



الاستثمار العقارية

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

التاريخ : 2023 / 03 / 21

الإشارة : 2023 / 046

السادة / شركة بورصة الكويت للأوراق المالية المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،

الموضوع : البيانات المالية للسنة المنتهية في 2022/12/31

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الفصل الرابع من كتاب (الإفصاح والشفافية) من 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 2023/03/21، وتم اعتماد البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 2022/12/31، وقد كانت نتائج أعمال الشركة وفقاً للنموذج المرفق.

لذا يرجى التكرم بالعلم والإحاطة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

عبد اللطيف سليمان الإبراهيم

نائب رئيس مجلس الإدارة



الاستثمار العقارية

المرفقات:

- النموذج رقم (11) الخاص بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية
- نموذج نتائج البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 2022/12/31.
- تقرير مراقب الحسابات.

ملحق رقم (11)

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

21 مارس 2023	التاريخ
شركة عقار للاستثمارات العقارية	اسم الشركة المدرجة
<p>نحيطكم علماً بأن مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية قد اجتمع يوم الثلاثاء الموافق 2023/03/21 في تمام الساعة الواحدة ظهراً، وتم اعتماد البيانات المالية المدققة لسنة المالية المنتهية في 2022/12/31.</p>	المعلومات الجوهرية
لا يوجد.	اثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة





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

الاستثمار العقارية

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

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

Company Name	اسم الشركة
Aqar Real Estate Investments Company	شركة عقار للاستثمارات العقارية

Financial Year Ended on	2022-12-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2023-03-21	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2021-12-31	2022-12-31	
57.84%	605,305	955,405	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
45.71%	2.80	4.08	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
-6%	6,174,742	5,804,404	الموجودات المتداولة Current Assets
3.42%	34,484,885	35,665,303	إجمالي الموجودات Total Assets
54.38%	3,181,452	4,911,557	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
21.30%	6,179,598	7,495,567	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
-0.48%	28,305,287	28,169,736	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
12.74%	862,868	972,803	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
3.58%	786,965	815,124	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	-	-	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

1

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

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2021-12-31	2022-12-31	
378.97%	(40,810)	113,487	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
296%	(0.25)	0.49	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
7.56%	225,164	242,192	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
0.31%	189,900	190,483	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)
The increase in net profit is due to - Net Investments Income	يرجع الارتفاع في صافي الربح إلى - صافي أرباح استثمارات

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	NIL لا يوجد	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
---	----------------	--

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	25,000	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	--------	--

Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات
1. Unqualified Opinion	<input checked="" type="checkbox"/>	1. رأي غير متحفظ
2. Qualified Opinion	<input type="checkbox"/>	2. رأي متحفظ
3. Disclaimer of Opinion	<input type="checkbox"/>	3. عدم إبداء الرأي
4. Adverse Opinion	<input type="checkbox"/>	4. رأي معاكس

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

-	نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير
-	شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي
-	الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات
-	الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
-	-	توزيعات نقدية	Cash Dividends
-	-	توزيعات أسهم منحة	Bonus Share
-	-	توزيعات أخرى	Other Dividend
-	-	عدم توزيع أرباح	No Dividends
-	-	زيادة رأس المال	Capital Increase
-	-	تخفيض رأس المال	Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		نائب رئيس مجلس الإدارة Vice Chairman	عبد اللطيف سليمان الإبراهيم Abdullatif Sulaiman AIEbrahim

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما فيها ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) كما في 31 ديسمبر 2022 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. 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 والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. لقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات والميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملزمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

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. حددنا أن الأمور المبينة أدناه هي أمور تدقيق رئيسية يجب الإفصاح 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)

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها بناءً على أساس أخذ العينات تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

- لقد اختبرنا بيانات المصدر وطبقنا الأساليب المستخدمة في التقييمات، إلى أقصى حد ممكن، وذلك من أجل تقييم الأساليب والمضاعفات المطبقة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. كجزء من أعمال التدقيق، استعنا بمن لدينا من خبراء التقييم للمساعدة على تقييم المنهجيات والافتراضات.
- قمنا بتقييم السعر مقابل القيمة الدفترية والسعر مقابل الربحية المستخدمة من خلال قياسها في الشركات المقارنة ومعلومات السوق. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم معدلات النمو ومعدلات الخصم ومعدلات النمو النهائية للتقييمات التي تتم باستخدام التدفقات النقدية المخصومة.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات القيمة العادلة في (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة، لاسيما اكتمال ودقة موجودات المستوى 2 والمستوى 3 والحساسية ذات الصلة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

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

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

تقييم الاستثمارات في أوراق مالية

لدى المجموعة موجودات مالية غير مسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام بيانات السوق والمدخلات الهامة غير الملحوظة من إجمالي مبلغ 1,915,934 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 تمثل موجودات من المستويين 2 و 3. إن هذه الموجودات جوهرية في سياق المركز المالي المجمع للمجموعة والنتائج.

