

شركة عقار للاستثمارات العقارية

ش.م.ك. عامة

التقرير السنوي
2016

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
7 - 5	تقرير مجلس الإدارة 2016
8	منهجية الشركة
9	مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
10	إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية
15 - 11	تقرير الحوكمة عن عام 2016
19 - 16	مجلس الإدارة ومسئوليته
20	الشركات التابعة والزميلة
28 - 21	إنجازات ومشاريع الشركة
33 - 29	استثمارات الشركة
34	البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

جدول أعمال

اجتماع الجمعية العمومية العادية

أولاً	:	سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والمصادقة عليه.
ثانياً	:	سماع تقرير مراقبي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والمصادقة عليه.
ثالثاً	:	مناقشة البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 واعتمادها.
رابعاً	:	سماع تقرير الجزاءات والمخالفات التي تم توقيعها على الشركة من قبل الجهات الرقابية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (إن وجدت).
خامساً	:	الموافقة على التعاملات التي تمت مع أطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 أو التي ستتم خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
سادساً	:	مناقشة استقطاع الاحتياطي القانوني بنسبة 10% بمبلغ (188,825 د.ك.).
سابعاً	:	مناقشة استقطاع الاحتياطي الاختياري بنسبة 10% بمبلغ (188,825 د.ك.) يخصص للأغراض التي تحددها الجمعية العامة العادية.
ثامناً	:	الموافقة على توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بواقع 6% من القيمة الاسمية للسهم (6 فلس للسهم) بعد خصم أسهم الخزينة، وذلك على السادة المساهمين المسجلين بسجل مساهمي الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية.
تاسعاً	:	الموافقة على 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.
عاشراً	:	الموافقة على صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وذلك بمبلغ 35,000 د.ك (فقط خمسة وثلاثون ألف دينار كويتي).
أحد عشر	:	سماع تقرير الحوكمة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016، وتقرير لجنة التدقيق الداخلي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.
ثاني عشر	:	إخلاء طرف السادة / أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.
ثالث عشر	:	تعيين أو إعادة تعيين مراقبي حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وتخويل مجلس الإدارة لتحديد أتعابهم.

تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة / مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسعدنا ويسرنا أن نلتقي بكم مجدداً في اجتماع جمعيتكم الموقرة ونرحب بكم في هذا الملتيق المبارك، ويشرفنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في 2016/12/31 متضمناً نبذة عن أهم الأعمال التي تمت خلال هذا العام، وبيان المركز المالي وحساب الأرباح والخسائر، وكذلك تقرير عن قواعد حوكمة الشركات.

السادة المساهمين الأفاضل:

لقد قامت إدارة شركتكم خلال العام المالي 2016 بالاستمرار في اتباع منهج تنويع الأصول المدرة للدخل من خلال سياسة استثمارية حصيفة وذلك لضمان وجود عوائد محققة تساعد في تحقيق نتائج جيدة، يتم من خلالها الاستمرار في توزيع أرباح على مساهمي الشركة الكرام، وبهدف تقادي تقلبات الأسواق للحد من المخاطر الاستثمارية قدر الإمكان، وهذا كله نتاج تنفيذ استراتيجية الشركة طويلة الأمد والتي تم إعدادها وإقرارها من قبل مجلس الإدارة، كما استمرت الشركة في الاستثمار الأمثل لما لديها من سيولة نقدية، حيث حرصت على أن يكون التوسع في حجم الأصول عن طريق جزء من السيولة والجزء الآخر من خلال التسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها بشروط جيدة، وفُضِّلَت إدارة الشركة الاحتفاظ بجزء من السيولة لديها لاقتناص الفرص المتاحة بالسوق.

