

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عاملة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

الصفحات	المحتويات
1	تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
17 - 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً باسم "المجموعة") كما في 31 مارس 2021، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410: "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد لعلنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا ما يشير إلى حدوث مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، وعلى حد علمنا واعتقادنا، لم يرد لعلنا ما يشير إلى حدوث مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به، وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.



قيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت: 10 مايو 2021



بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2021

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
2,546,296	5,193,130	4,223,732	3	الموجودات أرصدة لدى البنوك ونقد
2,244,828	111,313	68,759	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
716,172	328,512	-		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,535,197	1,709,768	2,510,700		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
10,011,892	8,750,295	8,928,983	5	استثمار في شركات زميلة
17,676,040	16,736,528	16,736,528	6	عقارات استثمارية
72,167	73,915	85,549		ممتلكات ومعدات
<u>36,802,592</u>	<u>32,903,461</u>	<u>32,554,251</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
4,727,483	4,289,505	4,125,885	7	قروض لأجل
2,200,000	2,200,000	2,040,000	8	دائنو مرابحة
1,533,503	407,310	380,227	9	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
32,402	28,334	27,276		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
<u>8,493,388</u>	<u>6,925,149</u>	<u>6,573,388</u>		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	23,425,000		رأس المال
227,567	227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
(1,893,152)	(1,893,152)	(1,893,152)	10	أسهم خزينة
8,523	8,523	8,523		إحتياطي أسهم خزينة
2,063,437	2,063,437	2,063,437		إحتياطي إجباري
2,063,437	2,063,437	2,063,437		إحتياطي إجباري
(312,975)	(1,967,713)	(2,055,811)		إحتياطي القيمة العادلة
-	-	1,449		أثر التغير في حقوق الملكية لشركة زميلة
<u>2,727,367</u>	<u>2,051,213</u>	<u>2,140,413</u>		أرباح مرحلة
<u>28,309,204</u>	<u>25,978,312</u>	<u>25,980,863</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>36,802,592</u>	<u>32,903,461</u>	<u>32,554,251</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة.



خالد عبد الله ميرزا
الرئيس التنفيذي



ضاري عبدالعزيز النصار
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات	
2020	2021		
دينار كويتي	دينار كويتي		
280,624	222,717		الإيرادات
(19,471)	(24,935)		إيرادات تأجير عقارات
261,153	197,782		تكاليف تشغيل عقارات
-	37,972	4	صافي إيرادات تأجير
261,153	235,754		رد مخصص خسائر انتمائية متوقعة
3,479	680		صافي ربح التشغيل
3,837	39		إيرادات أخرى
138,148	(36,935)		إيرادات فوائد
13,128	170,989	5	صافي (خسائر) / أرباح استثمارات
419,745	370,527		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(76,171)	(54,932)		المصاريف
(1,257)	(5,465)		مصاريف عمومية وإدارية
(59,143)	(51,015)		استهلاك
(70,634)	4,604		تكاليف تمويل
(207,205)	(106,808)		ربح / (خسارة) من تحويل عملات أجنبية
212,540	263,719		ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(1,769)	(792)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(4,656)	(1,320)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,863)	(528)		الزكاة
204,252	261,079		صافي ربح الفترة
0.97	1.23	11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح
204,252	261,079	صافي ربح الفترة
		خسارة شاملة أخرى
		ينود أن يتم تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
		التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(32,333)	(266,227)	حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من شركات زميلة
-	6,250	5
(32,333)	(259,977)	خسارة شاملة أخرى للفترة
171,919	1,102	إجمالي الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2020	2021		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
204,252	261,079		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-	(37,972)	4	صافي ربح الفترة
(3,837)	(39)		تعديلات :-
(138,148)	36,935		رد مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(13,128)	(170,989)	5	إيرادات فوائد
1,257	5,465		صافي خسائر / (أرباح) استثمارات
59,143	51,015		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
70,634	(4,604)		استهلاك
3,612	2,429		تكاليف تمويل
183,785	143,319		(ربح) / خسارة من تحويل عملات أجنبية
			مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(2,170,358)	85,130		التغير في رأس المال العامل:
(234,460)	(20,990)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(2,221,033)	207,459		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(11,713)	-		النقد الناتج من / (المستخدم في) العمليات
(29,897)	(3,487)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(2,262,643)	203,972		مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(947,354)	(38,769)		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
331,003	329,256		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(1,661,297)		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	594,138		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(69,865)	(17,099)		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
38,327	1,090		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
3,837	39		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(644,052)	(792,642)		إيرادات فوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(48,517)	(163,620)		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
2,200,000	(160,000)		صافي الحركة على قروض لأجل
(59,143)	(53,771)		صافي الحركة على دائنات مرابحة
(2,197)	(3,337)		تكاليف تمويل مدفوعة
2,090,143	(380,728)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(816,552)	(969,398)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
3,362,848	5,193,130		صافي النقص في أرصدة لدى البنوك ونقد
2,546,296	4,223,732	3	أرصدة لدى البنوك ونقد في بداية الفترة
			أرصدة لدى البنوك ونقد في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلتة) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997. قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلتة). في 11 إبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيانها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري بتاريخ 15 ديسمبر 2014 تحت رقم 645.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 إبريل 2005.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنترهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البيئية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنترهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك في أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

