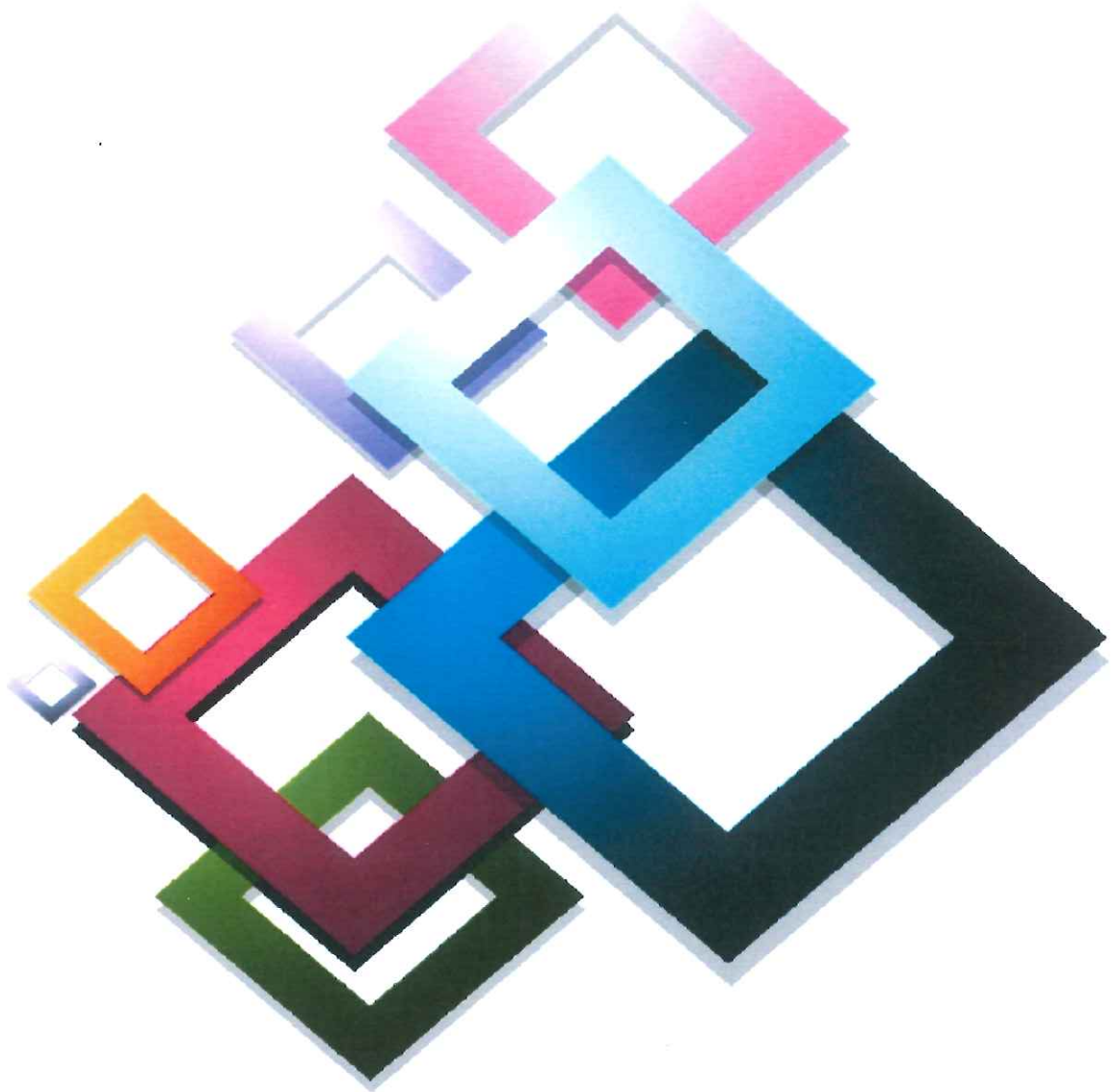




شركة عقار للإستثمارات العقارية

ش.م.ك. عامة



التقرير السنوي

2017



شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. عامة
الشرق - شارع الشهداء - برج الإعادة الكويتية - الدور 14
ص.ب 20017 الصفاة 13061 الكويت

تلفون : +965 22491900

فاكس: +965 22491906

www.aqar.com.kw

المحتويات

4	جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية العادية
6 - 5	تقرير مجلس الإدارة 2017
7	منهجية الشركة
8	مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
9	إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية
26 - 10	تقرير الحوكمة عن عام 2017
30 - 27	مجلس الإدارة ومسئوليائه
31	الشركات التابعة
40 - 32	إنجازات ومشاريع الشركة
44 - 41	استثمارات الشركة
45	البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية العادية

