



AQARAT  
عقارات

KREC/FIN/2021/167

2021/03/24

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: إجتماع مجلس الإدارة لمناقشة البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات  
المستقل للسنة المنتهية في 2020/12/31


يسرنا إعلامكم بأنه تم إجتماع مجلس الإدارة لشركة عقارات الكويت يوم الأربعاء الموافق 2021/03/24 في تمام الساعة 01:00 ظهراً، وتم إعتداد البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31، كما أوصى مجلس الإدارة بمايلي:

1. توزيع 5% أسهم منحة من أسهم الخزينة.
2. الإدراج في سوق دبي للأوراق المالية.

علما بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العامة والجهات المعنية.

كما نرفق لكم نموذج البيانات المالية المجمعة للفترة المنتهية في 2020/12/31.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

  
طلال جاسم البحر  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
والرئيس التنفيذي

  
AQARAT  
عقارات

المرفقات  
• نموذج البيانات المالية المجمعة للفترة المنتهية في 2020/12/31 الكويت ش.م.ك.ع.  
Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

A.ح

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

تأسست عام 1972 Established in

صندوق بريد 1257 ، الصفاة 13013 ، الكويت، مبنى سوق الكويت، الدور الثامن

P.O. Box 1257, Safat 13013, Kuwait, Souk Al Kuwait Building, 8th Floor T. +965 1 828 999 F. +965 2241 8154

رأس المال المدفوع والمصدر Paid up Capital K.D. 94,736,505.900 مقدار رأس المال المصرح به Authorized Capital K.D. 94,736,505.900

www.aqarat.com.kw info@aqarat.com.kw

سجل تجاري CR No. 64

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
<b>Kuwait Real Estate Company - KPSC</b>	شركة عقارات الكويت - ش م ك ع
Board of Directors Meeting Date	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
2021-03-24	
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	
(49.36)	7,045,605	3,567,703	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(50.36)	8.26	4.10	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(20.66)	59,337,353	47,077,782	الموجودات المتداولة Current Assets
(2.56)	326,923,134	318,552,856	إجمالي الموجودات Total Assets
1.63	31,285,973	31,795,237	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
0.70	195,914,332	197,295,186	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(7.80)	127,934,907	117,955,953	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(22.20)	23,735,949	18,466,440	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(30.57)	10,368,978	7,198,664	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	لا يوجد خسائر متراكمة No accumulated losses	لا يوجد خسائر متراكمة No accumulated losses	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن Fourth quarter Comparison Year	الربع الرابع الحالي Fourth quarter Current	البيان Statement
Change (%)	2019-12-31	2020-12-31	
102.8	272,747	553,131	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
68.42	0.38	0.64	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(44.28)	5,928,987	3,303,694	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(122.42)	2,350,381	(527,068)	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 decline in the company's net profit mainly due to the impact of COVID -19 since the end of February 2020 and the closure of commercial complexes from March until June from 2020, which resulted in giving specific discounts and waivers to the tenants of commercial units as per the management decision	تراجع صافي الربح يعود بشكل أساسي بسبب ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد -19) منذ أواخر شهر فبراير 2020 وما ترتب عليها من اغلاقات للمجمعات التجارية خلال شهر مارس حتى شهر يونيو من عام 2020 وبناء على قرار إدارة الشركة بمنح بعض الخصومات والاعفاءات لمستأجري الوحدات التجارية
Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
2,994,669	2,994,669
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
1,485,061	1,485,061

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
-	لا يوجد	توزيعات نقدية Cash Dividends	
5%	توزيع أسهم منحة 5% (5 أسهم خزينة لكل 100 سهم) من أسهم الخزينة 5% Bonus shares (5 treasury shares for every 100 shares) from treasury shares	توزيعات أسهم منحة Bonus Share	
-	لا يوجد	توزيعات أخرى Other Dividend	
-	لا يوجد	عدم توزيع أرباح No Dividends	
-	لا يوجد	زيادة رأس المال Capital Increase	
-	لا يوجد	تخفيض رأس المال Capital Decrease	
-	لا يوجد	علاوة الإصدار Issue Premium	لا يوجد
-	لا يوجد		

