربع بمنطقة الشعب البحري قسيمة رقم 63 قطعة 8.

يقع برج سي فيو على شارع الخليج العربي مباشرةً، ويتميز بإطلالته الساحرة والمباشرة على البحر، وهو عبارة عن مجمع سكني فاخر يتميز بالتصميم المعماري الفريد والمبتكر والذي يمثل نقلة نوعية في أسلوب البناء والتصميم، حيث يحتوي على العديد من الخدمات التي من شأنها توفير الراحة والرفاهية لساكني البرج.

عمارتي حولي

تمتلك الشركة عمارتين سكنيتين بمنطقة حولي في شارع شرحبيل قطعة 140، القسيمتين رقمي 6 + 8 بمساحة 1000 متر مربع للقسمة الواحدة، وتتكون كل عمارة من 10 طوابق بعدد 30 شقة لكل منهما، وبإجمالي 60 شقة.

وتبلغ مساحة الشقة الواحدة في حدود 90 متر مربع، وتتألف الشقة من غرفتين نوم وغرفة خادمة وحمامين ومطبخ، وتتميزان بمستوى البناء الفخم والخدمات المتميزة، كما تمتاز المنطقة التي تقع بها العمارتين بسهولة الدخول والخروج منها.



عمارة أبو حليفة



تمتلك الشركة عمارة بمنطقة أبو حليفة على مساحة 840 متر مربع وهي القسيمة رقم 18 قطعة رقم 19، والعقار يمتاز بموقع جيد ويحتوي على 7 طوابق بعدد 21 شقة إضافة إلى محل.

وتتمتع العمارة بموقع ممتاز ذو رؤية بحرية، كما تقع على زاوية شارع كبير، وتتوفر أماكن متعددة لمواقف السيارات.

قسيمتي الري الصناعية

تمتلك شركة عقار للاستثمارات العقارية قسيمة صناعية بمنطقة الري الصناعية رقمي 1410 + 1411، بمساحة إجمالية قدرها 2,000 متر مربع، والقسيمة مؤجرة (ورش، مخازن، معارض، مكاتب).

يمتاز موقع القسيمة بوجوده على ثلاث شوارع، وواجهة العقار على شارع داخلي رئيسي، ويتمتع بوجود ساحة كبيرة مقابلة فضلاً على الارتداد الكبير أمام القسيمة يسمح بوقوف عدد من السيارات سواء لأصحاب المحلات أو الزائرين.

القسيمة عبارة عن مبنى قائم مكون من دور أرضي وميزانين وهما مؤجرتين بالكامل



مجمع مردف التجاري السكني - دبي

تمتلك الشركة مجمع سكني تجاري بمنطقة مردف بإمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، القسيمة رقم 251-4382، وتعتبر منطقة مردف منطقة سكنية تتمتع ببنية تحتية ممتازة وهي أحد مناطق السكن الراقية، وتحتوي منطقة مردف على العديد من المجمعات السكنية الكبيرة.

مساحة المجمع 3,118.70 متر مربع أي ما يعادل 34,646 قدم مربع، ويتكون المجمع من سرداب مخصص كمواقف للسيارات، دور أرضي مستغل كأنشطة تجارية، ويضم الدور الأول 26 وحدة سكنية منهم عدد (6) وحدات تتكون من غرفتي نوم، وعدد (20) وحدة تحتوي على غرفة واحدة فقط.

ويمتاز المجمع بجودة البناء والتشطيب والموقع الراقى لوجود كافة الخدمات به.



مجمع النهضة 2 السكني - دبي

تمتلك الشركة مجمع سكني بمنطقة النهضة (2) بإمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، القسيمة رقم 241-322. تقع منطقة النهضة على أطراف إمارة دبي باتجاه الشارقة وخلف مطار دبي العالمي، وهي منطقة حديثة تم تخطيطها بأسلوب نموذجي وبها بعض الدوائر الحكومية والوزارات (وزارة العمل)، وجامعات ومستشفيات، وهي قريبة من المترو مما يجعلها مطلوبة من الشرائح ذات الدخل المتوسط.

تم تشييد المجمع عام 2008 بتشطيب جيد ذو طابع جمالي، وتقدر مساحة المجمع 25,574 قدم مربع ما يعادل 2,376 متر مربع، ويتكون المجمع من ثلاث طوابق ودور أرضي، بالإضافة إلى عدد 2 صالة جيم (واحدة للرجال والأخرى للسيدات)، حمام سباحة.