أولاً	: سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والمصادقة عليه.
ثانياً	: سماع تقرير مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والمصادقة عليه.
ثالثاً	: مناقشة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والمصادقة عليها.
رابعاً	: سماع تقرير الحوكمة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، وتقرير لجنة التدقيق الداخلي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
خامساً	: سماع تقرير الجزاءات والمخالفات التي تم توقيعها على الشركة من قبل الجهات الرقابية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (إن وجدت).
سادساً	: سماع تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة.
سابعاً	: 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 وتعديلاتها.
ثامناً	: مناقشة صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وذلك بمبلغ 35,000 د.ك (فقط خمسة وثلاثون ألف دينار كويتي).
تاسعاً	: استقطاع الاحتياطي القانوني بنسبة 10% بمبلغ (187,664 د.ك).
عاشراً	: مناقشة استقطاع الاحتياطي الاختياري بنسبة 10% بمبلغ (187,664 د.ك).
أحد عشر	: مناقشة توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 بواقع 6% من القيمة الاسمية للسهم (6 فلس للسهم) بمبلغ وقدره 1,271,811 د.ك (مليون ومائتان وواحد وسبعون ألف وثمانمائة وأحد عشر دينار كويتي)، للمساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية وذلك في نهاية يوم الاستحقاق المحدد بعشرة أيام عمل بعد تاريخ انعقاد الجمعية العامة، ويتم توزيعها على المساهمين بعد 6 أيام عمل من تاريخ الاستحقاق، وتعديل هذا الجدول الزمني في حالة تعذر الإعلان عن تأكيد الجدول الزمني قبل 8 أيام عمل على الأقل من تاريخ الاستحقاق.
ثاني عشر	: مناقشة إخلاء طرف السادة / أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والإدارية والمالية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
ثالث عشر	: تعيين أو إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من ضمن القائمة المعتمدة لدى هيئة أسواق المال، مع مراعاة التغيير الإلزامي لمراقبي الحسابات، وتخويل مجلس الإدارة لتحديد أتعابه.
رابع عشر	: انتخاب أعضاء مجلس إدارة لفترة الثلاث سنوات القادمة.

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، وبسعدنا أن نرحب بكم أجمل ترحيب في هذا الملتقى المبارك، وبسرنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في 31/12/2017 متضمناً نبذة عن أهم الأعمال التي تمت خلال هذا العام، وبيان المركز المالي وحساب الأرباح والخسائر.

السادة المساهمين الأفاضل:

خلال العام 2017 قامت الشركة بالعديد من الأنشطة مع مراقبة السوق العقاري سواء المحلي أو الإقليمي، وكذلك العالمي حيث كان للأحداث الجارية في منطقة الشرق الأوسط تأثيرات على كافة القطاعات الاقتصادية ومنها القطاع العقاري.

كما أثرت قرارات رفع أسعار الفائدة سلباً على أسعار العقارات، مما قد يؤدي إلى هبوط محتمل للأسعار، وينسب مختلفة حسب نوعية النشاط وتكلفة التشغيل، لذا تؤمن إدارة الشركة بأنه في المستقبل القريب سيكون هناك فرص جيدة للاستحواذ على عقارات متميزة ومدرة للدخل بعوائد جيدة لتحقيق التوازن بين تكلفة التمويل والإيرادات المحققة من العقارات المرغوب الاستحواذ عليها.

هذا ويتوافر لدى الشركة حالياً سيولة جيدة تمكنها من الاستحواذ على الفرص التي من الممكن أن تظهر لها، سواء محلياً أو خارجياً بالإضافة إلى إمكانية زيادة حجم الأصول من خلال التسهيلات الائتمانية التي يمكن استخدامها من قبل الشركة.

وفيما يلي نبذة عن أهم الأحداث التي تمت بالشركة خلال العام المالي 2017:

1. قامت الشركة بطرح مناقصة على عدد 11 شركة من شركات المقاولات المتخصصة وذلك لتنفيذ مشروع بناء عمارة استثمارية على أرض الشركة في منطقة أبو حليفة طبقاً للتصميم المعتمد، هذا وقد تم ترسية المناقصة على شركة فيرست جروب للتجارة والمقاولات، حيث أنها قد حازت على أفضل العروض المالية والفنية للمشروع بناءً على توصية المكتب الاستشاري ونتيجة فض المظاريف، وقد تم البدء في تنفيذ المشروع في بداية شهر أكتوبر 2017، وقد وصلت نسبة الإنجاز بنهاية العام 25% تقريباً، ومن المتوقع حسب الجدول الزمني المعتمد الانتهاء من أعمال المشروع والبدء في التشغيل قبل نهاية العام 2018، وسوف يكون لهذا المشروع مساهمة جيدة في زيادة الإيرادات التشغيلية للشركة.
2. استطاعت الشركة التخارج من استثمارها في الشركة الزميلة (شركة البرشاء العقارية)، حيث تم بيع كامل حصتها والبالغة 35% من رأس مال الشركة الزميلة، وقد بلغت قيمة التخارج مبلغ وقدره 3,088,400 د.ك (ثلاثة مليون وثمانية وثمانون ألف وأربعمائة دينار كويتي)، وقد نتج عن ذلك تحقيق أرباح قدرها 581,074 د.ك (خمسمائة وواحد وثمانون ألف وأربعة وسبعون دينار كويتي).
3. قامت الشركة وبالتعاون مع شركاء استراتيجيين بالاستثمار في مشروع معارف بالمملكة المغربية، وتبلغ حصة شركة عقار للاستثمارات العقارية في هذا المشروع نسبة 21% بمبلغ وقدره 1,589,438 د.ك (مليون وخمسمائة وتسعة وثمانون ألف وأربعمائة وثمانية وثلاثون دينار كويتي)، وتبلغ التكلفة الكلية لهذا المشروع في حدود 54 مليون دولار أمريكي، وقد ساهم الشركاء بحصة نقدية تقدر بـ 50% من إجمالي تكلفة المشروع، وباقي المبلغ سيتم توفيره عن طريق التمويل من البنوك، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع والتخارج منه خلال فترة تقدر من 4 إلى 5 سنوات، بعائد سنوي على رأس المال المستثمر يُقدر بـ 19% طيلة مدة الاستثمار.

