

التقرير المتكامل
الشركة العربية العقارية
2022



محتويات التقارير المتكاملة:

- 1- مقدمة
- 2- الاستراتيجية
- 3- نظرة عامة وهيكل الشركة والنموذج المؤسسي .
- 4- المخاطر التي تواجه الشركة
- 5- التوجه والتوقعات المستقبلية
- 6- الايجاز والدقة والمادية في عرض المعلومات
- 7- دورية التقارير

محتويات التقارير المتكاملة:

- 1- مقدمة
- 2- الاستراتيجية
- 3- نظرة عامة وهيكل الشركة والنموذج المؤسسي .
- 4- المخاطر التي تواجه الشركة
- 5- التوجه والتوقعات المستقبلية
- 6- الايجاز والدقة والمادية في عرض المعلومات
- 7- دورية التقارير

اولا: المقدمة

هذا هو التقرير المتكامل للشركة العربية العقارية حيث تعرض على أصحاب المصلحة من المساهمين والهيئات والمؤسسات المعنية بأعمال الشركة بشأن استراتيجيتها ومنظومة حوكمتها وأدائها و رؤيتها المستقبلية التي تعمل على تحقيقها في ظل بيئة تشغيلية عادلة .

الالتزام بالمعايير المطبقة

المعلومات الواردة في هذا التقرير المتكامل متوافقة مع القوانين واللوائح والمعايير المعمول بها في لوائح هيئة أسواق المال الكويتية.

ثانيا : الاستراتيجية

الاهداف الاستراتيجية للشركة

1. تسوية قضية ارض عجمان

حيث ان ابقاء مشكلة ارض عجمان بدون اي حلول يعني ذلك ظهورها بشكل مستمر في الرأي المتحفظ في تقرير مراقب الحسابات في البيانات المالية و وجودها في الراي المتحفظ يقود الشركة الى مخاطر المسائلة القانونية من الجهات الرقابية في دولة الكويت مما يترتب عليها فرض غرامات مالية على الشركة. وعليه قرر مجلس الادارة في اجتماعها رقم 9 لسنة 2022 " بتكوين مخصص التعويضات والبالغ 7,039,955 دينار كويتي قيمة مطالبة ارض عجمان "

2- تسوية قضية قرض مصرف الامارات الاسلامي

قبل نهاية السنة المالية 2022 ، القيام ببناء تصور كامل حول :

- القضية المرفوعة من مصرف الامارات الاسلامي على الشركة.
- القضية المرفوعة على مصرف الامارات الاسلامي حيث تهدف الشركة من خلال رفع القضية بـ :
 - 1- ندب خبير لاثبات بان المصرف لم يلتزم بتعليمات الشريعة الاسلامية في تعاملاته مع الشركة.
 - 2- طلب بطلان الحكم الصادر في دولة الامارات العربية المتحدة.

3-جدولة قرض بنك الخليج :

تم التقدم الى بنك الخليج بطلب اعادة جدولة قرض بنك الخليج وتخفيض الفائدة وذلك بناء على التدفقات النقدية المتوقعة للشركة، وستتوقف عملية اعادة الجدولة على المتحصلات والتدفقات النقدية الناتجة عن خطة زيادة الكفاءة التشغيلية لعقارات الشركة.

حيث قامت الشركة بالعمل على زيادة الكفاءة التشغيلية لعقارات الشركة وذلك بهدف زيادة العائدات من اصول الشركة لكل من العقارات التالية :

- برج العربية وبرج كريستال :

تم تحسين ورفع الكفاءة التشغيلية لابرآج الشركة عن طريق رفع كفاءة الخدمات الحالية مع اضافة خدمات جديدة لخدمة المستأجرين في الابراج مثل :

- خدمة ايقاف السيارات.
- تطوير الأجواء الداخلية والخارجية للابراج مثل :
 - الاضاءات.
 - الزراعة التجميلية.
 - تطوير الية وخدمات الصيانة العامة للابراج لجعلها اماكن اكثر رغبة للمستأجرين الجدد والحفاظ على المستأجرين الحاليين.
 - زيادة عائدات الابراج عن طريق :
 - استدرآج عروض اعلانية في واجهات الابراج او داخله.
 - زيادة وحدات تأجيرية جديدة غير موجودة في المخططات الاصلية وذلك حسب الشروط العامة وموافقات الجهات الرسمية.

- فندق هوليدي ان :

بسبب تحسن الوضع الصحي في دول العالم عموما وفي دولة الكويت بشكل خاص ، وزيادة الاشغال على الغرف الفندقية ، وحيث ان الفندق مصنف عالميا بأربعة نجوم كما انه يقدم خدمات متكاملة مقارنة بالفنادق المصنفة بـ خمسة نجوم ، فمن المتوقع بان ينتقل الفندق الى تحقيق ارباح سنوية وزيادة في التدفقات النقدية حتى تصل الى ما قبل الجائحة .