ونظرًا لحجم ومدى تعقيد تقييم الاستثمارات غير المسعرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييمات، حيث إنها تستند إلى حد كبير على تقديرات (الافتراضات وطرق التقييم المتعددة) تتضمن افتراضات لا يمكن ملاحظتها في السوق. تضمنت طرق التقييم المستخدمة السعر إلى القيمة الدفترية والسعر إلى الأرباح والتدفقات النقدية المخصومة ونموذج خصم توزيعات الأرباح، وقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة

تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض المنشآت التي تم تقييمها على أنها شركات زميلة بإجمالي مبلغ 8,159,856 دينار كويتي بما في ذلك شركة زميلة مدرجة بقيمة دفترية تبلغ 6,576,196 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022.

يتم احتساب الاستثمار في شركات زميلة بطريقة حقوق الملكية وتخضع لاختبار انخفاض القيمة في حال وجود مؤشراً يدل على انخفاض القيمة. كما في 31 ديسمبر 2022، حددت الإدارة وجود مؤشراً على انخفاض قيمة شركتها الزميلة المدرجة حيث تجاوزت القيمة الدفترية للاستثمار قيمته العادلة استناداً إلى سعر السهم السوقي السائد.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور (تتمة)

- لقد استعنا بمتخصصي التقييم الداخلي لدينا في تقييم الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة ومعقولية وملاءمة تلك الافتراضات والطرق في الظروف.
- قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة تتمتع بالكفاءة والقدرات والموضوعية اللازمة لأغراض التدقيق.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاح المجموعة في (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يعتبر اختبار انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة المدرجة الذي تجريه الإدارة مهمًا لتدقيقنا حيث أن تقدير القيمة الأسترادية يتطلب ممارسة الإدارة لتقديرات وأحكام هامة. تقوم الإدارة باستخدام طريقة الاستخدام لغرض تحديد ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة المدرجة. إن تقدير قيمة الاستخدام يتضمن ممارسة تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات النمو مع الأخذ في الاعتبار رؤية الإدارة حول التوقعات المستقبلية للأعمال ومعدلات الخصم ذات الصلة وغيرها. لم يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وبناءً عليه، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاح ذي الصلة.

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.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات المجموعة في (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل الاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2022 التي تبلغ 17,039,171 دينار كويتي جزءًا جوهريًا من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يعتمد بشكل كبير على الأحكام والتقديرات. اعتبرنا ذلك 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، والإمام بمعطيات السوق.

عند تقدير القيمة العادلة، استخدم المقيمون طريقة رسمة الدخل.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

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 2022
إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ"المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات. نتوقع 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 قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبين بالإبلاغ عن ذلك في تقريرنا. ليس لدينا ما نصح 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. ضافة 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 الشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا 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 نرود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم تمنع القوانين المحلية أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

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 وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 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: 21 مارس 2023

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,835,393	3,210,337	5	الموجودات
118,742	97,373	6	النقد والنفد المعادل
70,243	133,258	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,150,364	2,363,436	8	مستحق من طرف ذي صلة
1,986,955	4,608,976	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
9,201,638	8,159,856	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
17,051,510	17,039,171	11	استثمار في شركات زميلة
70,040	52,896		عقارات استثمارية
34,484,885	35,665,303		ممتلكات ومعدات
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
3,668,355	3,980,040	12	قروض لأجل
2,040,000	3,040,000	13	دائنو مرابحة
438,417	431,551	14	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
32,826	43,976		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
6,179,598	7,495,567		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	15	رأس المال
227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
-	(90,632)	19	أسهم خزينة
2,125,662	2,225,053	16	احتياطي إجباري
2,125,662	2,225,053	17	احتياطي اختياري
(1,944,133)	(2,218,198)		احتياطي القيمة العادلة
(7,540)	(6,700)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
2,353,069	2,382,593		أرباح مرحلة
28,305,287	28,169,736		إجمالي حقوق الملكية
34,484,885	35,665,303		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 55 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