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
Not applicable	لا يوجد

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	طلال جاسم البحر

Attach a copy of the financial statements approved by the Board of Directors and the approved auditor's report  
شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع.  
Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

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



## تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين  
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع  
الكويت

### التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. ("الشركة الام") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، وبيان الارباح أو الخسائر المجموع وبيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدقيقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالإلتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

#### أمور التدقيق الهامة

ان أمور التدقيق الهامة، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأننا لا نبدى رأيا منفصلا حول تلك الأمور.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني الواقعة في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي. ان إجمالي القيمة المدرجة للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة كما انها مدرجة بالقيمة العادلة. قامت الادارة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على اساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

## تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

### تابع/ أمور التدقيق الهامة

#### تابع / تقييم العقارات الاستثمارية

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة السوق والتي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات في مناطق مشابهة لبعض العقارات الإستثمارية وطريقة رسملة الايرادات والتي تقوم على اساس التقديرات والافتراضات كقيمة الايجار ومعدلات الاشغال واسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الاخرى. كما ان الافصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظرا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظرا لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واهمية الافصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. إن إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في ايضاحات 11 و 33.3 . كجزء من اجراءات التدقيق التي قمنا بها ضمن امور اخرى ، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعتها الادارة والمقيمين الخارجين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات غير مسعرة جوهرية. ونظرا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الاستثمارات، فان تقييم تلك الأصول المالية مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخليا. مما قد يؤدي الى وجود شك جوهرى في حول القياسات الواردة في تلك التقييمات. نتيجة لذلك، كان لتقييم هذه الادوات أهمية كبرى في تدقيقنا. مما تطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في مجهود التدقيق لتقييم مدى ملائمة تلك التقييمات والفرضيات التي بنيت عليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن إفصاحات المجموعة حول تلك الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن ايضاحات رقم 18 و 33.2 حول البيانات المالية المجمعة.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت مطابقة القيمة المدرجة للأوراق المالية الغير مسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية او الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم وتقييم اختبار مدى ملائمة التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

### المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات الواردة ضمن تقرير المجموعة السنوي، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. كما حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير التدقيق. ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الاخرى المرفقة ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

#### مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، مالم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو ايقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

#### مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لبدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفقوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

#### تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة ، وضمن امور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق. كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت. ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

#### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضا ، أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بمدة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورة لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

نبين أيضا أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقدنا، لم تقع أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثير ماديا على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

هند عبدالله السويح  
 مراقب الحسابات رقم 141 فئة "أ"  
 جرانث ثورنتون - القطاعي والعينان وشركاهم

الكويت

24 مارس 2021



## Independent auditor's report

To the shareholders of  
Kuwait Real Estate Company – KPSC  
Kuwait

### Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

#### Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Kuwait Real Estate Company - KPSC (the "Parent Company") and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2020, and the consolidated statement of profit or loss, consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2020, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

#### Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), and we have fulfilled our ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

#### Valuation of investment properties

The Group's investment properties comprise of lands and buildings, including right of use assets, in Kuwait and GCC countries. The total carrying value of the investment properties are significant to the Group's consolidated financial statements and are carried at fair value. Management determines the fair value of its investment properties on a periodic basis using external appraisers to support the valuation.

Investment properties are valued using mark to market approach which is based on the latest sale prices of properties within similar areas for certain investment properties, and income capitalization approach which is based on estimates and assumptions such as rental values, occupancy rates, discount rates, financial stability of tenants, market knowledge and historical transactions for certain other properties. Also, the disclosures relating to the assumptions are relevant, given the estimation uncertainty and sensitivity of the valuations. Given the size and complexity of the valuation of investment properties and the importance of the disclosures relating to the assumptions used in the valuation, we identified this as a key audit matter. The Group's disclosures about its investment properties are included in Notes 11 and 33.3 to the consolidated financial statements.