يضم المجمع (78) وحدة سكنية بأحجام متنوعة، فهناك عدد (42) وحدة سكنية تحتوي على غرفة نوم وصالة ومطبخ وحمامين، والبقية (18) وحدة استديو، الدور الأرضي مخصص كمواقف للسيارات، ويتسع لعدد 78 سيارة، إضافة إلى عدد (8) مواقف خارج المجمع للزائرين.



الشركات التابعة :

شركة جلف سبرنج الكويت للتطوير العقاري ذ.م.م.، تأسست عام 2007 برأس مال وقدره 4,000,000 د.ك (أربعة ملايين دينار كويتي)، وتبلغ ملكية شركة عقار للاستثمارات العقارية في هذه الشركة نسبة 99.5%.

الشركات الزميلة :

تملك شركة عقار للاستثمارات العقارية نسبة 35% من أسهم شركة البرشاء العقارية ش.م.ك. مقفلة، والتي تأسست عام 2006 برأس مال وقدره 4,000,000 د.ك (أربعة ملايين دينار كويتي)، علماً بأن شركة البرشاء العقارية تملك البرشاء بوتيك بإمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة.

مجمع البرشاء

تمتلك شركة عقار نسبة 35 % من رأس مال شركة البرشاء العقارية، والتي تملك مشروع البرشاء بوتيك في إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة بمنطقة البرشاء (1)، والتي تعد من أكثر المناطق التي تشهد تطوراً عمرانياً في الفترة الحالية.

مبنى البرشاء متعدد الاستخدامات وعلى مستوى عالي من الفخامة، وهو مقام على مساحة 3,221 متر مربع، ويتميز بقربه من مول الإمارات ومدينة الجميرة.

تكون المشروع من عدد 3 سرداب لمواقف السيارات، وطابق أرضي مستغل للأنشطة التجارية، وعدد 6 طوابق مؤجرة لمكاتب إدارية، والمجمع مؤجر بالكامل وعليه طلب عالي بسبب تميز الخدمات ومستوى البناء.



شركة أبيات العقارية

تملك شركة عقار وبالشراكة مع مجموعة من الشركاء شركة أبيات العقارية، والبالغ رأس مالها 10 مليون دينار كويتي، وتبلغ نسبة ملكية شركة عقار في هذه الشركة 5 %، وتعد شركة أبيات العقارية شركة تابعة لشركة أبيات ميغاستور المتخصصة في مواد البناء والذراع العقاري لها.

تملك شركة أبيات العقارية معرض أبيات ميغاستور في منطقة الشويخ والمقام على مساحة 22.5 ألف متر مربع، وهو أول مشروع كويتي يصنع ثورة في عالم مواد البناء ليس على المستوى المحلي فقط، إنما على المستوى الإقليمي والذي يضم تحت سقف واحد أجنحة متكاملة لموا البناء والمواد الإنشائية بمختلف أنواعهما مما يتيح للعملاء الحرية والمرونة باختيار مواد البناء التي تناسبه.



منطقة الحد الصناعية - مملكة البحرين

تملك شركة عقار حصة في مشروع أرض الحد للصناعات الخفيفة والذي تبلغ مساحته 6.4 مليون متر مربع. يقع المشروع في منطقة الحد الصناعية بمملكة البحرين، وتساهم شركة عقار بأعمال المرحلة الأولى من المشروع، والتي تتضمن تطوير البنية التحتية، وذلك مع شركاء استراتيجيين لأرض تبلغ مساحتها 2.5 مليون متر مربع، ومن ثم بيعها على المستثمرين الصناعيين.



منازل بودروم السياحية - تركيا

تملك شركة عقار حصة في مشروع تطوير منازل سياحية في شبه جزيرة بودروم والتي تعد من أشهر المدن الساحلية في تركيا.

ويأتي هذا الاستثمار نظراً للطلب المتزايد بالتملك في مدينة بودروم الساحلية والتي تعتبر اليوم مركزاً للسياحة لما تمتاز به من نموذجية مناخ البحر الأبيض المتوسط وجودة البنى التحتية إضافة إلى سهولة الوصول إلى المطار.

وتساهم شركة عقار بهذا المشروع مع مستثمرين آخرين بتطوير ثلاثة مواقع، وذلك لتوفير 750 منزل سياحي، سيتم تسويقهم لزوار مدينة بودروم التركية وبخاصة زوار أوروبا والشرق الأوسط.

