

الكويت في: 2022/03/28  
AREC/ ACC. /12/021

المحترمين

السادة/ شركة بورصة الكويت .

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : البيانات المالية للفترة المالية المنتهية في

2021/12/31

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، نحيطكم علماً بأن مجلس إدارة الشركة العربية العقارية قد إجتمع اليوم الاثنين الموافق 2022/03/28 ، وذلك في تمام الساعة 01:30 ظهراً ، واعتمد المجلس البيانات المالية للفترة المالية المنتهية في 2021/12/31 ، كما نرفق لكم نموذج نتائج البيانات المالية للربع الرابع بعد إستيفائه وسوف نقوم بتحميل عدد (1) نسخة من البيانات المالية للشركة العربية العقارية كما في 2021/12/31 على موقع الشركة.

شاكرين لكم حسن تعاونكم معنا ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

الشركة العربية العقارية

العربية

الشركة العربية العقارية  
Al-Arabiya Real Estate Company



## Financial Results Form Kuwaiti Company (KWD)

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

Company Name	اسم الشركة
Al Arabiya Real Estate co. (K.P.S.C)	الشركة العربية العقارية (ش.م.ك.ع.)

Financial Year Ended on	2021-12-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2022-03-28	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 إرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2020-12-31	2021-12-31	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم
225 %	(3,580,518)	(11,652,250)	Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
225 %	(7.09)	(23.06)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة
			Basic & Diluted Earnings per Share
8 %	10,395,993	11,264,041	الموجودات المتداولة
			Current Assets
(7) %	153,994,783	142,687,473	إجمالي الموجودات
			Total Assets
(53) %	94,335,524	44,351,486	المطلوبات المتداولة
			Current Liabilities
(0.6) %	101,352,758	100,790,323	إجمالي المطلوبات
			Total Liabilities
(20) %	52,642,025	41,897,150	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
			Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
5 %	6,589,352	6,934,883	إجمالي الإيرادات التشغيلية
			Total Operating Revenue
10 %	3,262,104	3,589,123	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية
			Net Operating Profit (Loss)
4.56 %	(0.050)	(0.278)	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع
			Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

لتغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2020-12-31	2021-12-31	
239 %	2,979,741	10,113,246	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
243 %	5.84	20.01	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
49 %	1,322,415	1,975,634	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
94 %	544,406	1,054,717	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)
<p>*Decrease in operating profit.</p> <p>* Increase in (unrealized) losses from valuation of investment properties.</p> <p>*Increase in fair value loss on financial assets at fair value through profit or loss.</p> <p>*Increase in provision for expected credit loss.</p> <p>*Increase cost of financing.</p>	<p>*انخفاض الأرباح التشغيلية .</p> <p>*ارتفاع الخسائر (غير المحققة) من تقييم عقارات استثمارية .</p> <p>*ارتفاع خسائر القيمة العادلة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.</p> <p>* ارتفاع مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.</p> <p>* ارتفاع أعباء التمويل .</p>

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

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	195,939 د.ك.	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	--------------	--

Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات	
1.	Unqualified Opinion	<input type="checkbox"/>	1. رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	<input checked="" 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

### أساس الرأي المتحفظ

◀ إن المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى المدرجة في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 9,315,759 دينار كويتي (2020: 9,597,012 دينار كويتي)، تتضمن مبلغ 7,039,955 دينار كويتي (2020: 7,039,955 دينار كويتي) والذي يمثل صافي القيمة الدفترية لمبلغ المطالبة بالتعويض المستحق للمجموعة. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول القيمة الدفترية للمطالبة بالتعويض المستحقة للمجموعة نظراً لأننا لم نتمكن من التحقق من تأكيد الإدارة حول إمكانية استرداد هذا المبلغ. وعليه، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذا المبلغ. تم تعديل رأينا في السنة السابقة أيضاً فيما يتعلق بهذا الأمر.

◀ إن العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 117,280,181 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 تتضمن مبلغ 23,597,000 دينار كويتي يتعلق بأحد العقارات الاستثمارية الموجودة في دولة الكويت. تم اثبات خسارة غير محققة من تقييم كافة العقارات الاستثمارية بمبلغ 8,254,919 دينار كويتي في بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، تتضمن تلك الخسارة مبلغ 4,097,000 دينار كويتي تتعلق بهذا العقار الاستثماري. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول القيمة الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020 نظراً لأننا لم نتمكن من التحقق من البيانات الأساسية والطرق والافتراضات المستخدمة من قبل المقيم في تحديد القيمة العادلة لهذا العقار. ونظراً لأن الأرصدة الافتتاحية للعقارات الاستثمارية تدخل في تحديد الأرباح غير المحققة من تقييم العقارات الاستثمارية، وعرض التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية المدرجة في بيان التدفقات النقدية، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات فيما يتعلق بصافي خسارة السنة المدرجة في بيان الدخل المجموع وكذلك التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية المدرجة في بيان التدفقات النقدية المجمعة.