4-تخفيض رأس مال الشركة

تتجه الشركة للبدأ في اجراءات تخفيض راس المال واقفال الخسائر المتراكمة بعد اصدار البيانات السنوية الختامية المعتمدة لسنة 2022 وذلك وفقا لتعليمات هيئة اسواق المال مما سيحقق فرص كبيرة لـ :

- 1- تكوين رصيد ارباح متراكمة .
- 2- توزيع ارباح على السادة المساهمين.
- 3- ارتفاع القيمة الدفترية والسوقية للسهم.
- 4- فتح شهبية المستثمرين لشراء سهم الشركة .

الاجراءات والسياسات المتبعة لتحقيق الاستراتيجية

- 1- دليل الحوكمة
- 2- سياسة الافصاح والشفافية
- 3- سياسة أصحاب المصالح

العوامل الخارجية التي تؤثر على المركز المالي للشركة

- 1- ارتفاع سعر الفائدة على الدولار الامريكي وعلية يقوم بنك الكويت المركزي برفع سعر الفائدة حيث سينعكس ذلك سلبا على زيادة تكلفة التمويل .
- 2- الازمات المالية العالمية التي تؤدي الى التقلبات في الاسواق العالمية.
- 3- تقلبات السوق العالمية .
- 4- الركود الاقتصادي العالمي.

المجهودات التي تقوم بها الشركة لخلق القيم المؤسسية والحفاظ عليها على

المدى القصير والمتوسط والطويل

يقوم مجلس الادارة بالعمل على خلق القيم داخل الشركة على المدى القصير والمتوسط والطويل، وذلك من خلال وضع الآليات والإجراءات التي تعمل على تحقيق الاهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الاداء مما يساهم بشكل فعال على خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة.

ثالثا : نظرة عامة وهيكل الشركة والنموذج المؤسسي.

من نحن

الشركة العربية العقارية هي شركة عقارية تأسست عام 1976 ، تعمل على التطوير العقاري والاستثمارات العقارية ، وقد تم إدراج الشركة العربية العقارية في سوق الكويت للأوراق المالية تحت القطاع العقاري في عام 1998.

