



الاستثمار العقارية

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع.
Aqar Real Estate Investments Co. K.S.C.P.

التاريخ : 2021 / 03 / 14

الإشارة : 2021 / 040

السادة / شركة بورصة الكويت للأوراق المالية المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،

الموضوع : البيانات المالية للسنة المنتهية في 2020/12/31

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما، نود إحاطتكم علماً بأن مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية (عقار) قد اجتمع بتاريخ 2021/03/14، وتم اعتماد البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 2020/12/31، وقد أوصى مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات المختصة، وقد كانت نتائج أعمال الشركة وفقاً للنموذج المرفق طيه.

لذا يرجى التكرم بالعلم والإحاطة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

ضاري عبد العزيز النصار

رئيس مجلس الإدارة



ملحق رقم (11)

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

التاريخ	14 مارس 2021
اسم الشركة المدرجة	شركة عقار للاستثمارات العقارية
المعلومات الجوهرية	<p>نحيطكم علماً بأن مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية قد اجتمع يوم الأحد الموافق 2021/03/14 في تمام الساعة الواحدة ظهراً، وقرر المجلس ما يلي:</p> <p>1. اعتماد البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 2020/12/31.</p> <p>2. التوصية للجمعية العامة العادية بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31.</p>
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد.



ضاري عبد العزيز النصار
رئيس مجلس الإدارة



Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية
الشركات الكويتية (د.ك.)

Financial Year Ended on	2020-12-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------------

Company Name	اسم الشركة
Aqar Real Estate Investments Company	شركة عقار للاستثمارات العقارية
Board of Directors Meeting Date	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
2021-03-14	
Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
<input checked="" type="checkbox"/> Approved financial statements	<input checked="" type="checkbox"/> نسخة من البيانات المالية المعتمدة
<input checked="" type="checkbox"/> Approved auditor's report	<input checked="" type="checkbox"/> نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2019-12-31	2020-12-31	
-111.43%	2,534,959	(289,680)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
-111.45%	11.96	(1.37)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
60.58%	3,507,952	5,632,955	الموجودات المتداولة Current Assets
-5.32%	34,753,845	32,903,461	إجمالي الموجودات Total Assets
165.51%	1,212,820	3,220,160	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
24.58%	5,558,687	6,925,149	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
-11.02%	29,195,158	25,978,312	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
-24.29%	1,364,472	1,032,978	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
-53.51%	1,754,756	815,787	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	-	-	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparison Year	Fourth quarter Current	Statement
	2019-12-31	2020-12-31	
-140.44%	1,125,923	(455,336)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
-140.35%	5.33	(2.15)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
-6.26%	288,458	270,406	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
-50.44%	263,462	130,574	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

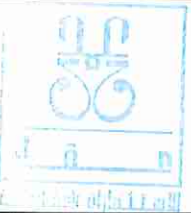

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
Decrease in operating revenue due to Corona Virus Pandemic (COVID-19).	انخفاض الإيرادات التشغيلية لعقارات الشركة نتيجة وباء فايروس كورونا.
Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.).
NIL	لا يوجد
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.).
NIL	لا يوجد

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
NIL لا يوجد	NIL لا يوجد		توزيعات نقدية Cash Dividends
NIL لا يوجد	NIL لا يوجد		توزيعات أسهم منحة Bonus Share
NIL لا يوجد	NIL لا يوجد		توزيعات أخرى Other Dividend
NIL لا يوجد	✓		عدم توزيع أرباح No Dividends
NIL لا يوجد	NIL لا يوجد	علاوة الإصدار Issue Premium	زيادة رأس المال Capital Increase
NIL لا يوجد	NIL لا يوجد		تخفيض رأس المال Capital Decrease

The Company's comments in case the auditor has concerns or a qualified opinion	تعقيب الشركة في حال قيام مراقب الحسابات بإبداء ملاحظات أو تحفظات
NIL	لا يوجد

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		رئيس مجلس الإدارة Chairman	ضاري عبد العزيز النصار Dhari Abdulaziz Al Nassar

Attach a copy of the financial statements approved by the Board of Directors and the approved auditor's report

يجب ارفاق نسخة البيانات المالية المعتمدة من مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات المعتمد

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما فيها ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ولميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمر آخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ على تلك البيانات في 18 فبراير 2020.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لقد قمنا بتحديد الأمور المبنية أدناه كأمر تدقيق رئيسية يتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أوراق مالية

يتم قياس الاستثمارات في أوراق مالية لدى المجموعة البالغة 2,038,280 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 بالقيمة العادلة وتصنف كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لما هو وارد في (إيضاح 7 وإيضاح 8) حول البيانات المالية المجمعة.

