



شركة عقار للاستثمارات العقارية
ش.م.ك. عامة

التقرير السنوي
2018



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



المحتويات

4	جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية العادية
7 – 5	تقرير مجلس الإدارة 2018
8	منهجية الشركة
9	مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
10	إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية
24 – 11	تقرير الحوكمة عن عام 2018
28 – 25	مجلس الإدارة ومسؤولياته
33 – 29	إنجازات ومشاريع الشركة
36 – 34	استثمارات الشركة
37	البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018



جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31

- أولاً : سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليه.
- ثانياً : سماع تقرير مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليه.
- ثالثاً : مناقشة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليها.
- رابعاً : سماع تقرير الحوكمة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، وتقرير لجنة التدقيق الداخلي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- خامساً : سماع تقرير الجزاءات والمخالفات التي تم توقيعها على الشركة من قبل الجهات الرقابية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (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 2018 وذلك بمبلغ 30,000 د.ك (فقط ثلاثون ألف دينار كويتي).
- تاسعاً : استقطاع الاحتياطي القانوني بنسبة 10% بمبلغ (130,147 د.ك).
- عاشراً : مناقشة استقطاع الاحتياطي الاختياري بنسبة 10% بمبلغ (130,147 د.ك).
- أحد عشر : مناقشة توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بواقع 5% من القيمة الإسمية للسهم (5 فلساً للسهم) بمبلغ وقدره 1,059,842.310 د.ك (مليون وتسعة وخمسون ألف وثمانمائة وإثنان وأربعون ديناراً كويتي و فلساً 310 لا غير) بعد استبعاد أسهم الخزينة وذلك على المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ يوم 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 2018.
- ثالث عشر : تعيين أو إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من ضمن القائمة المعتمدة لدى هيئة أسواق المال، مع مراعاة التغيير الإلزامي لمراقبي الحسابات، وتخويل مجلس الإدارة لتحديد أتعابه.



تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة / مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسعدنا أن نلتقي بكم مجدداً في اجتماع جمعيتكم الموقرة، ونرحب بكم أجمل ترحيب في هذا الملئقى الطيب، ويسرنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركتكم عن السنه الماليه المنتهية في 2018/12/31 متضمناً نبذة عن أهم الأعمال التي تمت خلال العام وبيان المركز المالي وبيان الدخل والدخل الشامل الآخر. وقبل أن نبدأ بسررد تفاصيل النتائج المالية وأهم الأعمال التي تمت، كان لزاماً أن نشكر وبامتنان جميع مساهمي الشركة الكرام الذين كانوا ومازالوا داعمين لنا ولكافة موظفي الشركة.

السادة المساهمين المحترمين:

لقد استطاعت شركة عقار للاستثمارات العقارية أن تحافظ على أداءها الثابت وقدرتها على تحصين نفسها من التقلبات الجيوسياسية والاقتصادية التي تشهدها المنطقة والعالم بأكمله، وقد تمكنت الشركة من تحقيق أرباح جيدة للسنة السابعة على التوالي بالرغم مما مرت به الأسواق المحلية والخارجية، ونأمل أن نتمكن من تحقيق نتائج أفضل في السنوات القادمة لتلبية طموحات جميع المساهمين، وإننا إن شاء الله لن نألوا جهداً في سبيل تحقيق هذا الهدف، وفيما يلي نبذة عن أهم الأحداث التي تمت بالشركة خلال العام المالي 2018:

أولاً - بيع برج C-View:

قامت الشركة وبعد نزوح أسعار التأجير في هذا البرج ببيعه بمبلغ 3,950,000 د.ك ويعد هذا السعر جيداً في ظل ظروف قطاع العقار الاستثماري حالياً وما يتعرض له من انخفاض في الأسعار متأثراً بحالة الإشغالات الحالية، وقد حققت الشركة من هذه الصفقة ربحاً وقدرة 246,000 د.ك، وقد تم الانتهاء من كامل إجراءات الصفقة في الربع الثاني من العام 2018.

ثانياً - الاستثمار في مشروع عقاري بمدينة كانتبري بالمملكة المتحدة:

تملكت الشركة بالمشاركة مع مجموعة من المستثمرين مشروع عقاري عبارة عن ثلاثة مباني مؤجرة بالكامل على متجر دبنهامز في وسط مدينة كانتبري بالمملكة المتحدة، وقد بلغت قيمة استثمار الشركة في هذا المشروع مبلغ وقدره 3 مليون جنيه استرليني بما يعادل 1,273,529 د.ك، بمتوسط عائد صافي متوقع 7.5%، يتم توزيعه على المستثمرين بشكل شهري، ويساهم هذا الاستثمار في زيادة إيرادات الشركة السنوية بما يعادل مبلغ 95,500 د.ك.