## **Independent Auditor's Report to the Shareholders of Kuwait Real Estate Company - KPSC (continued)**

### **Key Audit Matters (continued)**

#### **Valuation of investment properties (continued)**

As part of our audit procedures amongst others, we have evaluated the above assumptions and estimates made by management and the external appraisers in the valuation and assessed the appropriateness of the data supporting the fair value. Furthermore, we assessed the appropriateness of the disclosures relating to the sensitivity of the assumptions.

#### **Valuation of financial assets at FVTPL and FVTOCI**

The Group's financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL) and financial assets at fair value through other comprehensive income (FVTOCI) include significant unquoted investments. Due to their unique structure and terms, the valuation of these instruments is based either on external independent valuations or on entity-developed internal models. Therefore, there is significant measurement uncertainty involved in valuations. As a result, the valuations of these instruments were significant to our audit. We have, therefore, spent significant audit efforts in assessing the appropriateness of the valuations and underlying assumptions. The Group's disclosures about its financial assets at FVTPL and FVTOCI are included in Notes 18, 13 and 33.2 to the consolidated financial statements.

Our audit procedures included agreeing carrying value of the unquoted securities to the Group's internal or external valuations prepared using valuation techniques, assessing and challenging the appropriateness of estimates, assumptions and valuation methodology and obtained supporting documentation and explanations to corroborate the valuations.

### **Other information included in the Group's Annual Report**

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's Annual Report, other than the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. We obtained the report of the Parent Company's Board of Directors, prior to the date of our auditor's report, and we expect to obtain the remaining sections of the Annual Report after the date of our auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not and will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed on the other information that we obtained prior to the date of this auditor's report, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

### **Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those Charged with Governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.



## **Independent Auditor's Report to the Shareholders of Kuwait Real Estate Company - KPSC (continued)**

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with Those Charged with Governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide Those Charged with Governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.



## **Independent Auditor's Report to the Shareholders of Kuwait Real Estate Company - KPSC (continued)**

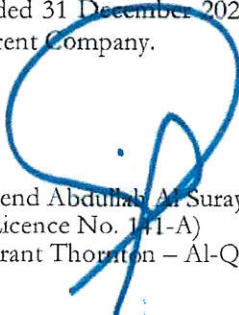
### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)**

From the matters communicated with Those Charged with Governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

### **Report on Other Legal and Regulatory Requirements**

Furthermore, in our opinion, proper books of account have been kept by the Parent Company and the consolidated financial statements, together with the contents of the report of the Parent Company's Board of Directors relating to these consolidated financial statements, are in accordance therewith. We further report that we obtained all the information and explanations that we required for the purpose of our audit and that the consolidated financial statements incorporate all information that is required by the Companies Law No.1 of 2016, and its Executive Regulations, as amended, and by the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, that an inventory was duly carried out and that, to the best of our knowledge and belief, no violations of the Companies Law No.1 of 2016 and its Executive Regulations nor of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 2020 that might have had a material effect on the business or financial position of the Parent Company.

We further report, to the best of our knowledge and belief, no violations of provisions of the Law No. 7 of 2010 regarding Capital Markets Authority ("CMA") and its relevant regulations have occurred during the year ended 31 December 2020 that might have had a material effect on the business or financial position of the Parent Company.