وفيما يلي نبذة عن أهم الإنجازات التي تمت خلال العام المالي 2016:

1. قامت الشركة بشراء عمارة استثمارية بإمارة الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة على مساحة 10,000 قدم مربع، بمبلغ إجمالي وقدره 2.63 مليون دينار كويتي، والعمارة تحتوي على 96 شقة سكنية وعدد 6 محلات تجارية، وقد تم سداد قيمة الشراء بنسبة 50% نقداً و 50% عن طريق قرض من أحد البنوك العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة، بشروط ميسرة وبفائدة مريحة وبضمان رهن العقار، مما أدى ذلك إلى زيادة العائد السنوي على المبلغ المستثمر، حيث تُدر هذه العمارة دخل سنوي يُقدَّر بمبلغ 275 ألف دينار كويتي، ويبلغ العائد السنوي 10.4 %، ويبلغ العائد السنوي على المبلغ المستثمر خلال العام الأول 15.5 %.

2. تم استكمال إجراءات إخلاء عمارة أبو حليفة 2، وقد تم إخلاءها فعلاً من كافة السُكَّان وتم هدمها، وتم التعاقد مع أحد الدور الهندسية وذلك لاستخراج رخصة البناء، حيث تم إعداد المخططات اللازمة بهدف بناء عمارة سكنية استثمارية بمواصفات جيدة من أجل الاستغلال الأمثل لموقع الأرض، تحتوي على عدد 34 شقة سكنية غرفتين وصالة وعدد 2 حمام ومطبخ بمساحة 75 متر مربع لكل شقة، بالإضافة إلى محل تجاري وسرداب، ومن المتوقع البدء في البناء والتطوير خلال الربع الثاني من العام 2017، هذا وقد تم توقيع عقد تسهيلات مع أحد البنوك المحلية وذلك لتمويل قيمة تكاليف البناء مقابل رهن العقار.

3. قامت الشركة بتوقيع مذكرات تفاهم وعقود ابتدائية مع شركاء استراتيجيين وذلك لتأسيس شركة بهدف الاستثمار في مشروع معاريف بالمملكة المغربية، وتبلغ حصة الشركة في هذا المشروع نسبة 21%، وفي حالة الانتهاء من إقرار الدخول في هذا المشروع بشكل نهائي ستقوم شركة عقار للاستثمارات العقارية خلال العام 2017 بسداد مبلغ 1,550,000 د.ك كحصة نقدية للمساهمة في المشروع، علماً بأن التكلفة الكلية لهذا المشروع في حدود مبلغ 54 مليون دولار أمريكي، سيساهم الشركاء بحصة نقدية في حدود 50%، وباقي المبلغ سيتم توفيره عن طريق تسهيلات ائتمانية من البنوك في المملكة المغربية والتي أبدت استعدادها لتمويل المشروع، ويحتوي المشروع على عدد 262 شقة بمساحة 90 متر مربع، إضافة إلى مساحات تجارية بمساحة 8,850 متر مربع، ويعد المشروع متعدد الاستخدامات ويقع في منطقة مميزة بمنطقة معاريف بالدار البيضاء، ومن المتوقع تحقيق عائد سنوي على رأس المال المستثمر وقدره 19% سنوياً طيلة مدة الاستثمار المقدرة بـ 4 سنوات.
4. استطاعت الشركة من خلال إدارتها للشركة الزميلة شركة البرشاء العقارية من زيادة القيمة الإيجارية لمجمع البرشاء في إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، مما انعكس ذلك على زيادة قيمة المبنى وأدى إلى تحسين نتائج أعمال الشركة الزميلة، وبالتالي زيادة حصة عقار من نتائج أعمال شركة البرشاء العقارية إلى مبلغ 548,501 د.ك مقارنةً مع 320,408 د.ك عام 2015.
5. تم خلال العام 2016 دراسة العديد من الفرص الاستثمارية سواء في السوق المحلي أو الخارجي، وكان نتاج ذلك الاستحواذ على مبنى القاسمية في إمارة الشارقة نظراً للموقع الجيد والعائد المرتفع، ومن خلال أوضاع الأسواق العقارية والظروف المضطربة وعدم استقرار الأوضاع الجيوسياسية فإن إدارة الشركة تتروى في اتخاذ قرار الاستثمار وتقتنص الفرص بعناية ودراسة للرغبة في الحد من المخاطر الاستثمارية.
6. قامت الشركة خلال العام باستكمال تطبيق كافة إجراءات قواعد حوكمة الشركات، حيث تم على سبيل المثال لا الحصر إنشاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة، وهم لجنة التدقيق الداخلي ولجنة إدارة المخاطر، وكذلك لجنة الترشيحات والمكافآت، كما تم إصدار اللوائح الخاصة بهذه اللجان، وتم إصدار دليل وسياسات وإجراءات التعامل مع الأطراف ذات الصلة، وسياسات حماية حقوق المساهمين، وسياسات وإجراءات حماية حقوق أصحاب المصالح، ودليل وسياسات إجراءات الإبلاغ وغيرها من الإجراءات اللازمة لتطبيق قواعد حوكمة الشركة طبقاً لما هو منصوص عليه في قانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية، وسوف نتطرق بالتفصيل لبعض الإجراءات التي تمت في تقرير الحوكمة المرفق ضمن التقرير السنوي لهذا العام.
7. قامت الشركة خلال العام المالي 2016 بتنفيذ قرار الجمعية العامة العادية للشركة بشأن توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 6 % من رأس المال عن النتائج المالية لعام 2015، حيث تم البدء في توزيع الأرباح اعتباراً من تاريخ 2016/04/03 وتم اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لذلك.