ثالثاً - الاستثمار في مشروع سكن طلاب بالمملكة المتحدة:

تملكت الشركة مع مجموعة من المستثمرين مشروع سكن طلاب في المملكة المتحدة، الأول في مدينة إكستر (Exeter) والآخر في مدينة ليمنغتن سبا (Leamington Spa)، بقيمة إجمالية في المشروعين قدرها 2,585,500 جنيه إسترليني ما يعادل مبلغ 1,012,566 د.ك، وبعائد صافي 7% يتم توزيعه على المستثمرين بشكل ربع سنوي، ويساهم هذا الاستثمار في تحقيق إيرادات سنوية للشركة بما يعادل مبلغ 71,000 د.ك تقريباً.



رابعاً - الانتهاء من تطوير عمارة أبو حليفة 2 :

تم الانتهاء من تطوير عمارة أبو حليفة 2 بالكامل مع نهاية السنة المالية 2018، حيث تم استلام العمارة من المقاول بشكل ابتدائي وإيصال التيار الكهربائي وجميع الخدمات، وقد وُفقت إدارة الشركة بتأجير العمارة بالكامل على مستثمر وبأسعار ممتازة، فضلاً على جودة الاستخدام ويعقد استثمار لمدة خمس سنوات، منها ثلاث سنوات ملزمة على المستثمر، ويعد المستثمر من الشركات المتخصصة في إعادة التأجير في المنطقة ولديه العديد من العمارات المؤجرة على موظفي الشركات النفطية والأمريكيين والأوروبيين بنظام مفروش، وسوف تسهم العمارة في زيادة الإيرادات التأجيرية بالشركة بمبلغ وقدره 165,000 د.ك بعائد سنوي ثابت 7% تقريباً.

خامساً - الاستثمار في مشروع عقاري بالولايات المتحدة الأمريكية :

تم خلال الربع الأخير من العام الاستثمار في مشروع عقاري بالولايات المتحدة الأمريكية، المشروع عبارة عن مجمع إداري مكاتب بولاية نيو جيرسي مؤجر بالكامل من قبل شركة ريولي للعمليات، بموجب عقد (Triple Net lease) طويل المدة غير قابل للفسخ مع ضمان بنكي مقدم من قبل الشركة المستأجرة، والمشروع يُدر عائد سنوي صافي ثابت قدره 9% ويتم توزيع العائد بشكل ربع سنوي، وقد بلغت حصة شركة عقار في هذا الاستثمار مبلغ 5 مليون دولار أمريكي ما يعادل مبلغ 1,527,000 د.ك، وسوف يساهم هذا المشروع بزيادة إيرادات الشركة بمبلغ وقدره 450 ألف دولار أمريكي ما يعادل 137,250 د.ك تقريباً.

مما سبق يتبين أن إدارة الشركة اتبعت نهج جديد بهدف تنويع الاستثمارات وكذلك التوزيع الجغرافي، بغية تجنب آثار تقلب الأسواق نتيجة الظروف الجيوسياسية وكذلك الاقتصادية، وأيضاً لتنويع مصادر الدخل لدى الشركة.

سادساً - التسهيلات الائتمانية :

نظراً لتوفر سيولة لدى الشركة خلال هذا العام وبخاصة بعد بيع برج سي فيو وبسبب ندرة الفرص الاستثمارية الجيدة، وكذلك بسبب ارتفاع تكلفة الاقتراض بالفترة الأخيرة، حيث تم زيادة سعر الخصم المعلن من البنك المركزي سواء بدولة الإمارات العربية المتحدة أو بدولة الكويت، تماشياً مع سياسة البنك المركزي الأمريكي، ولهذا فقد تعدت تكلفة الاقتراض في دولة الإمارات 6.25% وكذلك في الكويت 5.25%، لذا فقد قررت إدارة الشركة سداد القروض المستحقة عليها من البنوك العاملة في دولة الإمارات بهدف تخفيض تكاليف الاقتراض إلى أدنى حد مما يزيد من الأرباح الصافية للشركة، وعليه فقد قامت إدارة الشركة بما يلي:

- أ. سداد رصيد القرض الخاص بمجمع مردف والبالغ قدره 12.5 مليون درهم إماراتي، وذلك بتاريخ 2018/04/05، وقد تم ذلك بدون تحمل أية رسوم أو فوائد على السداد المبكر.
- ب. سداد رصيد القرض الخاص بعمارة الشارقة والبالغ قدره 12.4 مليون درهم إماراتي، وذلك بتاريخ 2018/07/10، وهذا أيضاً تم بدون تحمل أية رسوم أو فوائد على السداد المبكر.
- ج. تم استبدال جزء من التسهيلات السابق سدادها بقرض محلي أقل تكلفة بمبلغ وقدره 1 مليون دينار كويتي يستحق على 5 سنوات، بحيث يُسدد على أقساط ربع سنوية بمبلغ 50,000 د.ك للدفعة الواحدة، مع دفعة أخيرة (بالون) قدرها 250,000 د.ك.



السادة المساهمين الأفاضل:

لقد بلغت إيرادات الشركة خلال العام المالي 2018 مبلغ وقدره 1,956,804 د.ك، كما بلغت المصاريف العمومية والإدارية مبلغ (416,618 د.ك) والاستهلاكات مبلغ (827 د.ك) وبلغت مصاريف التمويل مبلغ (88,214 د.ك)، وبلغت خسائر تحويل عملات مبلغ وقدره (149,673 د.ك) وبلغت الأرباح قبل الضرائب والزكاة مبلغ 1,301,472 د.ك، كما بلغ صافي الربح بعد الضرائب والزكاة مبلغ 1,213,971 د.ك، وبلغت ربحية السهم 5.73 فلساً مقارنة مع 8.31 فلساً عن عام 2017. هذا وقد تم تخصيص مبلغ وقدره 30,000 د.ك (ثلاثون ألف دينار كويتي) كمكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 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 مكافأة 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 5% (5 فلساً لكل سهم) بمبلغ وقدره 1,059,842.310 د.ك (مليون وتسعة وخمسون ألف وثمانمائة وإثنان وأربعون دينار كويتي و 310 فلساً لا غير)، وذلك على المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية، وهي توصية خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية الرسمية. ولا يسعني في هذا المقام بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن الأخوة أعضاء مجلس الإدارة إلا أن أتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على دعمكم المتواصل، ونعدكم ببذل مزيد من الجهد لتحقيق أهدافكم، ولا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى العاملين بالشركة على ما بذلوه من جهود مخلصه خلال العام المنصرم.

وفتكم الله لما فيه الخير والساد 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

الشيخة / موضي علي جراح الصباح
عضو مجلس الإدارة

السيد / سمير إبراهيم حبايب
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

السيد / عبد الرحمن فهد الدخيل
مساعد الرئيس التنفيذي

السيد / موسى علي أبو طالب
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 24 يناير 2019

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 2018 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققي الحسابات، وقد تم بذل 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 / سمير إبراهيم حباب	عضو مجلس الإدارة	
الشيخة / موضي علي جراح الصباح	عضو مجلس الإدارة	



**تقرير الحوكمة
للسنة المالية المنتهية في
2018/12/31**



جدول المحتويات

القاعدة الأولى	: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
القاعدة الثانية	: التحديد السليم للمهام والمسئوليات
القاعدة الثالثة	: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس 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	: تشجيع تحسين الأداء
القاعدة الحادية عشرة	: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية



القائمة 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 2018/03/19 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:

تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تصنيف العضو	الاسم
2018/03/19	بكالوريوس هندسة صناعية من جامعة كاليفورنيا- بومونا - بالولايات المتحدة الأمريكية - CPA ولاية 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.	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	السيد / بدر صالح العيسى
2018/03/19	ماجستير علوم زراعية جامعه أوهايو من الولايات المتحدة الأمريكية - خبرة عملية في مراكز قيادية لمدة تزيد عن 30 عاماً في شركات استثمارية وعقارية وصناعية في دولة الكويت وخارجها.	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (تنفيذي)	السيد / موسى علي أبو طالب
2018/03/19	دبلوم هندسة صناعية - الكويت، خبرة عملية تزيد عن 25 سنة في مجال الاستثمارات العقارية والتقييم العقاري.	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	السيد / محمد جعفر الحيدري
2018/03/19	بكالوريوس علوم إدارية جامعة مانكاتو- مينيسوتا بالولايات المتحدة الأمريكية، خبرة عملية تتجاوز 30 عاماً في مجال إدارة الاستثمار المحلي والدولي وإدارة المحافظ الاستثمارية العقارية.	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	السيد / سمير ابراهيم حباب
2018/03/19	بكالوريوس إدارة أعمال (تسويق) من كلية الدراسات العليا الأمريكية في إدارة الأعمال - سويسرا، خبرة عملية تتجاوز الـ 20 عاماً في مجال الإدارة.	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	الشيخة / موضي علي الصباح
2018/03/19	بكالوريوس لغة انجليزية وآدابها، وتشغل إضافة الى عملها كأمين سر للمجلس وظيفة سكرتيرة تنفيذية بالشركة، وتتمتع بخبرة عملية تزيد عن 14 عاماً في مجال السكرتارية وشؤون الموظفين.	أمين السر	السيدة - رشا شكيب الظاظا