Hend Abdullah Al Surayea  
(Licence No. 141-A)  
Grant Thornton – Al-Qatami, Al-Aiban & Partners

Kuwait  
24 March 2021

## بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر	31 ديسمبر		الاصول
2019	2020	إيضاحات	أصول غير متداولة
د.ك	د.ك		ممتلكات ومعدات
207,386	89,848		عقارات إستثمارية
223,906,226	218,339,071	11	عقارات قيد التطوير
7,450,699	10,377,048	12	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
519,126	814,569		اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
27,175,068	33,890,990	13	استثمار في شركات زميلة
7,967,807	7,604,079	14	مستحق من أطراف ذات صلة
359,469	359,469	29	
267,585,781	271,475,074		
			أصول متداولة
8,624,272	8,727,651	15	عقارات للمناجرة
6,593,998	8,033,471	29	مستحق من أطراف ذات صلة
3,972,076	4,697,332	16	ذمم مدينة وأصول أخرى
11,347,662	16,039,281	17	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
25,501,033	6,495,324	18	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,298,312	3,084,723	19	النقد والنقد المعادل
59,337,353	47,077,782		
326,923,134	318,552,856		مجموع الاصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
94,736,506	94,736,506	20	رأس المال
3,425,191	3,425,191	20	علاوة إصدار
(6,262,577)	(6,644,417)	21	أسهم خزينة
15,559,006	6,281,426	22	بنود أخرى لحقوق الملكية
20,476,781	20,157,247		أرباح مرحلة
127,934,907	117,955,953		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
3,073,895	3,301,717		الحصص غير المسيطرة
131,008,802	121,257,670		مجموع حقوق الملكية

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 66 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

## تابع / بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	إيضاحات	الخصوم
			خصوم غير متداولة
133,361,217	141,594,328	24	قروض
30,295,091	22,921,249	25	التزامات الإيجار
972,051	984,372		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
164,628,359	165,499,949		
			خصوم متداولة
1,010,928	3,486,913	29	مستحق إلى أطراف ذات صلة
5,768,622	3,346,231	24	قروض
6,959,568	7,033,096	25	التزامات الإيجار
13,203,062	13,480,063	26	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,343,793	4,448,934	27	مستحق إلى بنك
31,285,973	31,795,237		
195,914,332	197,295,186		مجموع الخصوم
326,923,134	318,552,856		مجموع حقوق الملكية والخصوم




طلال جاسم البحر  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 66 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

## Consolidated statement of financial position

	Notes	31 Dec. 2020 KD	31 Dec. 2019 KD
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property and equipment		89,848	207,386
Investment properties	11	218,339,071	223,906,226
Properties under development	12	10,377,048	7,450,699
Capital work in progress		814,569	519,126
Financial assets at FVTOCI	13	33,890,990	27,175,068
Investment in associates	14	7,604,079	7,967,807
Due from related parties	29	359,469	359,469
		<b>271,475,074</b>	<b>267,585,781</b>
<b>Current assets</b>			
Trading properties	15	8,727,651	8,624,272
Due from related parties	29	8,033,471	6,593,998
Accounts receivable and other assets	16	4,697,332	3,972,076
Advance payments for purchase of investments	17	16,039,281	11,347,662
Financial assets at FVTPL	18	6,495,324	25,501,033
Cash and cash equivalents	19	3,084,723	3,298,312
		<b>47,077,782</b>	<b>59,337,353</b>
<b>Total assets</b>		<b>318,552,856</b>	<b>326,923,134</b>
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
Share capital	20	94,736,506	94,736,506
Share premium	20	3,425,191	3,425,191
Treasury shares	21	(6,644,417)	(6,262,577)
Other components of equity	22	6,281,426	15,559,006
Retained earnings		20,157,247	20,476,781
<b>Equity attributable to owners of the Parent Company</b>		<b>117,955,953</b>	<b>127,934,907</b>
Non-controlling interests		3,301,717	3,073,895
<b>Total equity</b>		<b>121,257,670</b>	<b>131,008,802</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Borrowings	24	141,594,328	133,361,217
Lease liabilities	25	22,921,249	30,295,091
Provision for employees' end of service benefits		984,372	972,051
		<b>165,499,949</b>	<b>164,628,359</b>
<b>Current liabilities</b>			
Due to related parties	29	3,486,913	1,010,928
Borrowings	24	3,346,231	5,768,622
Lease liabilities	25	7,033,096	6,959,568
Accounts payable and other liabilities	26	13,480,063	13,203,062
Due to bank	27	4,448,934	4,343,793
		<b>31,795,237</b>	<b>31,285,973</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>197,295,186</b>	<b>195,914,332</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>318,552,856</b>	<b>326,923,134</b>