◀ إن استثمار المجموعة في شركة شرم دريمز للتطوير العقاري ("الشركة الزميلة")، وهي شركة زميلة أجنبية تم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية، مدرج بمبلغ 974,270 دينار كويتي (2020: 1,166,465 دينار كويتي) في بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021، كما تم اثبات حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة بمبلغ 24,299 دينار كويتي (2020: 57,385 دينار كويتي) ضمن بيان الدخل الشامل المجموع للمجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ. لم تقم الإدارة بإدراج استثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما في ذلك حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة اعتباراً من 1 يناير 2019 حتى تاريخ تصنيف الاستثمار ضمن الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع، وذلك نظراً لعدم توافر المعلومات المالية للشركة الزميلة عن تلك الفترة، مما يعتبر مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. لم نتمكن من تحديد التعديلات اللازمة على هذا المبلغ. تم تعديل رأينا في السنة السابقة أيضاً فيما يتعلق بهذا الأمر.

نص رأي مراقب  
الحسابات كما ورد في  
التقرير

◀ إن أعباء التمويل مدرجة في بيان الدخل المجمع بمبلغ 4,548,898 دينار كويتي. أدرجت الإدارة أعباء التمويل بما في ذلك أعباء التمويل الناتجة عن حكم المحكمة الصادر بتاريخ 25 سبتمبر 2019، وذلك عن الفترة من 1 مارس 2012 حتى 31 ديسمبر 2020، ولم تقم بتعديل المعلومات للمقارنة ضمن البيانات المالية المجمعة، مما يعتبر مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. تشير سجلات المجموعة إلى أنه فيما لو قامت الإدارة بتعديل معلومات المقارنة فيما يخص بعض أعباء التمويل المتكبدة عن الفترة من 1 مارس 2012 حتى 31 ديسمبر 2020، كان يجب تخفيض أعباء التمويل بمبلغ 1,148,851 دينار كويتي. وبناء على ذلك، كان يجب تخفيض إجمالي حقوق الملكية في بداية السنة بمبلغ 1,148,851 دينار كويتي، وزيادة القروض والتسهيلات البنكية كما في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 1,148,851 دينار كويتي، وكذلك زيادة أعباء التمويل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 127,650 دينار كويتي، وزيادة صافي الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 127,650 دينار كويتي. تم تعديل رأينا في السنة السابقة فيما يخص الأثر الناتج عن هذا الأمر على القيمة الدفترية للقروض والتسهيلات البنكية كما في 31 ديسمبر 2020.

**أولاً :-** مطالبة تعويض مستحق إلى المجموعة بقيمة دفترية بمبلغ 7,039,955 دينار كويتي 31 ديسمبر 2021 ، و التحقق من تأكيد الإدارة بأن هذا المبلغ كان قابلاً للاسترداد وحيث أن المطالبة بمبلغ التعويض مع الدولة ممثلة في بلدية إمارة عجمان – بدولة الإمارات العربية المتحدة ، وكما تعلمون بأن المطالبات مع الجهات الحكومية تأخذ وقت أطول بخلاف المطالبات مع الأفراد والأشخاص الاعتباريين ، ولهذا فقد تطلب التفاوض مع هذه الجهات الحكومية مزيد من الوقت والجهد وجاري الآن التواصل المباشر مع الجهات المختصة .

**ثانياً :-** عدم التمكن من التحقق من البيانات والطريقة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيم في تحديد القيمة العادلة لهذا العقار الاستثماري كما في 31 ديسمبر 2020.

**ثالثاً :-** الاستثمار في الشركة الزميلة

عدم الحصول على البيانات المالية المدققة لشركة الزميلة شركة شام دريمز للتنمية العقارية بجمهورية مصر العربية ، حتى تاريخ اصدار البيانات المالية في 31 ديسمبر 2021 ، وجدير بالذكر أن المعلومات المالية لدي الشركة الزميلة تصدر بشكل سنوي وليس مرحلي ، حيث أنها شركة غير مدرجة.