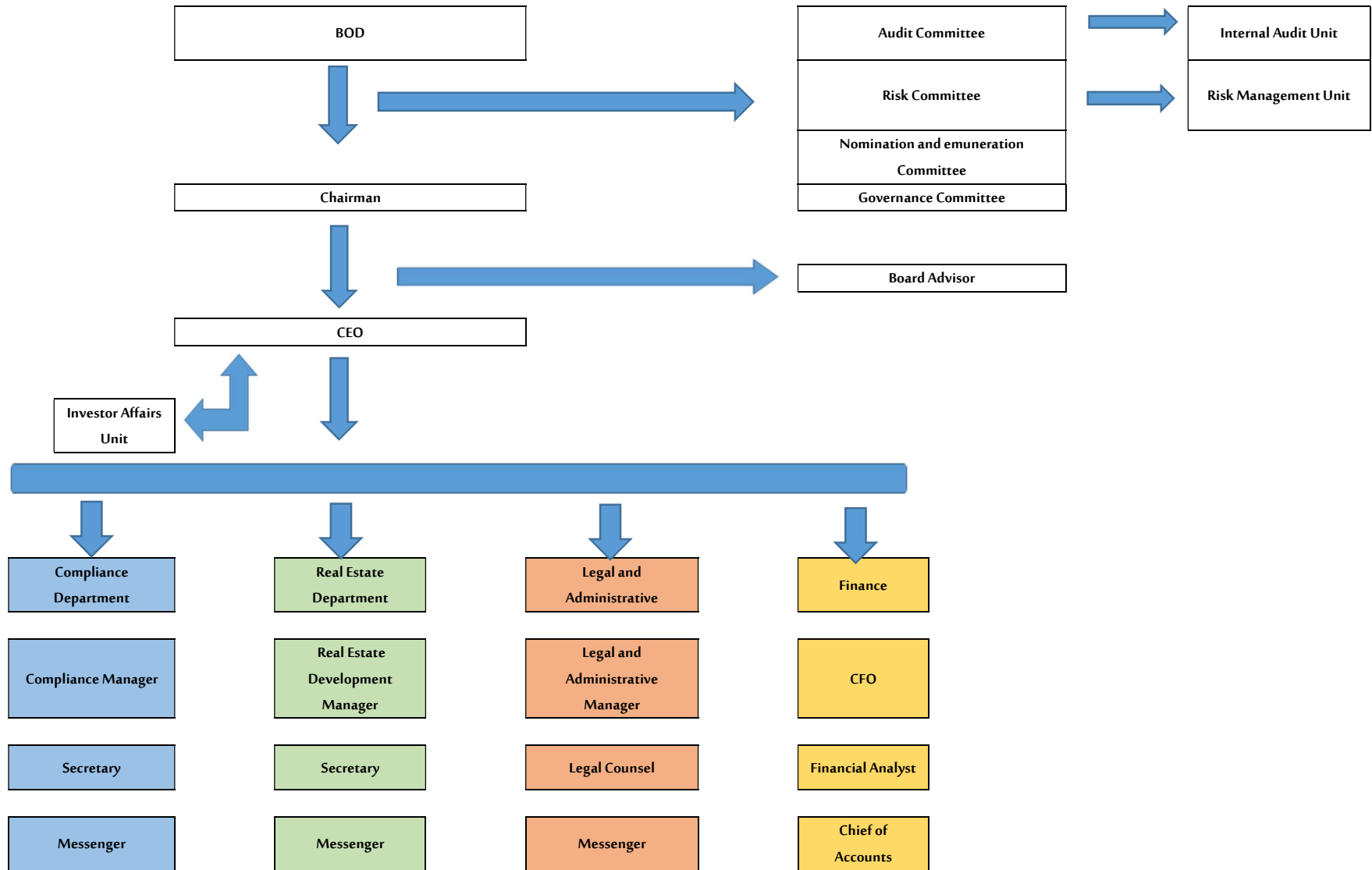
رؤيتنا

ان تصبح الشركة رائدة في صناعة التطوير العقاري وتحقيق أعلى مستوى من الجودة والتميز في الخدمات المقدمة لعملائها . ومهمة الشركة الاهتمام بتطوير القطاعات المتعلقة بالعقار ، من السكنية والتجارية والمباني الشاهقة والفنادق في السوق المحلي والخارجي بالإضافة الى بناء علاقات قوية مع الشركاء والمستثمرين من خلال توفير تحديثات منتظمة عن اداء الشركة وتوفير فرص للتواصل المستمر لتحقيق النجاح المشترك وتعزيز الثقة .

مهمة الشركة

اهتمام الشركة بتطوير القطاعات المتعلقة بالعقارات ، من السكنية والتجارية والمباني الشاهقة والفنادق في السوق المحلي.

الهيكل التنظيمي :



مجلس الإدارة :

الاسم	المنصب
السيد / عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الإدارة
السيد / د. عبدالله عبد الصمد معرفي	نائب رئيس مجلس الإدارة – تنفيذي
السيد / د. انور علي النقي	عضو مجلس ادارة مستقل
السيد / سليمان عبدالله المضيان	عضو مجلس ادارة – غير تنفيذي
السيد / فؤاد عبدالرزاق الخميس	عضو مجلس ادارة – غير تنفيذي
السيد / اسامة وليد علي	امين سر مجلس الادارة

الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب
السيد د. / عبدالله عبد الصمد معرفي	الرئيس التنفيذي
السيد / حمدي محمود صبري	المدير المالي
السيد / اسامة وليد علي	مدير الحوكمة
السيد / بدر موسى معرفي	مدير ادارة التطوير العقاري

رابعاً : المخاطر التي تواجه الشركة

انشطة الشركة

- التطوير العقاري.
- الاستثمارات العقارية والتي تتمثل في المباني السكنية والتجارية و الفنادق و المراكز تجارية

المخاطر التي تواجه الشركة

هناك مخاطر لا يمكن التحكم بها من خلال الشركة وهي نتيجة لتقلبات السوق العالمية مثل :

- 1- ارتفاع سعر الفائدة على الدولار الأمريكي وعلية يقوم بنك الكويت المركزي برفع سعر الفائدة حيث سينعكس ذلك على زيادة تكلفة التمويل .
- 2- تقلبات السوق العالمية .
- 3- الركود الاقتصادي العالمي.

وتقوم ادارة الشركة من تقليل احتمالية تأثير تلك المخاطر عن طريق تخفيف تأثير المخاطر من كارثي او جوهري الى متوسط وذلك بتخفيض نسبة القروض والتخلص من الاصول قليلة الإدرار من حيث الدخل والاستفادة من المتحصلات النقدية الناتجة عن التخلص من تلك الاصول في تخفيض نسبة القروض .

انظمة الرقابة الداخلية

تتبنى الشركة انظمة رقابة داخلية للرقابة على سلامة البيانات المالية وقياس ومتابعة والحد من المخاطر التي قد تواجه الشركة وتعيين سنويا مكتب تدقيق مستقل لمراقبة انظمة الرقابة الداخلية وتقييمها ورفع تقريرها للهيئة.