السادة المساهمين الأفاضل:

بلغت إيرادات الشركة خلال العام المالي 2016 مبلغ وقدره 2,468,577 د.ك، وبلغت المصاريف العمومية والإدارية مبلغ وقدره (383,047 د.ك)، والاستهلاكات مبلغ وقدره (807 د.ك)، وبلغت مصاريف التمويل مبلغ وقدره (163,627 د.ك)، وبلغت خسائر تحويل عملات أجنبية مبلغ (32,807 د.ك)، وبلغت الأرباح قبل الضرائب والزكاة مبلغ وقدره 1,888,289 د.ك، كما بلغ صافي الربح بعد الضرائب والزكاة مبلغ 1,781,007 د.ك، وبلغت ربحية السهم 8.38 فلساً مقارنةً مع 11.07 فلساً عن عام 2015.

هذا وقد تم تخصيص مبلغ وقدره 35,000 د.ك (خمسة وثلاثون ألف دينار كويتي) لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31 علماً بأن هذه المكافأة تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية الرسمية.

كما تم تخصيص مبلغ وقدره 9,000 د.ك (تسعة آلاف دينار كويتي) إجمالي مكافآت اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة وعددها ثلاث لجان، بواقع 3,000 د.ك لكل لجنة.

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.

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



بدر صالح العيسى
رئيس مجلس الإدارة

منهجية الشركة

الرؤية :

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.

الاستراتيجية :

اقتناء الأصول الجيدة والمحافظة على التوازن والتنوع بمحفظة العقارية بين العقارات المدرة للدخل والأصول الاستراتيجية بالسوق المحلي والإقليمي.

الخطة المستقبلية :

تحرص الشركة على الاستمرار في تنويع استثماراتها العقارية سواء من حيث القطاعات والأسواق، خاصة في ظل الأوضاع والظروف الاقتصادية التي يمر بها العالم بشكل عام ودول الشرق الأوسط بشكل خاص، وذلك من خلال الحفاظ على الاستثمارات ذات العوائد التشغيلية المجزية وذلك بالسوق المحلي والأسواق المستقرة سياسياً واقتصادياً والعمل على تنميتها، مع إجراء المتابعة الحثيثة والمستمرة للأوضاع والتغيرات الاقتصادية ومدى انعكاسها على الأسواق، بحيث يتم تحديث وتعديل خطط واستراتيجيات الشركة في الوقت الملائم.