**رابعاً :-** عدم إثبات أعباء التمويل الناتجة عن حكم المحكمة الصادر بتاريخ 25 سبتمبر 2019

**أولاً :-** حيث أن المطالبة بمبلغ التعويض مع الدولة ممثلة في بلدية إمارة عجمان – بدولة الإمارات العربية المتحدة ، وكما تعلمون بأن المطالبات مع الجهات الحكومية تأخذ وقت أطول بخلاف المطالبات مع الأفراد والأشخاص الاعتباريين ، ولهذا فقد تطلب التفاوض مع هذه الجهات الحكومية مزيد من الوقت والجهد .

**ثانياً :-** سيتم تدارك سبل التواصل والطريقة والافتراضات ذات الصلة والمستخدم من قبل المقيم في تحديد القيمة العادلة للعقار المشار اليه مع السادة المدققين حتي نتلافى هذه الملاحظة .

**ثالثاً :-** الاستثمار في الشركة الزميلة

تم إصدار تعليمات إلي شركتنا الزميلة لإصدار تعليماتها الي المدققين لتزويدنا بالبيانات المالية المرحلية المدققة علي أساس ربع سنوي وفي الوقت المناسب .

**رابعاً :-** تم التواصل بالفعل مع البنك الدائن بشأن طريقة السداد للقرض مع وعد بإلغاء الفائدة الصادرة بالحكم القضائي في حالة الالتزام بالسداد .

شرح تفصيلي بالحالة  
التي استدعت مرآقب  
الحسابات لإبداء الرأي

الخطوات التي ستقوم  
بها الشركة لمعالجة ما  
ورد في رأي مرآقب  
الحسابات



# Deloitte.

**Deloitte & Touche  
Al-Wazzan & Co.**

Ahmed Al-Jaber Street, Sharq  
Dar Al-Awadi Complex, Floors 7 & 9  
P.O. Box 20174, Safat 13062  
Kuwait

Tel : + 965 22408844, 22438060  
Fax: + 965 22408855, 22452080  
www.deloitte.com

# EY

Building a better  
working world

Ernst & Young  
Al Aiban, Al Osaimi & Partners  
P.O. Box 74  
18-20th Floor, Baitak Tower  
Ahmed Al Jaber Street  
Safat Square 13001, Kuwait

Tel: +965 2295 5000  
Fax: +965 2245 6419  
kuwait@kwey.com  
ey.com/mena

## **Independent Auditors' Report to the Shareholders Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P.**

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

#### **Qualified Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. (the "Parent Company") and its subsidiaries (collectively the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2021, the consolidated statement of income, consolidated statement of 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, except for the effects and possible effects of the matters described in the Basis for Qualified Opinion section of our report, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2021, 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 Qualified Opinion**

- 1- Trade and other receivables, which are carried in the consolidated statement of financial position at KD 9,315,759 (2020: KD9,597,012), includes an amount of KD 7,039,955 (2020: KD 7,039,955) which represents the net carrying value of a compensation claim due to the Group. We were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence about the carrying amount of the compensation claim due to the Group because we could not verify management's assertion that this amount was recoverable. Consequently, we were unable to determine whether any adjustments to this amount were necessary. Our opinion in the prior year was also modified in respect of this matter.
- 2- Investment properties, which are carried in the consolidated statement of financial position at KD 117,280,181 as at 31 December 2020, includes an amount of KD 23,597,000 relating to certain investment properties located in the State of Kuwait and has reported an unrealized loss on the valuation of KD 8,254,919 in the consolidated statement of income for the year ended 31 December 2021, includes a loss of KD 4,097,000 relating to these investment properties. We were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence about the carrying amount of these investment properties as at 31 December 2020 because we could not verify the underlying data, method and assumptions used by the valuer in the determination of the fair value of these properties. Since opening investment properties enter into the determination of the unrealized gain from valuation of investment properties and the presentation of cash flows from operating activities reported in the statement of cash flows, we were unable to determine whether adjustments might have been necessary in respect of the net loss for the year reported in the consolidated statement of income and the presentation of cash flows from operating activities reported in the statement from cash flows.
- 3- The Group's investment in Sharm Dreams for Real Estate Development Company ("the associate"), a foreign associate accounted for under the equity method is carried at KD 974,270 (2020: KD 1,166,465) in the consolidated statement of financial position at 31 December 2021, and the Group's share of the associate's other comprehensive income of KD 24,299 (2020: KD 57,385) is included in the Group's consolidated statement of comprehensive income for the year then ended. Management has not stated the Group's investment in the associate inclusive of the Group's share of the associate's earnings from 1 January 2019 until the date of the classification of the investment as an asset classified as held for sale since no financial information of the associate was available for the period, which constitutes a departure from IFRSs. We were unable to determine the adjustments necessary to this amount. Our opinion in the prior year was also modified in respect of this matter.