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:

اجتماع رقم المنطقه في 2018/12/24	اجتماع رقم المنطقه في 2018/1/18	اجتماع رقم المنطقه في 2018/10/22	اجتماع رقم المنطقه في 2018/07/19	اجتماع رقم المنطقه في 2018/04/30	اجتماع رقم المنطقه في 2018/03/19	اجتماع رقم المنطقه في 2018/03/18	اجتماع رقم المنطقه في 2018/03/06	اجتماع رقم المنطقه في 2018/01/29	اجتماع رقم المنطقه في 2018/01/29	اسم العضو
✓	✓	✓	✓	—	✓	✓	✓	✓	✓	بدر صالح العيسى رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ميسى علي ابو طالب نائب رئيس مجلس الإدارة والائيس التنفيذي
✓	—	✓	✓	✓	✓	—	✓	✓	✓	محمد جعفر الجبري العضو المستقل
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	✓	✓	سمير ابراهيم جنب عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الشيخة / موصي علي الصباح عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبد الله جاسم السعوت عضو مجلس الإدارة

تم انتخاب الشيخة / موصي علي جراح الصباح باجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة المنعقد بتاريخ 2018/03/19.



القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

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 وخططها وسياساتها 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 فيها.
- ❖ 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.

* إنجازات مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2018 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.



*** لجان مجلس الإدارة:**

بتاريخ 2018/03/19 قامت الجمعية العمومية العادية للشركة بانتخاب مجلس إدارة جديد لمدة ثلاث سنوات، وبناءً على ذلك فقد قام المجلس المنتخب بإعادة تشكيل اللجان المنبثقة عنه وعددها ثلاث لجان، وقد تم إقرار لوائح عمل هذه اللجان وتم مراعاة تعليمات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال عند تشكيلها، وهي كما يلي:

أولاً - لجنة التدقيق الداخلي:

تعمل 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.

وقد عقدت اللجنة عدد 7 اجتماعات خلال العام 2018، وفيما يلي بيان تشكيل اللجنة واجتماعاتها:

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد / محمد جعفر الحيدري	رئيس اللجنة	عضو مستقل
السيد / سمير إبراهيم حبايب	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
الشيخة / موضي علي الصباح	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
اجتماعات اللجنة خلال العام 2018		
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	
2018/01	2018/01/29	
2018/02	2018/04/30	
2018/03	2018/06/27	
2018/04	2018/07/19	
2018/05	2018/09/24	
2018/06	2018/10/22	
2018/07	2018/11/18	



ثانياً - لجنة إدارة المخاطر:

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، وقد عقدت اللجنة عدد 5 اجتماعات خلال العام 2018، وفيما يلي بيان تشكيل اللجنة واجتماعاتها:

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
الشيخة / موضي علي الصباح	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 2018		
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	
2018/01	2018/01/29	
2018/02	2018/04/30	
2018/03	2018/09/24	
2018/04	2018/09/24	
2018/05	2018/11/18	

ثالثاً - لجنة الترشيحات والمكافآت:

تختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وقد عقدت اللجنة اجتماعاً واحداً خلال العام 2018، وفيما يلي بيان تشكيل اللجنة واجتماعاتها:

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد / بدر صالح العيسى	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 2018		
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	
2018/01	2018/12/24	



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 أداء 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 الترشيح 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 2018 تم منح المكافآت التالية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

30,000 د.ك	مجلس الإدارة
9,000 د.ك	اللجان المنتهقة عن مجلس الإدارة
39,000 د.ك	الإدارة التنفيذية



القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

تحرص شركة عقار للاستثمارات العقارية على أن تمتاز بياناتها 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 مراقبي الحسابات الخارجيين 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 2018/12/31 في اجتماع مجلس الإدارة رقم 2019/02 بتاريخ 24 يناير 2019، 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 إعادة تعيين مراقب الحسابات / محمد حمد السلطان / السلطان وشركاه بيكر تلي الكويت كمراقب حسابات للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31.



القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

1.5 لجنة إدارة المخاطر:

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 2016/08/02، وقد تم إعادة تشكيل اللجنة بتاريخ 2018/04/30 نظراً لانتخاب مجلس إدارة جديد باجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة المنعقد بتاريخ 2018/03/19، وقد عقدت اللجنة خلال العام 2018 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 مباشرة 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 مباشرة، 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 من أهم أدوات النجاح في تحقيق الشركة لأهدافها.

وانطلاقاً من هذا الإيمان، فقد قام مجلس الإدارة باعتماد معايير السلوك المهني والأخلاقي بالشركة، و تتضمن كذلك 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 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، 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 القرارات 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 شؤون المستثمرين:

توفير كافة المعلومات والبيانات والتقارير اللازمة للمساهمين والمستثمرين المحتملين وغيرهم من أصحاب المصالح في الوقت المناسب، من خلال طرق ووسائل الإفصاح المعمول بها، ومنها الموقع الإلكتروني للشركة www.aqar.com.kw، وكذلك موقع شركة بورصة الكويت، كما تعمل هذه الوحدة على توفير البيانات والتقارير التي تُطلب منها لكل المهتمين بشؤون الشركة سواء المساهمين الحاليين أو المستثمرين المحتملين.



القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

وفق دليل الشركة لسياسيات حماية حقوق المساهمين فإن الشركة تلتزم تجاه المساهمين بمسئوليتها في تبني أعلى المعايير في تطبيق حوكمة الشركات، وبناءً على ذلك الدليل فإن الشركة تقوم بمعاملة جميع المساهمين بالتساوي ودون تمييز، ولا تقوم الشركة في أي حال بحجب أي معلومة أو حق من حقوق المساهمين، كما أن جميع المساهمين يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة لهم في دفاتر الشركة، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم واستلام توزيعات الأرباح، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجيتها التشغيلية الاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

كذلك فإنه يتوافر سجل خاص بالشركة يُحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة يُقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغيير يطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من الشركة الكويتية للمقاصة تزويده ببيانات هذا السجل.

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 تتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة، كما تمكنهم من الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة.



القاعدة العاشرة

تشجيع تحسين 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 بمشاركة موظفيها بعمل غبقة رمضان، كما نظمت الشركة رحلة ترفيهية للموظفين بأحد مزارع الوفرة، وعملت إدارة الشركة على المشاركة في بعض الأعمال الخيرية وشارك بعض الموظفين في أكثر من ماراثون للمشي تم تنظيمها داخل دولة الكويت.



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 حباب	عضو مجلس الإدارة
الشيخة / موضي علي جراح الصباح	عضو مجلس الإدارة

رقم الاجتماع	تاريخه	عدد الحاضرين
2018/01	2018/01/29	5
2018/02	2018/01/29	5
2018/03	2018/03/06	4
2018/04	2018/03/18	4
2018/05	2018/03/19	5
2018/06	2018/04/30	4
2018/07	2018/07/19	5
2018/08	2018/10/22	5
2018/09	2018/11/18	4
2018/10	2018/12/24	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 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 وصالحيتها 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 والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة.
 - اعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.



مسئوليات مجلس الإدارة - تابع

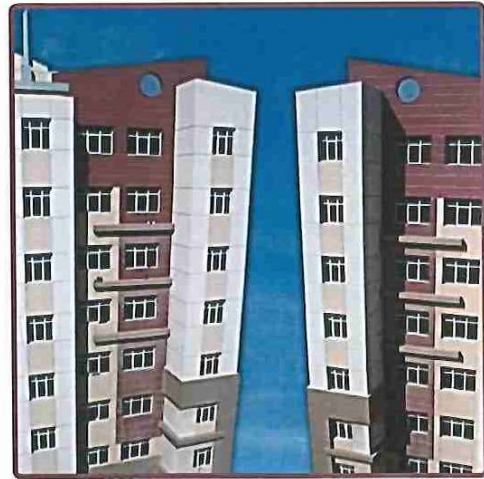
- 11) تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
- 12) الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة 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	الشيخة موضي علي الصباح	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	100,000

مشاريع الشركة





عمارة أبو حليفة 2:



تم تطوير هذه العمارة حديثاً بمواصفات جيدة وتشطيب راقى على مساحة 1019 م² وبموقع متميز في منطقة أبو حليفة، حيث تقع على الشارع الرئيسي الفاصل بين منطقة أبو حليفة ومنطقة المهبولة والمعروف بشارع المطاعم، كما تقع العمارة على شارع خلفي وكذلك سكة، ويمتاز الموقع بقربه من الطريق الساحلي، وكذلك يوجد ارتداد كبير للعمارة على الشارع الرئيسي.