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 / مستقل

السيد / عبد الرحمن فهد الدخيل
عضو مجلس الإدارة

السيد / سمير إبراهيم حباب
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

السيد / حامد فتوح حامد
مدير الإدارة المالية والإدارية

السيد / موسى علي أبو طالب
الرئيس التنفيذي

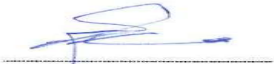
السيد / سعود عبد الله العصيمي
مساعد مدير

السيد / عبد الله محمد العصيمي
مساعد مدير

إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية

الكويت في 2017/02/12

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها، وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة، وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2016 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدقي الحسابات، وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

اسم العضو	المنصب	التوقيع
السيد / بدر صالح العيسى	رئيس مجلس الإدارة	
السيد / موسى علي أبو طالب	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	
السيد / محمد جعفر الحيدري	عضو مجلس الإدارة	

تقرير الحوكمة عن عام 2016

انطلاقاً من حرص الشركة على تطبيق كافة القرارات والقواعد والقوانين الصادرة من الجهات الرقابية، وبخاصة التي صدرت من هيئة أسواق المال فيما يخص قواعد حوكمة الشركات، فقد قامت إدارة الشركة بوضع القواعد والأنظمة التي من خلالها تُدار الشركة وفق هيكل يتضمن توزيع الواجبات والحقوق فيما بين المشاركين في إدارة الشركة مثل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين.

وقد حرصت الشركة على أن تكون القواعد الخاصة بها مطابقة تماماً لمتطلبات حوكمة الشركات بما يضمن تنظيم اتخاذ القرار وفق منهج الشفافية والمصادقية.

وفيما يلي ملخص عن ما قامت به الشركة فيما يخص تنفيذ القرارات والأحكام الواردة في الباب الخامس عشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال:

(1) تم إعداد اللائحة الداخلية لمجلس الإدارة بما يضمن بناء هيكل متوازن للمجلس، وقد بينت اللائحة كيفية تشكيل المجلس والشروط والضوابط اللازمة في عضو مجلس الإدارة، وكذلك عضو مجلس الإدارة المستقل، وكيفية انعقاد اجتماعات المجلس والنصاب القانوني والصلاحيات والسلطات الخاصة بمجلس الإدارة، وغيرها من السياسات الخاصة بالمجلس.

(2) تحديد المهام والمسؤوليات الخاصة بكل من رئيس مجلس الإدارة وكذلك أمين سر مجلس الإدارة، وعضو مجلس الإدارة غير التنفيذي، وكذلك عضو مجلس الإدارة التنفيذي، وعضو مجلس الإدارة المستقل، حيث تم إعداد اللوائح التي تُبين مهام ومسؤوليات كل وظيفة على حده.

(3) تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

قامت الشركة بتشكيل ثلاث لجان أساسية لدعم مجلس الإدارة للقيام بمهام عمله، وقد تم تحديد مسؤوليات وواجبات كل لجنة، وتفويض الصلاحيات الخاصة بها من قبل مجلس الإدارة، وتم إعداد اللوائح الخاصة بكل لجنة، وهذه اللجان هي على النحو التالي:

لجنة التدقيق الداخلي:

يعد وجود لجنة التدقيق الداخلي أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، حيث تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية، فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة، كما يحق للجنة بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها من قبل المجلس الاطلاع على ومراجعة كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها لضمان أداء التدقيق الداخلي بفاعلية بما يتناسب مع أهداف الشركة، وذلك لرفع ملاحظات وتوصيات أعمال التدقيق الداخلي المنجزة بشكل دوري لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

وقد تم تشكيل اللجنة كالتالي:

أعضاء اللجنة:

- السيد / محمد جعفر الحيدري
- السيد / سمير إبراهيم حباب
- السيد / عبد الرحمن فهد الدخيل
- رئيس اللجنة
- عضو اللجنة
- عضو اللجنة

الاجتماعات خلال العام 2016:

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	التاريخ
3	01/2016	31/05/2016
3	02/2016	28/07/2016
3	03/2016	05/09/2016
3	04/2016	11/10/2016
3	05/2016	24/10/2016
3	06/2016	26/12/2016

لجنة إدارة المخاطر :