4. تم خلال العام 2017 إجراء صيانة جذرية لبعض عقارات الشركة، كما تم إجراء الصيانة الاعتيادية لباقي العقارات، وذلك بهدف الحفاظ على مستوى وحالة تلك العقارات وتميئتها بشكل دائم للتأجير، بما يحقق الأهداف المرجوة منها والحفاظ على العوائد التي تنتج من خلالها.
5. قامت الشركة خلال العام بتطبيق كافة إجراءات حوكمة الشركات طبقاً للقرارات واللوائح المنظمة لذلك، سواء من خلال اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة أو من خلال الإدارات المعنية بالشركة، وذلك بهدف تحقيق الامتثال التام لقواعد حوكمة الشركات بما يحقق النزاهة والشفافية.
6. كذلك قامت الشركة خلال العام المالي 2017 بتنفيذ قرار الجمعية العامة العادية للشركة بشأن توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 6 % من رأس المال عن النتائج المالية لعام 2016، حيث تم البدء في توزيع الأرباح اعتباراً من تاريخ 06/04/2017، وتم اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لذلك.

السادة المساهمين الأفاضل:

بلغت إيرادات الشركة خلال العام المالي 2017 مبلغ وقدره 2,679,206 د.ك، كما بلغ انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع مبلغ (257,429 د.ك)، وبلغت المصاريف العمومية والإدارية مبلغ وقدره (424,875 د.ك)، والاستهلاكات مبلغ وقدره (878 د.ك)، وبلغت مصاريف التمويل مبلغ وقدره (150,791 د.ك)، وبلغت أرباح تحويل عملات أجنبية مبلغ 31,411 د.ك، وبلغت الأرباح قبل الضرائب والزكاة مبلغ وقدره 1,876,644 د.ك، كما بلغ صافي الربح بعد الضرائب والزكاة مبلغ 1,762,435 د.ك، وبلغت ربحية السهم 8.31 فلساً مقارنةً مع 8.38 فلساً عن عام 2016.

هذا وقد تم تخصيص مبلغ وقدره 35,000 د.ك (خمسة وثلاثون ألف دينار كويتي) لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2017، 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% (6 فلس للسهم) بمبلغ وقدره 1,271,811 د.ك (مليون ومائتان وواحد وسبعون ألف وثمانمائة وأحد عشر دينار كويتي) وذلك 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 إلا 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 والهدى 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، وتحقيق 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 بمحففتنا 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 طائب
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد / بدر صالح العيسى
رئيس مجلس الإدارة

السيد / محمد جعفر الحيدري
عضو مجلس الإدارة / مستقل

السيد / عبد الله جاسم السعدون
عضو مجلس الإدارة

السيد / سمير إبراهيم حبايب
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

السيد / عبد الرحمن فهد الدخيل
مساعد الرئيس التنفيذي

السيد / موسى علي أبو طائب
الرئيس التنفيذي

السيد / حامد فتوح حامد
مدير الإدارة المالية والإدارية

السيد / سعود عبد الله العصيمي
مساعد مدير

السيد / عبد الله محمد العصيمي
مساعد مدير

إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية

الكويت في 29 يناير 2018

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 2017 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدقي الحسابات، وقد تم بذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	المنصب	اسم العضو
	رئيس مجلس الإدارة	السيد / بدر صالح العيسى
	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	السيد / موسى علي أبو طالب
	عضو مجلس الإدارة	السيد / محمد جعفر الحيدري
	عضو مجلس الإدارة	السيد / سمير إبراهيم حباب
	عضو مجلس الإدارة	السيد / عبد الله جاسم السعدون

تقرير الحوكمة
لسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2017

محتويات التقرير

القاعدة الأولى	: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
القاعدة الثانية	: التحديد السليم للمهام والمسئوليات
القاعدة الثالثة	: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجالس الإدارة والإدارة التنفيذية
القاعدة الرابعة	: ضمان نزاهة التقارير المالية
القاعدة الخامسة	: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
القاعدة السادسة	: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية
القاعدة السابعة	: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب
القاعدة الثامنة	: احترام حقوق المساهمين
القاعدة التاسعة	: إدراك دور أصحاب المصالح
القاعدة العاشرة	: تعزيز وتحسين الأداء
القاعدة الحادية عشرة	: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

1.1 تشكيل مجلس الإدارة

قامت الشركة ببناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة بحيث يكون غالبية أعضاء المجلس غير تنفيذيين، ويضم مجلس الإدارة عضو مستقل، كما راعت في تشكيلها لمجلس الإدارة أن يضم أعضاء ذوي خبرات متنوعة وطويلة في مجال عمل الشركة وكذلك في المجالات المحاسبية والمالية، هذا وتم تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 26/03/2015 بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال، ويتكون مجلس إدارة الشركة من خمسة أعضاء، وفيما يلي بيان بتصنيف ومؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	تصنيف العضوية	المؤهلات العلمية	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
السيد / بدر صالح العيسى	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس هندسة صناعية من جامعة كاليفورنيا - بومونا - بالولايات المتحدة الأمريكية - CPA جامعة مونتانا - الولايات المتحدة الأمريكية - خبرة عملية تقرب من 30 عاماً في مجال الاستثمارات والعقارات والبنوك، وتولى رئاسة إدارة شركات استثمارية وعقارية، إضافة إلى تبوء عضوية مجلس إدارة في العديد من الشركات.	26/03/2015
السيد / موسى علي أبو طالب	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (تنفيذي)	ماجستير علوم زراعية جامعته أوهايو من الولايات المتحدة الأمريكية - خبرة عملية في مراكز قيادية لمدة تزيد عن 30 عاماً في شركات استثمارية وعقارية وصناعية في دولة الكويت وخارجها.	26/03/2015
السيد / محمد جعفر الحيدري	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	دبلوم هندسة صناعية - الكويت خبرة عملية تزيد عن 25 سنة في مجال الاستثمارات العقارية والتقييم العقاري.	26/03/2015
السيد / سمير ابراهيم حبايب	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس علوم إدارة جامعة مانكاتو - مينيسوتا بالولايات المتحدة الأمريكية، خبرة عملية تتجاوز 30 عاماً في مجال إدارة الاستثمار المحلي والدولي وإدارة المحافظ الاستثمارية العقارية.	26/03/2015
السيد / عبد الله جاسم السعدون	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس تخصص تمويل من جامعة كولورادو دنفر، خبرة عملية تتجاوز الـ 14 عاماً في مجال الاستثمار وإدارة الأصول المحلية والدولية.	26/03/2015
السيدة / رشا شكيب الظاظا	أمين السر	بكالوريوس لغة انجليزية وآدابها، وتشتغل إضافة إلى عملها كأمين سر للمجلس وظيفه سكرتيرة تنفيذية بالشركة، وتتمتع بخبرة عملية تزيد عن 14 عام في مجال السكرتارية وشؤون الموظفين.	03/05/2015