تتكون العمارة من سرداب، طابق أرضي وعدد 9 طوابق بإجمالي 34 شقة سكنية، تتكون كل شقة من 2 غرفة وصالة ومطبخ وعدد 2 حمام، وتبلغ مساحة الشقة 75 م² إضافة إلى محل تجاري.

وقد روعي في التصميم احتياجات شريحة واسعة من العوائل والتي تحتاج مثل هذه الشقق.

هذا وقد تم الانتهاء من تطوير العمارة بالكامل، وتأجيرها فوراً على مستثمر بعقد مدته 5 سنوات لاستخدامها في إعادة التأجير على موظفي شركات عالمية، كما تم تأجير المحل التجاري لاستخدامه مطعم.

عماراتي حولي:



تمتلك الشركة عمارتين سكنيتين بمنطقة حولي في شارع شرحبيل قطعة 140، القسيتين 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 1:



تمتلك الشركة عمارة بمنطقة أبو حليفة على مساحة 840 متر مربع وهي القسمة 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 - إمارة دبي:



تمتلك الشركة مجمع سكني تجاري بمنطقة مردف بإمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، القسيمة رقم 4382-251، 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 مقامة 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





الاستثمار في مشروع عقاري بمدينة كانتبري بالمملكة المتحدة:



تملكت الشركة بالمشاركة مع مجموعة من المستثمرين مشروع عقاري عبارة عن ثلاثة مباني مؤجرة بالكامل على متجر دبنهامز في وسط مدينة كانتبري بالمملكة المتحدة، وقد بلغت قيمة استثمار الشركة في هذا المشروع مبلغ وقدره 3 مليون جنيه استرليني بما يعادل 1,273,529 د.ك، بمتوسط عائد صافي متوقع 7.5%، يتم توزيعه على المستثمرين بشكل شهري، ويساهم هذا الاستثمار في زيادة إيرادات الشركة السنوية بما يعادل مبلغ 95,500 د.ك.

الاستثمار في مشروع سكن طلاب بالمملكة المتحدة:



تملكت الشركة مع مجموعة من المستثمرين مشروع سكن طلاب في المملكة المتحدة، الأول في مدينة إكستر (Exeter) والآخر في مدينة ليمنغتن سبا (Leamington Spa)، بقيمة إجمالية في المشروعين قدرها 2,585,500 جنيه استرليني ما يعادل مبلغ 1,012,566 د.ك، وبعائد صافي 7% يتم توزيعه على المستثمرين بشكل ربع سنوي، ويساهم هذا الاستثمار في تحقيق إيرادات سنوية للشركة بما يعادل مبلغ 71,000 د.ك تقريباً.

الاستثمار في مشروع عقاري بالولايات المتحدة الأمريكية:



تم خلال الربع الأخير من العام الاستثمار في مشروع عقاري بالولايات المتحدة الأمريكية، المشروع عبارة عن مجمع إداري مكاتب بولاية نيو جيرسي مؤجر بالكامل من قبل شركة ريولوجي للعمليات، بموجب عقد (Triple Net Lease) طويل المدة غير قابل للفسخ مع ضمان بنكي مقدم من قبل الشركة المستأجرة، والمشروع يُدر عائد سنوي صافي ثابت قدره 9% ويتم توزيع العائد بشكل ربع سنوي، وقد بلغت حصة شركة عقار في هذا الاستثمار مبلغ 5 مليون دولار أمريكي ما يعادل مبلغ 1,527,000 د.ك، وسوف يساهم هذا المشروع بزيادة إيرادات الشركة بمبلغ وقدره 450 ألف دولار أمريكي ما يعادل 137,250 د.ك تقريباً.



شركة أبيات العقارية:



تملك شركة عقار وبالشراكة مع مجموعة من الشركاء شركة أبيات العقارية، والبالغ رأس مالها 6 مليون دينار كويتي، وتبلغ نسبة ملكية شركة عقار في هذه الشركة 5%، وتعد 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.

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