لقد قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر بهدف تعزيز فعالية أداء الشركة من خلال فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها قدر المستطاع وذلك لتحقيق رؤية الشركة بما يتماشى مع السياسات والمعايير المعتمدة، بالإضافة إلى القيام بدورها في كافة الأعمال المناطة بها طبقاً للقانون، كذلك يحق للجنة بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها من قبل المجلس الاطلاع على ومراجعة كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها لضمان أداء إدارة المخاطر بفاعلية بما يتناسب مع أهداف الشركة، وذلك لرفع ملاحظات وتوصيات إدارة المخاطر المنجزة بشكل دوري لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

وقد تم تشكيل اللجنة كالتالي:

أعضاء اللجنة :

- السيد / عبد الرحمن فهد الدخيل رئيس اللجنة
- السيد / محمد جعفر الحيدري عضو اللجنة
- السيد / سمير إبراهيم حبايب عضو اللجنة

الاجتماعات خلال العام 2016:

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	التاريخ
3	03/2016	05/09/2016
3	04/2016	11/10/2016
3	06/2016	26/12/2016

لجنة الترشيحات والمكافآت:

تتمثل أهداف لجنة الترشيحات والمكافآت بتعزيز الفاعلية والأداء من خلال المشاركة في اختيار أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين المؤهلين لتحقيق رؤية الشركة وبما يتماشى مع السياسات والمعايير المعتمدة وتطوير سياسة المكافآت لأعضاء المجلس وكبار التنفيذيين في الشركة، كما تقوم اللجنة بتقديم أية توصيات لمجلس الإدارة بخصوص الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس بما يحقق أغراض الشركة ويحمي مصالح المساهمين والمستثمرين بكفاءة عالية وتكلفة معقولة.

كما يحق للجنة وبدون أي قيود، الاطلاع على ومراجعة كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بعمليات الترشيحات لعضوية المجلس أو تعيين كبار التنفيذيين في الشركة وأيضاً البيانات المتعلقة بمكافآت رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين، أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها وتقع ضمن اختصاصها والرفع بشكل دوري بالتوصيات للإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة اتخاذ كافة الإجراءات التي تكفل للجنة القيام بمهامها.

وقد تم تشكيل اللجنة كما يلي:

أعضاء اللجنة :

- السيد / بدر صالح العيسى رئيس اللجنة
- السيد / محمد جعفر الحيدري عضو اللجنة
- السيد / عبد الرحمن فهد الدخيل عضو اللجنة

التاريخ	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
04/01/2017	01/2017	3

* سياسة منح المكافآت بشركة عقار للاستثمارات العقارية:

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بوضع سياسة منح المكافآت بالشركة على النحو التالي:

1. تمنح الشركة موظفيها مكافآت سنوية في حال تحقيق الشركة للأرباح والأهداف المنشود تحقيقها خلال العام، مع مراعاة ما يلي:
2. لا تعد هذه المكافأة ملزمة للشركة وإنما تخضع للدراسة السنوية وتحقيق الشركة لأهدافها وإقرارها من قبل مجلس إدارة الشركة.
3. تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بتقديم مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بما لا يتجاوز الحد الأقصى المنصوص عليه بالمادة 46 من النظام الأساسي بند خامساً، على أن يخضع المقترح للموافقة المبدئية من قبل مجلس الإدارة والاعتماد النهائي من قبل الجمعية العامة للشركة.
4. يتم إعداد مقترح المكافآت السنوية للإدارة التنفيذية من إدارة الموارد البشرية بناءً على المخصصات المحددة والتقييم الخاص بموظفي الشركة.
5. يتم احتساب المكافأة وفقاً لمعيار ثابت لنسبة احتساب المكافأة سواء كان (مبلغ محدد لكل مستوى وظيفي، نسبة من الراتب، مضاعف الراتب ... الخ).
6. يتم دراسة مقترح المكافآت الخاصة بالإدارة التنفيذية من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.
7. يتم تحديد نسبة ثابتة (نسبة مئوية من الراتب، مبلغ محدد لكل مستوى وظيفي، مضاعف الراتب ... الخ) كمكافأة إضافية للأعمال المتميزة.
8. يتم تحديد واعتماد مبلغ المكافأة من قبل مجلس إدارة الشركة بناءً على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت.
9. يتم تحديد موعد صرف المكافأة في حال إقرارها في الموعد الذي تحدده الإدارة العليا.
10. يتوقف تحديد قيم المكافآت على نسبة تقييم الموظف بحيث لا يستحق الموظف الحاصل على تقدير (ضعيف - مقبول) نتيجة متوسط أدائه عن العام أية مكافآت.

* المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

خلال العام المالي 2016 تم منح المكافآت التالية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

مجلس الإدارة	35,000 د.ك
الإدارة التنفيذية واللجان	44,000 د.ك

(4) قامت الشركة خلال العام 2016 بالالتزام الكامل بقواعد الحوكمة فيما يخص التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر، حيث تم تعيين مسئول الالتزام والمخاطر والتدقيق الداخلي، وتم إسناد مهمة التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر إلى مكتب تدقيق مستقل وذلك كمرحلة أولى، إلى أن يتم استكمال إنشاء وحدتي التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر بشكل كامل.

(5) تم أيضاً تعيين مكتب تدقيق مستقل للقيام بإعداد تقرير تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report).

(6) قامت الشركة بإعداد كافة اللوائح والسياسات والإجراءات المطلوبة منها فيما يخص تطبيق قواعد الحوكمة، مثل:

- سياسة حماية حقوق المساهمين.

- السياسات والإجراءات بشأن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة.

- سياسة علاقات المستثمرين.

- سياسة وإجراءات حماية حقوق أصحاب المصالح.

- دليل وسياسات وإجراءات الإبلاغ.

- معايير السلوك المهني والأخلاقي.

- سياسة المسؤولية الاجتماعية.

(7) تم إنجاز محتوى الموقع الإلكتروني للشركة، حيث يتوفر بالموقع حالياً قسم خاص بالحوكمة.



بدر صالح العيسى
رئيس مجلس الإدارة

مجلس الإدارة

يعتبر مجلس الإدارة مسئولاً أمام الجمعية العامة لحملة الأسهم، ويُعهد إليه مسؤولية حماية مصالح الشركة وتطوير أعمالها وتحقيق استراتيجيتها، ويجب أن يكون المجلس مسئولاً ومدرراً بشكل كامل لاستنباط رؤية الشركة ورسالتها وأهدافها واستراتيجيتها العامة لتحقيق تطلعات المساهمين، ويتوجب على المجلس أيضاً أن يعمل على تجنب تعارض المصالح، على أن تكون الأولوية دائماً لمصالح الشركة.

التشكيل :

السيد / بدر صالح العيسى	رئيس مجلس الإدارة
السيد / موسى علي أبو طالب	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد / محمد جعفر الحيدري	عضو مجلس الإدارة / مستقل
السيد / سمير إبراهيم حبايب	عضو مجلس الإدارة
السيد / عبد الرحمن فهد الدخيل	عضو مجلس الإدارة

عدد الاجتماعات خلال العام 2016:

رقم الاجتماع	تاريخه	عدد الحاضرين
01/2016	06/01/2016	5
02/2016	28/01/2016	4
03/2016	28/01/2016	4
04/2016	06/04/2016	4
05/2016	02/05/2016	5
06/2016	02/05/2016	5
07/2016	31/05/2016	5
08/2016	02/08/2016	5
09/2016	02/08/2016	5
10/2016	05/09/2016	5
11/2016	09/10/2016	5
12/2016	24/10/2016	5

مسئوليات مجلس الإدارة

- (1) اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة على أن تتضمن كحد أدنى ما يلي:
 - الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها.
 - الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
 - سياسة واضحة لتوزيع الأرباح على اختلاف أنواعها (نقدية / عينية) وبما يحقق مصالح المساهمين والشركة.
 - أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
 - الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
 - إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- (2) الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- (3) التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- (4) ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- (5) الإفصاح والإعلان بشكل دوري (بحد أدنى نصف سنوي) عن سير نشاط الشركة وكافة التطورات المؤثرة التي طرأت على أعمالها.
- (6) إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية.
- (7) وضع نظام حوكمة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- (8) تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصالحيتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، هذا فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها الرئيسيين.
- (9) تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصالحيتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها الرئيسيين.
- (10) التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، الفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وعليه يتوجب على مجلس الإدارة ما يلي:
 - اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والاختصاصات والواجبات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة.
 - اعتماد سياسية تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.