ويقوم أمين السر بمساعدة رئيس مجلس الإدارة في كافة الأمور التي تتعلق بإعداد أجندة اجتماعات المجلس وإصدار الدعوة للاجتماعات إلى كافة أعضاء مجلس الإدارة، كما يقوم أمين السر بتسجيل كافة قرارات ومناقشات أعضاء مجلس الإدارة وتسجيل نتائج عمليات التصويت على قرارات المجلس والعمل على حفظ الوثائق الخاصة بها، وتحفظ الشركة بسجل لجميع اجتماعات ومحاضر مجلس الإدارة، وقد قامت الشركة بإعداد آلية لطلب وحصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات، وتم اعتماد تلك الآلية من قبل مجلس الإدارة.

2.1 اجتماعات مجلس الإدارة:

اسم العضو	اجتماع رقم (1) المنفذ في 4/1/2017	اجتماع رقم (2) المنفذ في 12/2/2017	اجتماع رقم (3) المنفذ في 12/2/2017	اجتماع رقم (4) المنفذ في 2/3/2017	اجتماع رقم (5) المنفذ في 30/3/2017	اجتماع رقم (6) المنفذ في 7/5/2017	اجتماع رقم (7) المنفذ في 12/7/2017	اجتماع رقم (8) المنفذ في 2/8/2017	اجتماع رقم (9) المنفذ في 11/10/2017	اجتماع رقم (10) المنفذ في 11/10/2017	اجتماع رقم (11) المنفذ في 22/10/2017	اجتماع رقم (12) المنفذ في 12/11/2017	اجتماع رقم (13) المنفذ في 28/11/2017	اجتماع رقم (14) المنفذ في 25/12/2017
بدر صالح العيسى رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓
موسى علي أبو طالب نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
محمد جعفر الحيدري العضو المستقل	✓	✓	✓	✓	—	✓	✓	—	—	—	✓	✓	—	—
سمير إبراهيم حيايب عضو مجلس الإدارة	✓	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	—
عبد الرحمن فهد الدخيل عضو مجلس الإدارة	✓	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	مستقل	مستقل
عبد الله جاسم السعدون عضو مجلس الإدارة	✓	✓												✓

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسئوليات

قام مجلس الإدارة باعتماد لائحة مجلس الإدارة و التي توضح بشكل تفصيلي كافة مهام وصلاحيات واختصاصات مجلس الإدارة، كما قام المجلس باعتماد الوصف الوظيفي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، والتي توضح الفصل في المهام والصلاحيات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بما يضمن الاستقلالية التامة لكافة الأطراف، وتتضمن المهام الرئيسية لمجلس الإدارة ما يلي:

- ❖ وضع أهداف الشركة واستراتيجيتها وخطتها وسياستها الرئيسية الخاصة بها والهيكل المالي للشركة والهيكل التنظيمية والوظيفية مع المراجعة الدورية لها.
- ❖ إقرار الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية للشركة.
- ❖ الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة إضافة إلى ملكية الأسهم والأصول والتصرف فيهما.
- ❖ الموافقة على الدخول في الأعمال والأنشطة والمشاركة في خطط الخدمات والخروج منها.
- ❖ التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح المعمول بها.
- ❖ إرساء قنوات فعالة للتواصل تسمح بإبقاء مساهمي الشركة على علم مستمر ودوري بمختلف أنشطة الشركة وأية تطورات جوهرية تحدث بها.
- ❖ تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فعالية تطبيقه.

1.2 إنجازات مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2017 وأهمها ما يلي:

- ❖ متابعة أداء الشركة وما تم تحقيقه من الخطة الاستراتيجية واتخاذ القرارات فيما يخص شراء وبيع الأصول المتعلقة بأنشطة الشركة، ودراسة الفرص الاستثمارية المعروضة على الشركة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.
- ❖ مراجعة هيكل مجلس الإدارة وتشكيل اللجان المنبثقة عن المجلس بما يتوافق مع المتطلبات الرقابية.
- ❖ مراجعة واعتماد البيانات المالية المرحلية والبيانات المالية السنوية للشركة.
- ❖ مراجعة عمل اللجان المنبثقة عن المجلس واعتماد قراراتها.
- ❖ تحديث الهيكل التنظيمي وفقاً لمتطلبات الحوكمة.
- ❖ التأكد من قيام الشركة بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات.
- ❖ التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعمل الشركة.