# Deloitte.

## Deloitte & Touche Al-Wazzan & Co.

Ahmed Al-Jaber Street, Sharq  
Dar Al-Awadi Complex, Floors 7 & 9  
P.O. Box 20174, Safat 13052  
Kuwait

Tel : + 965 22408844, 22438060  
Fax: + 965 22408855, 22452080  
www.deloitte.com

# EY

Building a better  
working world

Ernst & Young  
Al Aiban, Al Osairi & Partners  
P.O. Box 74  
18-20th Floor, Baitak Tower  
Ahmed Al Jaber Street  
Safat Square 13001, Kuwait

Tel: +965 2295 5000  
Fax: +965 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
ey.com/mena

## Independent Auditors' Report to the Shareholders Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. (continued)

### Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

#### Basis for Qualified Opinion (continued)

- 4- Finance costs are reported in the consolidated statement of income at KD 4,548,898. Management has stated finance costs inclusive of certain finance costs, arising from a court verdict issued on 25 September 2019, from 1 March 2012 to 31 December 2020 and did not restate the comparative information presented in the consolidated financial statements, which constitutes a departure from IFRSs. The Groups records indicate that had management restated the comparative information for certain finance costs incurred from 1 March 2012 to 31 December 2020, an amount of KD 1,148,851 would have been required to reduce finance costs. Accordingly, total equity at the beginning of the year would have been reduced by KD 1,148,851, loans and bank facilities as at 31 December 2020 would have been increased by KD 1,148,851, finance costs for the year ended 31 December 2020 would have been increased by KD 127,650 and the net loss for the year ended 31 December 2020 would have been increased by KD 127,650. Our opinion in the prior year was modified in respect of the impact on this matter on the carrying amount of loans and bank facilities as at 31 December 2020.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' 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 other 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 qualified opinion.

#### Material Uncertainty Related to Going Concern

We draw attention to Note 2 to the consolidated financial statements, which indicates that the Group incurred a net loss of KD 11,652,250 during the year ended 31 December 2021 and, as at that date, the Group's current liabilities exceeded its current assets by KD 33,087,445. As stated in note 2, these events or conditions, along with other matters as set forth in Notes 2 and 15, indicate that a material uncertainty exists that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

#### 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 year. In addition to the matters described in the Basis for Qualified Opinion section of our report and in the Material Uncertainty Related to Going Concern section of our report, we have determined the matter described below to be the key audit matter to be communicated in our report. 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.

#### *Fair value of investment properties*

The Group's investment properties are carried at KD 106,332,647 in the consolidated statement of financial position as at 31 December 2021 and the net fair value loss presented in the consolidated statement of income amounted to KD 8,254,919. The Group measures its investment properties at fair value.

# Deloitte.

**Deloitte & Touche  
Al-Wazzan & Co.**

Ahmed Al-Jaber Street, Sharq  
Dar Al-Awadi Complex, Floors 7 & 9  
P.O. Box 20174, Safat 13062  
Kuwait

Tel : + 965 22408844, 22438060  
Fax: + 965 22408855, 22452080  
www.deloitte.com



Building a better  
working world

Ernst & Young  
Al Aiban, Al Osairi & Partners  
P.O. Box 74  
18-20th Floor, Baitak Tower  
Ahmed Al Jaber Street  
Safat Square 13001, Kuwait

Tel: +965 2295 5000  
Fax: +965 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
ey.com/mena

## **Independent Auditors' Report to the Shareholders Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. (continued)**

### **Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)**

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

The determination of fair value of these investment properties is based on valuations performed by external valuers using either the market comparable approach or the capitalized income approach.

The Group's discounted future cash flows analysis and the assessment of the expected remaining holding period and income projections on the existing operating assets requires management to apply significant judgements and make significant estimates related to future rental rates, capitalisation rates and discount rates.

The existence of significant estimation uncertainty warrants specific audit focus in this area as any bias or error in determining the fair value could lead to a material misstatement in the consolidated financial statements and consequently we have determined this to be a key audit matter.

Refer to note 5 in the consolidated financial statements for further details relating to this matter.