تتكون المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 من المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة، (يشار إليها معاً باسم "المجموعة") (إيضاح 2.2).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 20017، الصفاة 13061، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 مايو 2021.

2. أساس الإعداد

تم عرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34): "التقارير المالية المرحلية". لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية لذا يجب قراءتها مع آخر بيانات مالية مجمعة سنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج العمليات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021. المزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والإيضاحات حولها.

2.1 التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة:

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 باستثناء تطبيق معايير جديدة تسري اعتباراً من 1 يناير 2021 ولكن ليس لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة. فيما يلي تفاصيل تلك التعديلات:

يتم تطبيق العديد من التعديلات لأول مرة في 2021، غير أنه ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

الإصلاح القياسي لمعدل الفائدة - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم (7) و (4) و (16)

توفر التعديلات سبل إعفاء مؤقتة تعالج تأثيرات البيانات المالية عندما يتم استبدال معدل الفائدة السائد بين البنوك بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. تتضمن التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب أن يتم معاملة التغييرات التعاقدية أو التغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها الإصلاح بشكل مباشر على أنها تغييرات في معدل الفائدة المتغير تعادل الحركة على سعر السوق للفائدة.
- السماح بالتغييرات التي يطلب إصلاح معدل الفائدة السائد بين البنوك أن يتم إجرائها على تصنيفات التحوط ووثائق التحوط بدون قطع علاقة التحوط.
- توفير إعفاء مؤقت للشركات من الإضطرار لتلبية المتطلبات المحددة بشكل منفصل عندما يتم تصنيف أداة معدل الفائدة الخالي من المخاطر على أنها تحوط لمكون المخاطر.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة استخدام الوسائل العملية في الفترات المستقبلية إذا أصبحت قابلة للتطبيق.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصدارها ولم يسر مفعولها بعد.

2.2 أساس التجميع

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 الشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أية أرصدة ومعاملات بين شركات المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريق، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

2. أساس الإعداد (تتمة)

2.2 أساس التجميع (تتمة)

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة / البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية (%)			الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021			
100%	100%	100%	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	دولة الكويت	شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.م.ك. و شركة المرقاب كابيتال
-	99.52%	99.52%	شركة قابضة	دولة الكويت	القابضة ش.م.ك. (مقفلة) *

* تكون حصة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الحصص الخاصة بالشركة التابعة باسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الحصص بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المرحلية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 مارس 2021.

3. أرصدة لدى البنوك ونقد

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,595	3,387	4,323	نقد في الصندوق
1,860,426	1,991,214	1,963,536	حسابات جارية لدى البنوك
681,275	1,296,960	624,561	نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة
-	1,901,569	1,631,312	نقد لدى محفظة استثمارية
2,546,296	5,193,130	4,223,732	

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

4. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
109,778	117,085	95,615	إيرادات إيجارات مستحقة *
(18,803)	(107,637)	(69,665)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة **
90,975	9,448	25,950	
-	65,145	-	إيرادات مستحقة من بيع استثمار
2,100,000	-	-	دفعة مقدمة لتأسيس شركة تابعة
-	1,090	1,090	إيرادات توزيعات أرباح مستحقة
30,656	11,710	17,811	مصرفات مدفوعة مقدماً
23,197	23,920	23,908	تأمينات مستردة
2,244,828	111,313	68,759	

* لا تحمل إيرادات الإيجارات المستحقة أي فائدة وعادة ما تستحق خلال 30 يوماً.

** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,803	18,803	107,637	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
-	88,834	-	المحمل للفترة / للسنة / للفترة
-	-	(37,972)	رد مخصص للفترة / للسنة / للفترة
18,803	107,637	69,665	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

5. استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية			نسبة الملكية (%)			اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس
31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021		
1,574,763	1,585,804	1,598,633	%21	%21	%21	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	دولة الكويت
8,437,129	7,164,491	7,330,350	%29	%29	%29	شركة المنار للتحويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	دولة الكويت
10,011,892	8,750,295	8,928,983					

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

5. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

كانت الحركة خلال الفترة / السنة / الفترة كما يلي:

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,998,764	9,998,764	8,750,295	الرصيد الافتتاحي
13,128	(1,020,100)	170,989	حصة المجموعة من نتائج الأعمال للفترة / للسنة / للفترة *
-	(228,369)	6,250	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر
-	-	1,449	حصة المجموعة من ربح بيع أسهم خزينة
<u>10,011,892</u>	<u>8,750,295</u>	<u>8,928,983</u>	الرصيد الختامي

* قامت المجموعة بإدراج حصتها من نتائج أعمال شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. بناءً على بيانات مالية معتمدة كما في 31 ديسمبر 2020، كما قامت بإدراج حصتها من نتائج أعمال شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) بناءً على معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة معتمدة كما في 31 مارس 2021. قامت المجموعة بتسجيل حصة نتائج أعمال الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع.

6. عقارات استثمارية

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
17,676,040	17,676,040	16,736,528	الرصيد الافتتاحي
-	(939,512)	-	التغير في القيمة العادلة
<u>17,676,040</u>	<u>16,736,528</u>	<u>16,736,528</u>	الرصيد الختامي

7. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
600,000	450,000	400,000	قروض من بنك محلي
4,127,483	3,839,505	3,725,885	قروض من بنك أجنبي
<u>4,727,483</u>	<u>4,289,505</u>	<u>4,125,885</u>	

قروض لأجل تم منحه من قبل بنك محلي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2020: 2.25%، و 31 مارس 2020: 2.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ومضمون برهن عقار استثماري بقيمة دفترية 2,225,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 2,225,000 دينار كويتي، و 31 مارس 2020: 2,362,000 دينار كويتي).

قروض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي يحمل معدل فائدة 2.75% (31 ديسمبر 2020: 2.75% و 31 مارس 2020: 2.75%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد ("الإيبور") ومضمون برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 6,824,411 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 6,824,411 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 7,362,434 دينار كويتي). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

7. قروض لأجل (تتمة)

متمثلاً فيما يلي:

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
525,578	612,850	821,993	الجزء المتداول
4,201,905	3,676,655	3,303,892	الجزء غير المتداول
4,727,483	4,289,505	4,125,885	

8. دائنو مرابحة

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,220,794	2,216,636	2,055,258	المبلغ الإجمالي
(20,794)	(16,636)	(15,258)	ناقصاً: الربح الموجل
2,200,000	2,200,000	2,040,000	

دائنو مرابحة ممنوحة من قبل مؤسسة إسلامية محلية بمعدل ربح 1.5% (31 ديسمبر 2020: 1.5% و 31 مارس 2020: 1.5%) فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي وتستحق خلال سنة واحدة. وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,460,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 3,460,000 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 3,600,000 دينار كويتي).

9. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,465	-	-	ذمم تجارية دائنة
59,453	136,736	124,005	مصاريف مستحقة
1,153,602	114,925	111,588	توزيعات أرباح دائنة
90,203	41,961	44,518	إيجارات مستلمة مقدماً
50,953	50,695	50,748	تأمينات مستأجرين
40,000	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
26,833	25,064	25,856	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
70,469	1,718	3,038	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
27,127	376	904	حصة الزكاة المستحقة
-	20,403	4,878	ذمم موظفين
12,398	15,432	14,692	إجازة مستحقة للموظفين
1,533,503	407,310	380,227	

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

10. أسهم خزينة

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	31 مارس 2021	
22,675,538	22,675,538	22,675,538	عدد الأسهم (سهم)
%9.68	%9.68	%9.68	نسبة الأسهم المدفوعة (%)
1,585,020	1,337,857	1,451,234	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,893,152	1,893,152	1,893,152	التكلفة (دينار كويتي)

11. ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
204,252	261,079	صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")
234,250,000	234,250,000	عدد الأسهم القائمة
(22,675,538)	(22,675,538)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
211,574,462	211,574,462	ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)
0.97	1.23	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
		ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

12. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن المعاملات الجهرية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجموع:

موظفي الإدارة العليا:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,963	16,358	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
1,471	1,365	مكافأة نهاية الخدمة
18,434	17,723	

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

13. التقارير القطاعية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
370,527	13,717	134,093	222,717	إيرادات القطاع
261,079	(70,796)	134,093	197,782	نتائج القطاع
32,554,251	4,378,040	11,439,683	16,736,528	إجمالي الموجودات
6,573,388	407,503	-	6,165,885	إجمالي المطلوبات