مسئوليات مجلس الإدارة - تابع

- (11) تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
- (12) الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة مهامهم، ويتعين على المجلس القيام بما يلي:
 - التأكد من الإدارة التنفيذية تعمل وفق السياسات واللوائح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
 - عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لبحث مجريات العمل وما يعترضه من معوقات ومشاكل، وكذلك استعراض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة.
 - وضع معايير أداء للإدارة التنفيذية تتسق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
- (13) تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم.
- (14) تعيين أو عزل أيًا من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
- (15) وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
- (16) وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة وذلك للحد من تضارب المصالح.
- (17) التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها، ومن ذلك:
 - ❖ التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - ❖ التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر وذلك من خلال تحديد نطاق المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملمة بثقافة الحد من المخاطر على مستوى الشركة وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذوي الصلة.
 - ❖ التوصية بتعيين مدققي الحسابات المستقلين.
 - ❖ الموافقة على قواعد سلوك وأخلاقيات العمل وسياسات وإجراءات العمل في الشركة.

تصنيف العضوية وملكيات أعضاء مجلس الإدارة بشركة عقار للاستثمارات العقارية

م	اسم العضو	المنصب	تصنيف العضوية	عدد الأسهم
1	بدر صالح العيسى	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	80,000
2	موسى علي أبو طالب	نائب رئيس مجلس الإدارة	تنفيذي	80,000
3	محمد جعفر الحيدري	عضو مجلس الإدارة	مستقل	100,000
4	سمير إبراهيم حبايب	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	80,000
5	عبد الرحمن فهد الدخيل	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	75,000

الشركات التابعة :

شركة جلف سبرنج الكويت للتطوير العقاري ذ.م.م.، تأسست عام 2007 برأس مال وقدره 4,000,000 د.ك (أربعة مليون دينار كويتي)، وتبلغ ملكية شركة عقار للاستثمارات العقارية في هذه الشركة نسبة 99.99%.

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 مجمع البرشاء بوتيك بإمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتقدر قيمة المجمع بمبلغ وقدره 11.3 مليون دينار كويتي.

إنجازات ومشاريع الشركة



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 الراقي 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.



عمارة القاسمية - الشارقة



تقع عمارة القاسمية بإمارة الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة، وهي مُقامة على مساحة 10,000 قدم مربع، وتعد منطقة القاسمية (الند) من المناطق ذات الكثافة السكانية العالية بإمارة الشارقة، وهي منطقة حيوية متكاملة الخدمات وتتميز بقربها من الطرق الرئيسية المؤدية إلى إمارة دبي.

وتتكون العمارة من دور أرضي و 12 طابق متكرر واستوديو وعدد 6 محلات تجارية، بإجمالي عدد 96 وحدة سكنية مختلفة المساحة، حيث تحتوي على 48 شقة سكنية مكونة من غرفتين نوم وصالة ومطبخ وحمامين، وعدد 48 شقة أخرى مكونة من غرفة نوم وصالة ومطبخ وحمام.

استثمارات الشركة



مجمع البرشاء التجاري

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 تُعد 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 الجميرا.

يتكون المشروع من عدد 3 سرداب لمواقف السيارات، وطابق أرضي مستغل للأنشطة التجارية، وعدد 6 طوابق مؤجرة لمكاتب إدارية، والمجمع مُؤجر 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%، وتُعد شركة أبيات العقارية شركة تابعة لشركة أبيات ميجاستور المتخصصة في مواد البناء والذراع العقاري لها.

تملك شركة أبيات العقارية معرض أبيات ميجاستور 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 لمواد 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 تتمتاز 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.