2.2 لجان مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بتشكيل عدد 3 لجان متخصصة ومنبثقة عنه، وقام المجلس بإقرار لوائح عملها، وتم مراعاة تعليمات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال عند تشكيل تلك اللجان، وهي كالتالي:

أولاً - لجنة التدقيق الداخلي:

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق الداخلي باجتماعه المنعقد بتاريخ 02/08/2016، وقد تم إعادة تشكيل اللجنة باجتماع مجلس الإدارة رقم 13/2017 المنعقد بتاريخ 28/11/2017 وذلك نظراً لاستقالة أحد أعضاء اللجنة، وتنتهي بانتهاء دورة المجلس الحالية بنهاية العام المالي 2017، وتعمل لجنة التدقيق الداخلي على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة من خلال ضمان وسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

وتم تشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً، وقد عقدت اللجنة عدد 9 اجتماعات خلال العام 2017، وفيما يلي بيان تشكيل اللجنة واجتماعاتها:

اسم العضو	المنصب	تصنيف العضو
السيد / محمد جعفر الحيدري	رئيس اللجنة	عضو مستقل
السيد / سمير إبراهيم حبايب	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / عبد الله جاسم السعدون	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
اجتماعات اللجنة خلال العام 2017		
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	
01/2017	06/02/2017	
02/2017	21/03/2017	
03/2017	12/04/2017	
04/2017	07/05/2017	
05/2017	12/07/2017	
06/2017	23/08/2017	
07/2017	11/10/2017	
08/2017	22/10/2017	
09/2017	11/12/2017	

ثانياً - لجنة إدارة المخاطر:

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر باجتماعه المنعقد بتاريخ 02/08/2016، وقد تم إعادة تشكيل اللجنة باجتماع مجلس الإدارة رقم 13/2017 المنعقد بتاريخ 28/11/2017 وذلك نظراً لاستقالة أحد أعضاء اللجنة، وتنتهي بانتهاء دورة المجلس الحالية بنهاية العام المالي 2017، وتعمل لجنة إدارة المخاطر على تعزيز فعالية أداء الشركة من خلال فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه الشركة للحد منها قدر المستطاع، وذلك لتحقيق رؤية الشركة بما يتماشى مع المعايير المعتمدة وذلك لضمان إدارة المخاطر بفعالية.

وتم تشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً، وقد عقدت اللجنة عدد 4 اجتماعات خلال العام 2017، وفيما يلي بيان تشكيل اللجنة واجتماعاتها:

اسم العضو	المنصب	تصنيف العضو
السيد / عبد الله جاسم السعدون	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / محمد جعفر الحيدري	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد / سمير إبراهيم حباب	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
اجتماعات اللجنة خلال العام 2017		
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	
01/2017	21/03/2017	
02/2017	12/04/2017	
03/2017	23/08/2017	
04/2017	11/12/2017	

ثالثاً - لجنة الترشيحات والمكافآت:

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت باجتماعه المنعقد بتاريخ 02/08/2016، وقد تم إعادة تشكيل اللجنة باجتماع مجلس الإدارة رقم 13/2017 المنعقد بتاريخ 28/11/2017 وذلك نظراً لاستقالة أحد أعضاء اللجنة، وتنتهي بانتهاء دورة المجلس الحالية بنهاية العام المالي 2017، وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

وتتشكل اللجنة من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين، وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً، وقد عقدت اللجنة عدد 2 اجتماع خلال العام 2017، وفيما يلي بيان تشكيل اللجنة واجتماعاتها:

اسم العضو	المنصب	تصنيف العضو
السيد / بدر صالح العيسى	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / محمد جعفر الحيدري	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد / عبد الله جاسم السعدون	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
اجتماعات اللجنة خلال العام 2017		
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	
01/2017	04/01/2017	
02/2017	25/12/2017	

رابعاً - الإدارة التنفيذية:

تشكل الإدارة التنفيذية بالشركة من الرئيس التنفيذي ومساعد الرئيس التنفيذي، ومدير الإدارة المالية والإدارية ومساعد مدير الإدارات، ويتوفر لدى الشركة أوصاف وظيفية تحدد مهام ومسئوليات كل عضو من أعضاء الإدارة التنفيذية والمهام الموكلة لهم، وتتضمن المهام الرئيسية للإدارة التنفيذية (على سبيل المثال لا الحصر) ما يلي:

- العمل على تنفيذ كامل السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- تنفيذ الاستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحقق في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- إدارة العمل اليومي وتسيير نشاط الشركة، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات وذلك بما يتفق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية وتعظيم ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فعالية وكفاية تلك النظم، والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من مجلس الإدارة.

خامساً - متطلبات الحصول على المعلومات:

قامت الشركة بوضع سياسة وتعليمات تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة من قبلهم لتمكينهم من إدارة مهام عملهم، حيث يتم توزيع الدعوات الخاصة باجتماعات مجلس الإدارة عليهم قبل الاجتماع بوقت كافٍ، ومرفق بالدعوة الموضوعات التي سيتم مناقشتها في الاجتماع، كما تتيح الشركة لأي عضو من أعضاء المجلس إمكانية الحصول على أية معلومة يطلبها العضو بشكل مباشر، ويتم تزويده بها على الفور من قبل الإدارة التنفيذية أو من أمين السر أو رئيس مجلس الإدارة الذي يضطلع بدوره دائماً للتواصل مع أعضاء المجلس بما يساعدهم على تأدية مهام المجلس على أحسن وجه.

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

1.3 الترشيحات لعضوية مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت والتي تختص بتلقي طلبات الترشح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة، وقد قام المجلس باعتماد ميثاق عمل والذي يتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره أعلاه.