وحدة التدقيق الداخلي

تتمتع وحدة التدقيق باستقلالية كاملة وكما ايضا تتبع الى لجنة التدقيق ، و تقدم وحدة التدقيق الداخلي تأكيدات رقابية وخدمات استشارية بشكل موضوعي ومستقل، بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين عملياتها. ويساعد هذا النشاط الذي تقوم به إدارة التدقيق الداخلي في تحقيق أهداف الشركة من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم وتحسين فاعلية إدارة المخاطر والرقابة والحوكمة عبر اعداد التقارير والتي تتم تحت اشراف لجنة التدقيق .
من انجازات وحدة التدقيق الداخلي :

1- اعداد خطة التدقيق المعتمدة من قبل اللجنة وتنفيذها.

2- رفع تقارير سنوية للجنة تتضمن نتائج عملية التدقيق الداخلي .

3- تقييم اداء الادارة التنفيذية.

4- مراجعة ميثاق التدقيق الداخلي .

وحدة المخاطر

تتمتع وحدة المخاطر باستقلالية كاملة عن طريق تبعيةها الى لجنة المخاطر ، كما تعمل على تنفيذ سياسة المخاطر واعداد تقارير نصف سنوية عن طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة ودرجة احتماليتها وتأثيرها ورفعها الى لجنة المخاطرة تمهيدا لعرضها على مجلس الادارة .
من انجازات وحدة المخاطر :

1- رفع تقارير نصف سنوية للجنة تتضمن.

2- تحديث سجل المخاطر .

3- مراجعة الصفقات التي تقوم بها الشركة مع الاطراف ذات الصلة.

خامسا : التوجه والتوقعات المستقبلية

يتضمن التقرير توضيح للاهداف الاستراتيجية التي تسعى الشركة إلى تحقيقها، والاجراءات والسياسات المتبعة من قبل الشركة لتحقيق تلك الاهداف، فضلا عن آلية الربط بين قدرة الشركة على تحقيق الاهداف وخلق القيم المؤسسية داخل الشركة والحفاظ عليها.

فالاستراتيجية الرئيسية للشركة هي تحقيق الشركة للأرباح المرحلة و اغلاق الخسائر المتراكمة والبدء في تحقيق وتوزيع ارباح سنوية على السادة المساهمين الكرام ، وتعديل النسب المالية للشركة لتكون اكثر استقرارا ولتحقيق تلك الاستراتيجية لابد من :

- 1- رفع الكفاءة التشغيلية للشركة.
- 2- تخفيف الاعباء التمويلية على الشركة.
- 3- توفير فوائض نقدية بحيث يسهل على الشركة ايجاد فرص استثمارية يحقق للشركة عائد اعلى من تلك المتاحة حاليا.

تحديد الاهداف ذات المخاطر العالية

وهي تخفيف الاعباء التمويلية على الشركة حيث تتعرض الاعباء التمويلية الى عوامل خارجية وهي الزيادة الكبيرة على اسعار الفائدة والتي يحددها بنك الكويت المركزي نتيجة رفع الفدرالي الامريكي الفائدة على الدولار الامريكي .
لتقليل تلك المخاطر فلا بد من تقليل الاعباء التمويلية على الشركة عن طريق اعادة هيكلة اصول الشركة .

سادسا : الايجاز والدقة والمادية في عرض المعلومات

يتعهد مجلس إدارة الشركة بشمولية واتساق وإيجاز ودقة المعلومات المقدمة في تقرير نظم التقارير المتكاملة، وأن المعلومات الواردة هنا متوافقة مع جميع القوانين واللوائح والمعايير المعمول بها ، حيث تم اعتماد إعداد هذا التقرير المفاهيم والمبادئ والاسس التوجيهية الواردة في الاطار الدولي لاعداد التقارير المتكاملة والمنصوص عليها من قبل هيئة أسواق المال الكويتية. كما يلتزم العاملين في الشركة بميثاق السلوك المهني والاخلاقي الذي يضمن تحقيق الشركة لاهدافها في اطار اخلاقي ومهني.

سابعا: دورية التقارير

الفترة التي يغطيها التقرير

يغطي هذا التقرير الفترة من 1 يناير 2022 الى 31 ديسمبر 2022 ، ويتم مراجعتها بشكل دوري وفق التغيرات والتطورات السوقية المحلية والاقليمية التي قد تدفع الى اعادة النظر في الاستراتيجية والمخاطر التي على الشركة التعامل معها.

حدود التقرير

يغطي هذا التقرير استراتيجية الشركة وخطوط أعمالها ومسؤوليتها المؤسسية والمجتمعية.