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية استناداً إلى الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة، فإنه يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم. يتم الحصول على مدخلات هذه الأساليب من الأسواق المعلنة، قدر الإمكان، ولكن في حالة عدم إمكانية ذلك، يتعين الاستناد إلى درجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تصنف هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية غير المسعرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

كما في 31 ديسمبر 2020، تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض الشركات والتي تم اعتبارها على أنها شركات زميلة بمبلغ 8,750,295 دينار كويتي، والتي تتضمن شركة زميلة مدرجة بقيمة دفترية تبلغ 7,164,491 دينار كويتي. يتم إثبات الاستثمار في الشركات الزميلة محاسبياً بموجب طريقة حقوق الملكية، وتقوم الإدارة في نهاية كل فترة البيانات المالية المجمعة بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي يشير إلى احتمال انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. إذا كان هناك مؤشر يدل على احتمالية حدوث انخفاض في قيمة حصة المجموعة في شركة زميلة، فإن الإدارة تقوم بمقارنة القيمة الدفترية بالكامل للاستثمار في الشركة الزميلة بالقيمة القابلة للاسترداد.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

● بالنسبة للتقييمات التي استندت إلى مدخلات جوهريّة غير مدعومة بمصادر، فقد قمنا بالتحقق من مصدر البيانات المستخدمة في التقييمات، قدر الإمكان، مقابل مصادر مستقلة وبيانات السوق الخارجية المتاحة لتقييم مدى صلة البيانات واستيفائها ودقتها. وقد استعنا بخبراء التقييم الداخلي لدينا في اختبار منهجية التقييم المستخدمة والأحكام والافتراضات الجوهرية المطبقة على نموذج التقييم بما في ذلك الخصومات لضعف القابلية للتسويق.

● قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بقياس القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية والحساسية للمدخلات غير المدعومة بمصادر الواردة في (إيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

● لقد قمنا بإجراء اختبار لتقييمات الإدارة حول ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركة الزميلة والعوامل الكمية والنوعية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل بها الشركة الزميلة.

تقرير مرافق الحسابات المستقل (تتمة)

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2020، حددت الإدارة وجود مؤشر على انخفاض قيمة شركتها الزميلة المدرجة حيث تجاوزت القيمة الدفترية للاستثمار قيمتها العادلة استناداً إلى سعر السهم السائد في السوق. لذلك قامت الإدارة بتقييم انخفاض القيمة لإحتساب القيمة أثناء الاستخدام، والتي تتضمن توقعات التدفقات النقدية المستقبلية المقدره ومعدل نمو القيمة النهائية ومعدل الخصم. لم يتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 9) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل الاستثمارات العقارية البالغة 16,736,528 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لأراء ذاتية وتعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والإفتراضات. ولذلك فإن تقييم العقارات الاستثمارية يعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض الافتراضات الرئيسية مثل تقدير إيرادات التأجير، معدلات الخصم، معدلات الإشغال، والإلمام بمعطيات السوق.

عند تقدير القيمة العادلة، استخدم المقيمون طريقة رسملة الدخل مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 10 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

- لقد استعنا بخبراء التقييم الداخلي لدينا في تقييم الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة، ومدى معقولية وملاءمة تلك الافتراضات والطرق في ظل الظروف القائمة.
- قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة تتمتع بالكفاءة والقدرات والموضوعية اللازمة لأغراض التدقيق.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة الواردة في (إيضاح 9) حول البيانات المالية المجمعة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

- تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:
- قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين المرخصين. كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة الواردة في (إيضاح 10 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ"المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على الأعمال الذي قمنا بها بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ مادياً في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- جزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:
- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
 - التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.
- ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

إضافة إلى ذلك، برأينا، أنه لم يرد لعلنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



قيس محمد النصف

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

الكويت في: 14 مارس 2021

2019	2020	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		نقد ونقد معادل
3,362,848	5,193,130	5	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
145,104	111,313	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	328,512	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,567,530	1,709,768	8	استثمار في شركات زميلة
9,998,764	8,750,295	9	عقارات استثمارية
17,676,040	16,736,528	10	ممتلكات ومعدات
3,559	73,915		مجموع الموجودات
<u>34,753,845</u>	<u>32,903,461</u>		
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			قروض لأجل
4,776,000	4,289,505	11	دائنو مريحة
-	2,200,000	12	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
724,000	407,310	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
58,687	28,334		مجموع المطلوبات
<u>5,558,687</u>	<u>6,925,149</u>		
			حقوق الملكية
			رأس المال
23,425,000	23,425,000	15	علاوة إصدار أسهم
227,567	227,567		أسهم خزينة
(1,893,152)	(1,893,152)	19	إحتياطي أسهم خزينة
8,523	8,523		إحتياطي إجباري
2,063,437	2,063,437	16	إحتياطي إجباري
2,063,437	2,063,437	17	إحتياطي إجباري
(280,642)	(1,967,713)		إحتياطي القيمة العادلة
3,580,988	2,051,213		أرباح مرحلة
29,195,158	25,978,312		مجموع حقوق الملكية
<u>34,753,845</u>	<u>32,903,461</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