خالد عبد الله ميرزا
الرئيس التنفيذي



عبد اللطيف سليمان إبراهيم
نائب رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
862,868	972,803		الإيرادات
(125,596)	(160,864)		إيرادات تأجير عقارات
737,272	811,939		تكاليف تشغيل عقارات
49,693	3,185	6	صافي إيرادات تأجير
786,965	815,124		رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
3,428	62,949		صافي ربح العمليات
160	9,641		إيرادات أخرى
418,276	410,309	10	إيرادات فوائد
314,982	(12,339)	11	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
(406,188)	366,490	20	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,117,623	1,652,174		صافي أرباح / (خسائر) استثمارات
			المصاريف
(274,441)	(299,105)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(21,304)	(22,150)		الاستهلاك
(191,561)	(251,856)		تكاليف تمويل
(8,072)	(85,154)		صافي تحويل عملات أجنبية
(495,378)	(658,265)		ربح السنة قبل الاستقطاعات
622,245	993,909		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,649)	(4,656)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,922)	(24,427)		الزكاة
(4,369)	(9,421)		صافي ربح السنة
605,305	955,405		ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
2.80	4.08	22	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 55 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		صافي ربح السنة
605,305	955,405		
			خسارة شاملة أخرى
			بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
(7,540)	840	10	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية من شركة زميلة
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
(156,572)	(150,926)	9	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
39,158	(147,931)	10	الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة
(124,954)	(298,017)		خسارة شاملة أخرى للسنة
480,351	657,388		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 55 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار الاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامه) وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

	الرصيد كما في 1 يناير 2021	صافي ربح السنة	خسارة فائدة أخرى للسنة	إجمالي (الضمار) / الدخل الشامل للسنة	إثر استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	بيع أسهم خزينة	حصة المجموعة من أرباح من بيع أسهم خزينة شركة زميلة	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 18)	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021	الرصيد كما في 1 يناير 2022	صافي ربح السنة	(خسار) / دخل شامل آخر للسنة	إجمالي (الضمار) / الدخل الشامل للسنة	إثر استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	شراء أسهم خزينة (إيضاح 19)	المحول إلى الاحتياطيات	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 18)	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
رأس المال	23,425,000	-	-	23,425,000	-	-	-	-	23,425,000	23,425,000	-	-	23,425,000	-	-	-	23,425,000	
علاوة إصدار أسهم	227,567	-	-	227,567	-	-	-	-	227,567	227,567	-	-	227,567	-	-	-	227,567	
أسهم خزينة	8,523	-	-	8,523	-	-	-	-	8,523	8,523	-	-	8,523	-	-	-	8,523	
أسهم خزينة	(1,893,152)	-	-	(1,893,152)	-	-	-	-	(1,893,152)	(1,893,152)	-	-	(1,893,152)	-	-	-	(1,893,152)	
احتياطي	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ديون كويتي	2,063,437	2,063,437	-	4,126,874	-	-	-	-	4,126,874	4,126,874	-	-	4,126,874	-	-	-	4,126,874	
احتياطي	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
احتياطي	2,063,437	-	-	2,063,437	-	-	-	-	2,063,437	2,063,437	-	-	2,063,437	-	-	-	2,063,437	
ديون كويتي	(1,967,713)	-	-	(1,967,713)	-	-	-	-	(1,967,713)	(1,967,713)	-	-	(1,967,713)	-	-	-	(1,967,713)	
احتياطي	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
احتياطي	2,051,213	-	-	2,051,213	-	-	-	-	2,051,213	2,051,213	-	-	2,051,213	-	-	-	2,051,213	
أرباح مرصدة	605,305	-	-	605,305	-	-	-	-	605,305	605,305	-	-	605,305	-	-	-	605,305	
احتياطي	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
احتياطي	25,978,312	2,051,213	-	27,029,525	-	-	-	-	27,029,525	27,029,525	-	-	27,029,525	-	-	-	27,029,525	
ديون كويتي	(124,934)	-	-	(124,934)	-	-	-	-	(124,934)	(124,934)	-	-	(124,934)	-	-	-	(124,934)	
احتياطي	480,351	605,305	(7,540)	1,078,116	-	-	-	-	1,078,116	1,078,116	-	-	1,078,116	-	-	-	1,078,116	
احتياطي	2,079,425	194,796	-	2,274,221	-	-	-	-	2,274,221	2,274,221	-	-	2,274,221	-	-	-	2,274,221	
احتياطي	1,449	1,449	-	2,898,670	-	-	-	-	2,898,670	2,898,670	-	-	2,898,670	-	-	-	2,898,670	
احتياطي	-	(124,450)	-	(124,450)	-	-	-	-	(124,450)	(124,450)	-	-	(124,450)	-	-	-	(124,450)	
احتياطي	(234,250)	(234,250)	-	(468,500)	-	-	-	-	(468,500)	(468,500)	-	-	(468,500)	-	-	-	(468,500)	
احتياطي	28,305,287	2,353,069	(7,540)	30,650,816	-	-	-	-	30,650,816	30,650,816	-	-	30,650,816	-	-	-	30,650,816	
احتياطي	28,305,287	2,353,069	(7,540)	30,650,816	-	-	-	-	30,650,816	30,650,816	-	-	30,650,816	-	-	-	30,650,816	
احتياطي	28,305,287	2,353,069	(7,540)	30,650,816	-	-	-	-	30,650,816	30,650,816	-	-	30,650,816	-	-	-	30,650,816	
احتياطي	955,405	955,405	-	1,910,810	-	-	-	-	1,910,810	1,910,810	-	-	1,910,810	-	-	-	1,910,810	
احتياطي	955,405	955,405	-	1,910,810	-	-	-	-	1,910,810	1,910,810	-	-	1,910,810	-	-	-	1,910,810	
احتياطي	657,388	955,405	840	1,613,633	-	-	-	-	1,613,633	1,613,633	-	-	1,613,633	-	-	-	1,613,633	
احتياطي	(90,652)	(24,792)	-	(115,444)	-	-	-	-	(115,444)	(115,444)	-	-	(115,444)	-	-	-	(115,444)	
احتياطي	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
احتياطي	(702,307)	(198,782)	-	(901,089)	-	-	-	-	(901,089)	(901,089)	-	-	(901,089)	-	-	-	(901,089)	
احتياطي	28,169,736	2,382,593	(6,700)	30,545,629	-	-	-	-	30,545,629	30,545,629	-	-	30,545,629	-	-	-	30,545,629	