2.3 مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

قام مجلس الإدارة باعتماد سياسة المكافآت والتي تتضمن نظام الحوافز والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وهي كما يلي:

* سياسة منح المكافآت بشركة عقار للاستثمارات العقارية:

تمنح الشركة موظفيها مكافآت سنوية في حال تحقيق الشركة للأرباح والأهداف المنشود تحقيقها خلال العام، مع مراعاة ما يلي:

- (1) لا تعد هذه المكافأة ملزمة للشركة وإنما تخضع للدراسة السنوية وتحقيق الشركة لأهدافها وإقرارها من قبل مجلس إدارة الشركة.
- (2) 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.
- (3) يتم إعداد مقترح المكافآت السنوية للإدارة التنفيذية من إدارة الموارد البشرية بناءً على المخصصات المحددة والتقييم الخاص بموظفي الشركة.
- (4) يتم احتساب المكافأة وفقاً لمعيار ثابت لنسبة احتساب المكافأة سواء كان (مبلغ محدد لكل مستوى وظيفي، نسبة من الراتب، مضاعف الراتب ... الخ).
- (5) يتم دراسة مقترح المكافآت الخاصة بالإدارة التنفيذية من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.
- (6) يتم تحديد نسبة ثابتة (نسبة مئوية من الراتب، مبلغ محدد لكل مستوى وظيفي، مضاعف الراتب ... الخ) كمكافأة إضافية للأعمال المتميزة.
- (7) يتم تحديد واعتماد مبلغ المكافأة من قبل مجلس إدارة الشركة بناءً على توصية لجنة المكافآت.
- (8) يتم تحديد موعد صرف المكافأة في حال إقرارها في الموعد الذي تحدده الإدارة العليا.
- (9) 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 2017 تم منح المكافآت التالية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

مجلس الإدارة	35,000 د.ك
اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة	9,000 د.ك
الإدارة التنفيذية	44,000 د.ك

القاعدة الرابعة ضمان نزاهة التقارير المالية

تحرص شركة عقار للاستثمارات العقارية على أن تمتاز ببياناتها المالية بالمصداقية، وأن تُعبر بصدق عن وضعها المالي وفقاً لمبدأ النزاهة والشفافية بما يزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة، لذلك فقد وضعت الشركة آليات وإجراءات للتأكد من سلامة ونزاهة البيانات المالية، وهي كما يلي:

1.4 تدقيق ومراجعة البيانات المالية من قبل لجنة التدقيق الداخلي:

- تقوم لجنة التدقيق الداخلي بتدقيق ومراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- تجتمع لجنة التدقيق الداخلي بصورة دورية مع مراقب الحسابات الخارجي لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.

2.4 التعهدات بسلامة ونزاهة التقارير المالية:

تُقدم الإدارة التنفيذية للشركة تعهدات كتابية بسلامة ونزاهة التقارير المالية، وقد تم الموافقة على البيانات المالية السنوية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2017 في اجتماع مجلس الإدارة رقم 01/2018 بتاريخ 29 يناير 2018، وبناءً على ذلك يتعهد ويؤكد مجلس الإدارة للسادة المساهمين على سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة، وأنه قد تم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال والجهات المختصة.

3.4 مراقب الحسابات الخارجي:

- يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق الداخلي للتحقق من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت لجنة التدقيق الداخلي بالتوصية لمجلس الإدارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي وفقاً لتقييم الأداء الذي يتم من قبل اللجنة.
- قامت الجمعية العامة العادية للشركة بالموافقة على تعيين مراقب الحسابات / محمد حمد السلطان / السلطان وشركاه بيكر تلي الكويت كمراقب حسابات للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2017.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

1.5 لجنة إدارة المخاطر:

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 02/08/2016، وقد تم إعادة تشكيل اللجنة بتاريخ 28/11/2017 نظراً لاستقالة أحد أعضاء اللجنة، وقد عقدت اللجنة خلال العام 2017 عدة اجتماعات لمناقشة حدود المخاطر والتحديات التي تواجه الشركة وآلية مواجهتها.

2.5 وحدة إدارة المخاطر:

قامت الشركة بإنشاء وحدة إدارة المخاطر التي تتبع مجلس الإدارة مباشرةً وفقاً للهيكل التنظيمي المعتمد من قبل المجلس، وتم تعيين مسئول المخاطر والالتزام، وكذلك تم تعيين أحد دور الاستشارات المتخصصة للقيام بمهام وأعمال وحدة إدارة المخاطر، والذي بدوره قام برفع التقارير اللازمة للجنة المخاطر، وقد تم مناقشتها معه.

3.5 أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي أنشطتها والتي تهدف إلى الحفاظ على سلامة الشركة ودقة بياناتها المالية، حيث وضعت الشركة هيكل تنظيمي يراعي مبدأ الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، كما يتوافر لدى الشركة أدلة سياسات وإجراءات عمل تحدد بشكل واضح السلطات والمسئوليات، وقد تم تكليف أحد المكاتب الاستشارية المتخصصة بفحص وتعميم نظم الرقابة الداخلية.

4.5 وحدة التدقيق الداخلي:

تم إنشاء وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق الداخلي مباشرةً، وقد تم تكليف أحد المكاتب الاستشارية للقيام بمهام الوحدة، وقد قام بدوره بتقديم التقارير اللازمة للجنة، وتم مناقشتها معه.

القاعدة السادسة تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

1.6 معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي:

تؤمن الشركة ممثلةً في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي في الشركة من أهم أدوات النجاح في تحقيق الشركة لأهدافها.

وانطلاقاً من هذا الإيمان، فقد قام مجلس الإدارة باعتماد معايير السلوك المهني والأخلاقي بالشركة، والتي تتضمن معايير السلوك المهني والأخلاقي وكذلك مسؤوليات الشركة ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، كما أقر المجلس سياسة الإبلاغ والتي تتيح لأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات اللازمة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل.

2.6 سياسات وآليات الحد من حالات تعارض المصالح:

اعتمد مجلس الإدارة سياسات وآليات الحد من حالات تعارض المصالح و وضع أساليب معالجتها والتعامل معها وذلك في إطار قواعد حوكمة الشركات، مع الأخذ في عين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات.