خالد عبد الله ميرزا
الرئيس التنفيذي



ضاري عبدالعزيز النصار
رئيس مجلس الإدارة

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,364,472	1,032,978		الإيرادات
(122,623)	(128,357)		إيرادات تأجير عقارات
1,241,849	904,621		تكاليف تشغيل عقارات
530,000	-	10	صافي إيرادات تأجير
(17,093)	(88,834)	6	ربح من بيع عقار استثماري
1,754,756	815,787		مخصص خسائر إبتنائية متوقعة
12,371	17,366		صافي ربح التشغيل
32,047	4,415		إيرادات أخرى
2,656,368	-	9	إيرادات فوائد
(13,400)	(1,020,100)	9	ربح من إقتناء حصة في شركة زميلة
(1,557,381)	(939,512)	10	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
334,249	1,402,039	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,219,010	279,995	20	صافي أرباح استثمارات
			المصاريف
(446,195)	(300,640)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(1,327)	(13,634)		استهلاك
(87,751)	(238,278)		تكاليف تمويل
5,239	(17,123)		(خسارة) / ربح تحويل عملات أجنبية
(530,034)	(569,675)		(خسارة) / ربح السنة قبل الاستقطاعات
2,688,976	(289,680)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(64,690)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,201)	-		حصة الزكاة
(25,126)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(40,000)	-	18	صافي (خسارة) / ربح السنة
2,534,959	(289,680)		(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
11.96	(1.37)	22	

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		صافي (خسارة) / ربح السنة
2,534,959	(289,680)		
			خسارة شاملة أخرى
			نبود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
(323,829)	(1,640,924)	8	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			حصّة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
-	(228,369)	9	الدخل الشامل الآخر من شركات زميلة
(323,829)	(1,869,293)		خسارة شاملة أخرى للسنة
2,211,130	(2,158,973)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	علاوة		رأس المال		إصدار أسهم		أسهم خزينة		أسهم خزينة		إجمالي		إجمالي		إجمالي		إجمالي		إجمالي			
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
الرصيد كما في 1 يناير 2019	23,425,000	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
إجمالي (الخصم) / الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
إجمالي (الخصم) / الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
إثر استبعاد موجودات مالية بقيمة العائدة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
شراء أسهم خزينة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
المحول إلى الاحتياطي	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019	23,425,000	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	
الرصيد كما في 1 يناير 2020	23,425,000	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567
صافي خصم السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
إجمالي (الخصم) / الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
إجمالي (الخصم) / الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
إثر استبعاد موجودات مالية بقيمة العائدة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020	23,425,000	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567	227,567

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,534,959	(289,680)		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			صافي (خسارة) / ربح السنة
			تعديلات:-
(530,000)	-	10	ربح من بيع عقار استثماري
17,093	88,834	6	مخصص خسائر إلتزامية متوقعة
(32,047)	(4,415)		إيرادات فوائد
(2,656,368)	-	9	ربح من إقتناء حصة في شركة زميلة
13,400	1,020,100	9	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
1,557,381	939,512	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(334,249)	(1,402,039)	20	صافي أرباح استثمارات
1,327	13,634		استهلاك
87,751	238,278		تكاليف تمويل
(5,239)	17,123		خسارة / (ربح) تحويل عملات أجنبية
19,118	15,676		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
673,126	637,023		
			التغير في رأس المال العامل:
47,561	(5,931)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
158,755	(208,080)		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
2,178,000	-		المحصل من بيع عقار استثماري
3,057,442	423,012		النقد الناتج من العمليات
(32,614)	(64,095)		ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
(14,866)	(11,713)		حصة المؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(12,695)	(24,888)		حصة الزكاة المدفوعة
(30,000)	(40,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
(94,965)	(30,054)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
2,872,302	252,262		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
-	(6,461,449)	7	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	7,364,638		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(116,723)	-	8	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,169,538	151,693		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(5,766,358)	-	9	المدفوع لإقتناء حصة في شركة زميلة
(2,709)	(83,990)		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
334,249	169,248		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
32,047	4,415		إيرادات فوائد مستلمة
(4,349,956)	1,144,555		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
3,926,000	(486,495)		صافي الحركة على قروض لأجل
-	2,200,000		صافي الحركة على دائنات مريحة
(87,751)	(239,166)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,050,217)	(1,040,874)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
2,788,032	433,465		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
1,310,378	1,830,282		نقد ونقد معادل في بداية السنة
2,052,470	3,362,848		نقد ونقد معادل في نهاية السنة
3,362,848	5,193,130	5	
			معاملات غير نقدية:
-	(65,145)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	65,145		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	15,975		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-	(15,975)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.