كما في 31 ديسمبر 2020 (مدققة)

الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
32,903,461	5,378,358	10,788,575	16,736,528	إجمالي الموجودات
6,925,149	435,644	-	6,489,505	إجمالي المطلوبات

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020

الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
439,216	3,479	155,113	280,624	إيرادات القطاع
204,252	(212,014)	155,113	261,153	نتائج القطاع
36,802,592	4,863,291	14,263,261	17,676,040	إجمالي الموجودات
8,493,388	1,565,905	-	6,927,483	إجمالي المطلوبات

14. الجمعية العامة

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 12 أبريل 2021 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ووافقت على عدم توزيع أرباح نقدية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد في 10 مارس 2020 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 كما اعتمدت توزيع أرباح نقدية بواقع 5% من رأس المال المدفوع (5 فلس لكل سهم) بعد اقتطاع أسهم الخزينة، كذلك فقد اعتمدت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 دينار كويتي.

15. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
المستوى 2: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

كما في 31 مارس 2021، فإن القيم العادلة للأدوات المالية تقارب قيمها الدفترية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تقارب قيمتها الدفترية.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
500,029	-	500,029
322,626	322,626	-
1,688,045	1,688,045	-
<u>2,510,700</u>	<u>2,010,671</u>	<u>500,029</u>

31 مارس 2021

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية محلية مسعرة
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

المستوى 3
دينار كويتي

328,512

31 ديسمبر 2020

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

322,626
1,387,142
1,709,768

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

15. قياس القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
716,172	-	716,172
716,172	-	716,172
-	322,626	322,626
-	3,212,571	3,212,571
-	3,535,197	3,535,197

31 مارس 2020
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
أوراق مالية محلية مسعرة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

تري إدارة الشركة الأم أنه لا يوجد تغير جوهري في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 خلال الفترة / السنة / الفترة.

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة دينار كويتي	
1,709,768	328,512	31 مارس 2021
1,045,240	38,769	في 1 يناير 2021
(666,563)	(367,281)	إضافات خلال الفترة
(77,774)	-	مباع خلال الفترة
2,010,671	-	خسارة غير محققة
		31 مارس 2021
3,567,530	-	31 ديسمبر 2020
-	3,482,611	في 1 يناير 2020
(216,838)	(3,332,320)	إضافات خلال السنة
(1,640,924)	178,221	مباع خلال السنة
1,709,768	328,512	ربح / (خسارة) غير محققة
		31 ديسمبر 2020
3,567,530	-	31 مارس 2020
(32,333)	-	في 1 يناير 2020
3,535,197	-	خسارة غير محققة
		31 مارس 2020

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021

16. أحداث جوهرية

أدى انتشار فيروس كورونا المستجد إلى التأثير على البيئة الاقتصادية عالمياً ومحلياً، مما عرض المجموعة إلى مخاطر مختلفة منذ بداية تفشي جائحة فيروس كورونا.

قامت المجموعة بتقييم جائحة فيروس كورونا وفقاً للإرشادات المتاحة، مما نتج عنه التغييرات التالية:

مبدأ الاستمرارية

قامت المجموعة بإجراء تقييم للوقوف على مدى الاستمرارية في ضوء الأوضاع الاقتصادية الراهنة وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر والشكوك المستقبلية. تم إعداد توقعات تغطي الأداء المستقبلي ورأس المال والسيولة لدى المجموعة باستخدام التقديرات النقدية. بالرغم من الأثر المتزايد لفيروس كورونا، تشير التوقعات الحالية إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في حالتها التشغيلية وأن حالة الاستمرارية لديها لم تتأثر ولم تتغير إلى حد كبير. ونتيجة لذلك، فقد تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بشكل مناسب على أساس الاستمرارية.

تقديرات وأحكام التقييم

كما أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية لتحديد قيمة الموجودات المالية وغير المالية المدرجة والتي اعتبرت إدارة المجموعة كأفضل تقييم بناءً على المعلومات المتاحة أو بناءً على الأسعار السوقية. ومع ذلك، فإنها لا تزال متقلبة، كما أن المبالغ المدرجة لا تزال ذات حساسية لتقلبات السوق.

أحداث لاحقة

نظراً لعدم التأكد من نطاق وفترة تفشي جائحة فيروس كورونا، فإن التأثيرات الناتجة عن فيروس كورونا على المجموعة بالنسبة للأحداث التي تطرأ بعد انتهاء الفترة لا يمكن قياسها بشكل معقول في تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.