وتهدف سياسة الحد من تعارض المصالح إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لاكتشاف حالات تعارض المصالح والتعامل معها.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دوري وفي الوقت المناسب

1.7 سياسة الإفصاح والشفافية:

تلتزم الشركة بسياسة الإفصاح والشفافية، وتقوم بالإفصاح بشكل مستمر عن كافة المعلومات الجوهرية التي تتعلق بأنشطتها سواء من خلال الموقع الإلكتروني للشركة أو من خلال موقع بورصة الكويت، وكذلك هيئة أسواق المال، وتوفر الشركة الإفصاح عن المعلومة الجوهرية في الوقت المناسب.

2.7 سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة:

تقوم الشركة بالاحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يشمل السجل إفصاحات نسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة، إضافة إلى الاقرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بصفتهم أشخاص مطلعين، ويحتفظ بالسجل في مقر الشركة ويتاح الاطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل، ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة الأطراف ذات العلاقة.

3.7 وحدة شئون المستثمرين:

توفير كافة المعلومات والبيانات والتقارير اللازمة للمساهمين والمستثمرين المحتملين وغيرهم من أصحاب المصالح في الوقت المناسب، من خلال طرق و وسائل الإفصاح المعمول بها، ومنها الموقع الإلكتروني للشركة www.agar.com.kw، كما تعمل هذه الوحدة على توفير البيانات والتقارير التي تُطلب منها لكل المهتمين بشئون الشركة سواء المساهمين الحاليين أو المستثمرين المحتملين.

القاعدة الثامنة احترام حقوق المساهمين

1.8 إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة:

قامت الشركة بإنشاء سجل خاص محفوظ لدى وكالة المقاصة يقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم ومواطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه، وتتيح الشركة للمساهمين الاطلاع على السجل، كما يتم التعامل مع البيانات الواردة فيه بأقصى درجات الحماية والسرية.

2.8 تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة:

قامت الشركة بوضع سياسة لحماية حقوق المساهمين تهدف إلى ضمان التزام الشركة باحترام وحماية حقوق المساهمين وفقاً للتعليمات واللوائح ذات الصلة.

وتضمن هذه السياسة الحق لكافة المساهمين في التمتع بحقوق التصويت في اجتماعات الجمعية العامة والمشاركة في قرارات الجمعية، وكذلك الحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح والتأكد من حصول المساهم على الدعوة لحضور الجمعية العمومية بوقت كافٍ قبل الموعد المحدد، وتضمن السياسة أيضاً أنّ لكل مساهم الحق في التصويت في الجمعية بنسبة ما يملكه من أسهم.

القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

قامت الشركة بوضع سياسة تعمل على احترام حقوق أصحاب المصالح في جميع تعاملاتها الداخلية والخارجية إيماناً من الشركة في إسهامات أصحاب المصالح، والتي تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وقد قامت الشركة باعتماد سياسات ولوائح داخلية لهذا الغرض منها:-

- ❖ سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح.
- ❖ سياسة الحد من تعارض المصالح.
- ❖ سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- ❖ سياسة المعاملات مع الأطراف ذات الصلة.

كما تقوم الشركة بتوفير معلومات عنها على الموقع الإلكتروني الخاص بها نتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة، كما تمكنهم من الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة.

القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

1.10 تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

تقوم الشركة من وقت لآخر بتوفير دورات تدريبية سواء كان ذلك لمجلس الإدارة أو الموظفين، كما تحرص الإدارة على قيام الموظفين بحضور الندوات والمحاضرات ذات الصلة بأنشطة الشركة بهدف الاطلاع على كل جديد في الأسواق، وكذلك زيادة المعرفة والوعي لدى الكادر الوظيفي بالشركة.

2.10 تقييم أداء مجلس الإدارة:

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة مؤشرات قياس لأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الشركة لأهدافها الاستراتيجية.

3.10 خلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة:

تحت الشركة جميع العاملين بها على الالتزام بالقواعد واللوائح المحددة لهم لأداء مهامهم بما يضمن تحقيق الأهداف المنشودة وتحسين معدلات الأداء، ويتم ذلك عن طريق تقييم أداء كل موظف على حده من خلال تقارير تقييم الأداء السنوية.

القاعدة الحادية عشرة التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

أقر مجلس الإدارة سياسة المسؤولية الاجتماعية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، وتكفل هذه السياسة توجيه الشركة بشأن إدارة مسؤوليتها الاجتماعية بما يحقق التنمية المستدامة للمجتمع والعاملين، من خلال المساهمة في توفير فرص عمل وتخفيض مستويات البطالة في المجتمع، وتحقيق الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة.

كما قامت شركة عقار للاستثمارات العقارية في مشاركة جامعة الخليج في إعطاء طلابها دراسات عملية عن كيفية تقييم عقارات الشركة، حيث تم تزويد الطلاب بكافة المعلومات اللازمة لذلك، وذلك بهدف المساهمة في تدريب وتثقيف الجيل الصاعد وتعريفهم بسوق العمل.