إن الإيضاحات المرتقة على الصفحات من 12 إلى 55 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
605,305	955,405		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(49,693)	(3,185)	6	صافي ربح السنة
(160)	(9,641)		تعديلات لـ:
(418,276)	(410,309)	10	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
(314,982)	12,339	11	إيرادات فوائد
406,188	(366,490)	20	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
21,304	22,150		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
191,561	251,856		صافي (أرباح) / خسائر استثمارات
8,072	85,154		الاستهلاك
8,825	11,150		تكاليف تمويل
458,144	548,429		صافي تحويل عملات أجنبية
			مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
69,209	(93,260)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(70,243)	(63,015)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
6,372	(14,377)		مستحق من طرف ذي صلة
463,482	377,777		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-	(12,640)		النقد الناتج من العمليات
(24,201)	(1,649)		المدفوع لضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(4,745)		المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(3,487)	-		حصة الزكاة المدفوعة
435,794	358,743		مدفوعات مكافأة نهاية خدمة الموظفين
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(8,492,027)	(12,357,693)	8	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
6,175,487	12,362,118		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(1,786,924)	(2,877,052)	9	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,353,165	104,105		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(17,429)	(5,006)		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
53,483	184,050		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
-	1,305,000	10	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
160	7,244		المحصل من حصة المجموعة من انخفاض رأس مال الشركة الزميلة
(2,714,085)	(1,277,234)		إيرادات فوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(621,150)	311,685		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(160,000)	1,000,000		صافي الحركة على قروض لأجل
(177,812)	(194,418)		صافي الحركة على دائنو مراهبة
2,079,425	-		تكاليف تمويل مدفوعة
-	(90,632)		المحصل من بيع أسهم خزينة
(199,909)	(733,200)		شراء أسهم خزينة
920,554	293,435		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(1,357,737)	(625,056)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
5,193,130	3,835,393		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,835,393	3,210,337	5	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية:
846	-		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(846)	-		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 55 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.