  
 Talal Jassem Al Bahar  
 Vice Chairman & CEO

*The notes set out on pages 12 to 62 form an integral part of these consolidated financial statements.*

## بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	إيضاحات	الإيرادات
23,735,949	18,466,440		إيرادات تأجير العقارات
(3,020,742)	(2,952,279)		مصاريف تشغيل العقارات
20,715,207	15,514,161		صافي إيرادات التأجير
(6,284,697)	(6,782,268)	11	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
573,788	62,111	14.2	حصة في نتائج شركات زميلة
(509,731)	(729,286)		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	207,855		ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
334,465	413,836	9	إيرادات توزيعات أرباح
-	346,401	7.3	ربح من استبعاد شركة تابعة
3,579,018	-		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
-	3,430,000	25	إعفاءات إلتزام الإيجار
798,133	780,828		إيرادات أخرى
19,206,183	13,243,638		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(1,904,782)	(1,993,695)		مصاريف عمومية وإدارية
(8,071,661)	(6,167,514)	8	تكاليف تمويل
(400,000)	(1,020,000)	16	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(606,000)	-		مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
(633,623)	-		مخصص عقارات للمتاجرة
(11,616,066)	(9,181,209)		
7,590,117	4,062,429		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(33,196)	-		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(197,782)	(93,464)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(98,808)	(60,824)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(40,000)	-		الزكاة
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
7,220,331	3,908,141		ربح السنة
			الخاص بـ:
7,045,605	3,567,703		مالكي الشركة الأم
174,726	340,438		الحصص غير المسيطرة
7,220,331	3,908,141		ربح السنة
8.26	4.10	10	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 66 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.



## Consolidated statement of profit or loss

	Notes	Year ended 31 Dec 2020 KD	Year ended 31 Dec 2019 KD
<b>Income</b>			
Real estate rental income		18,466,440	23,735,949
Real estate operating expenses		(2,952,279)	(3,020,742)
Net rental income		15,514,161	20,715,207
Change in fair value of investment properties	11	(6,782,268)	(6,284,697)
Share of results of associates	14.2	62,111	573,788
Change in fair value of financial assets at FVTPL		(729,286)	(509,731)
Gain on sale of financial assets at FVTPL		207,855	-
Dividend income	9	413,836	334,465
Gain on disposal of a subsidiary	7.3	346,401	-
Gain on bargain purchase of a subsidiary		-	3,579,018
Rent concessions	25	3,430,000	-
Other income		780,828	798,133
		13,243,638	19,206,183
<b>Expenses and other charges</b>			
General and administrative expenses	8	(1,993,695)	(1,904,782)
Finance costs	16	(6,167,514)	(8,071,661)
Provision for doubtful debts		(1,020,000)	(400,000)
Provision for tax claims of foreign subsidiary		-	(606,000)
Provision for trading properties		-	(633,623)
		(9,181,209)	(11,616,066)
<b>Profit for the year before contribution to Kuwait Foundation for the Advancement of Sciences (KFAS), National Labour Support Tax (NLST), Zakat and Board of Directors' remuneration</b>			
		4,062,429	7,590,117
KFAS		-	(33,196)
NLST		(93,464)	(197,782)
Zakat		(60,824)	(98,808)
Board of directors' remuneration		-	(40,000)
<b>Profit for the year</b>		<b>3,908,141</b>	<b>7,220,331</b>
<b>Attributable to:</b>			
Owners of the Parent Company		3,567,703	7,045,605
Non-controlling interests		340,438	174,726
<b>Profit for the year</b>		<b>3,908,141</b>	<b>7,220,331</b>
<b>Basic and diluted earnings per share attributable to Owners of the Parent Company (Fils)</b>	10	<b>4.10</b>	<b>8.26</b>

The notes set out on pages 12 to 62 form an integral part of this consolidated financial statements.