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 ومدركاً 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 الله جاسم السعدون	عضو مجلس الإدارة

عدد الاجتماعات خلال العام 2017:

رقم الاجتماع	تاريخه	عدد الحاضرين
01/2017	04/01/2017	5
02/2017	12/02/2017	3
03/2017	12/02/2017	3
04/2017	02/03/2017	5
05/2017	30/03/2017	4
06/2017	07/05/2017	5
07/2017	12/07/2017	5
08/2017	02/08/2017	3
09/2017	11/10/2017	4
10/2017	11/10/2017	4
11/2017	22/10/2017	5
12/2017	12/11/2017	5
13/2017	28/11/2017	3
14/2017	25/12/2017	4

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 وصلاحياتها ومسئولياتها 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 وصلاحياتها ومسئولياتها 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 والمسئوليات 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

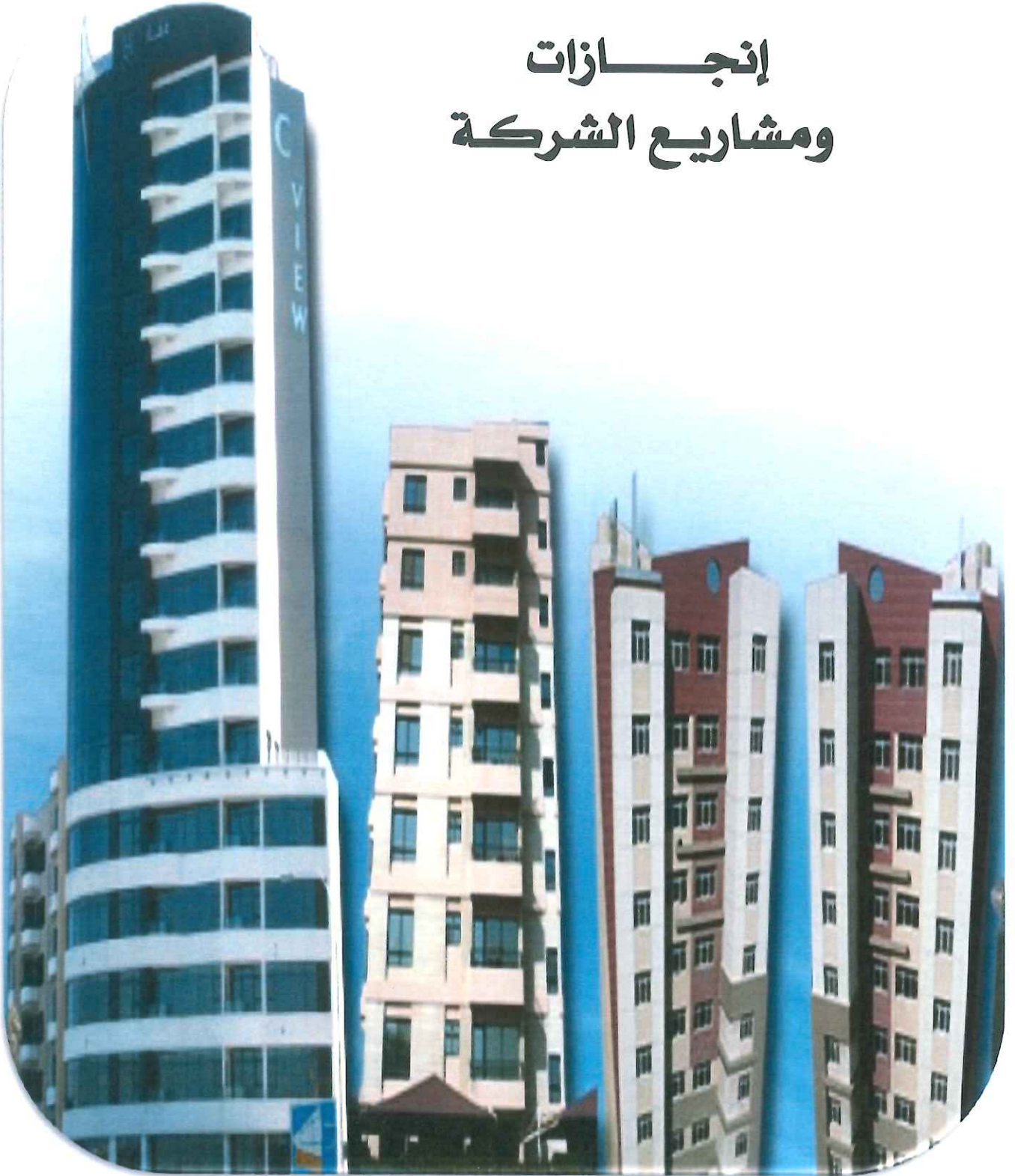
م	اسم العضو	المنصب	تصنيف العضوية	عدد الأسهم
1	بدر صالح العيسى	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	80,000
2	موسى علي أبو طالب	نائب رئيس مجلس الإدارة	تنفيذي	80,000
3	محمد جعفر الحيدري	عضو مجلس الإدارة	مستقل	100,000
4	سمير إبراهيم حبايب	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	80,000
5	عبد الله جاسم السعدون	عضو مجلس الإدارة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

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)، وهي تملك برج الشعب الـ C-View، وتبلغ ملكية شركة عقار للاستثمارات العقارية في هذه الشركة نسبة 99.99%.



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 مباشرة، 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 لساكلي 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، وإجمالي 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.

قسيمي 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 - إمارة 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 - إمارة 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 - إمارة 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.

مقار تحت التطوير



تقوم الشركة حالياً بتطوير أرض مملوكة لها في منطقة أبو خليفة، وهي موصوفة بالقسيمة رقم (28) قطعة (51) ومساحتها 1,019 م²، حيث يجري بناء وتشيد عمارة سكنية بمواصفات جيدة بارتفاع 9 طوابق، إضافة إلى سرداب ودور أرضي، ويبلغ عدد الوحدات في العمارة 34 شقة بمساحة 75 م² لكل وحدة، وتتكون الشقة من (غرفتين نوم + صالة + مطبخ + حمامين) إضافة إلى محل تجاري.

ومن المتوقع الانتهاء من البناء والبدء في التشغيل مع بداية الربع الرابع من العام 2018، وسوف تدر هذه العمارة عائد جيد للشركة مستقبلاً.

استثمارات الشركة



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 أنواعها 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.