We performed the following audit procedures in order to address the Key Audit Matter;

- We evaluated the design and implementation of controls related to the valuation of investment properties.
- We assessed the external valuer's skills, competence, objectivity and capabilities and read their terms of engagement with the Group to determine that the scope of their work was sufficient for audit purposes.
- We agreed the total valuation in the valuers report to the amount reported in the consolidated statement of financial position.
- We tested the data provided to the valuer by the Group, on a sample basis.
- We have reviewed selected properties valuation valued by the external valuers and assessed whether the valuation of the properties was performed in accordance with the requirements of IFRS 13 Fair Value Measurement.
- Where we identified estimates that were outside acceptable parameters, we discussed these with the valuers and management to understand the rationale behind the estimates made.
- We performed sensitivity analyses on the significant assumptions to evaluate the extent of their impact on the determination of fair values.
- We reperformed the arithmetical accuracy of the determination of recoverable amounts.
- We assessed the disclosures made in the consolidated financial statements relating to this matter against the requirements of IFRSs.

#### **Other information included in the Group's 2021 Annual Report**

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2021 Annual Report, other than the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. We obtained the report of the Parent Company's Board of Directors, prior to the date of our auditors' report, and we expect to obtain the remaining sections of the Annual Report after the date of our auditors' 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.

# Deloitte.

## **Deloitte & Touche Al-Wazzan & Co.**

Ahmed Al-Jaber Street, Sharq  
Dar Al-Awadi Complex, Floors 7 & 9  
P.O. Box 20174, Safat 13062  
Kuwait

Tel : + 965 22408844, 22438060  
Fax: + 965 22408855, 22452080  
www.deloitte.com

# EY

Building a better  
working world

Ernst & Young  
Al Aiban, Al Osaime & Partners  
P.O. Box 74  
18-20th Floor, Baitak Tower  
Ahmed Al Jaber Street  
Safat Square 13001, Kuwait

Tel: +965 2295 5000  
Fax: +965 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
ey.com/mena

## **Independent Auditors' Report to the Shareholders Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. (continued)**

### **Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)**

#### **Other information included in the Group's 2021 Annual Report (continued)**

If, based on the work we have performed on the other information that we obtained prior to the date of this auditors' report, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. As a result of the matters described in the Basis for Qualified Opinion section of our report above, we have concluded that the other information may be materially misstated.

#### **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.

#### **Auditors' 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 auditors' 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 based on these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism 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.

# Deloitte.

**Deloitte & Touche  
Al-Wazzan & Co.**

Ahmed Al-Jaber Street, Sharq  
Dar Al-Awadi Complex, Floors 7 & 9  
P.O. Box 20174, Safat 13062  
Kuwait

Tel : + 965 22408844, 22438060  
Fax: + 965 22408855, 22452080  
www.deloitte.com



Building a better  
working world

Ernst & Young  
Al Aiban, Al Osaimi & Partners  
P.O. Box 74  
18-20th Floor, Baitak Tower  
Ahmed Al Jaber Street  
Safat Square 13001, Kuwait

Tel: +965 2295 5000  
Fax: +965 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
ey.com/mena

## **Independent Auditors' Report to the Shareholders Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. (continued)**

### **Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)**

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

- 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 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 auditors' 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 auditors' 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 to 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 to 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.

From the matters communicated to those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' 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.

# Deloitte.

## Deloitte & Touche Al-Wazzan & Co.

Ahmed Al-Jaber Street, Sharq  
Dar Al-Awadi Complex, Floors 7 & 9  
P.O. Box 20174, Safat 13062  
Kuwait

Tel : + 965 22408844, 22438060  
Fax: + 965 22408855, 22452080  
www.deloitte.com

# EY

Building a better  
working world

Ernst & Young  
Al Aiban, Al Osaimi & Partners  
P.O. Box 74  
18-20th Floor, Baitak Tower  
Ahmed Al Jaber Street  
Safat Square 13001, Kuwait

Tel: +965 2295 5000  
Fax: +965 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
ey.com/mena

## Independent Auditors' Report to the Shareholders Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. (continued)

### Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Furthermore, in our opinion, proper books of accounts 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, except for the matters described in the Basis for Qualified Opinion section of our report, and that the consolidated financial statements incorporate all information that is required by the Companies Law No.1 of 2016, as amended, 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, as amended, and its executive regulations, as amended; or of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 2021 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position, except that the Parent Company has directly invested in shares of certain companies, whose objectives are different from the Parent Company's (Note 7).

We further report that, during the course of our audit, we have not become aware of any violations of the provisions of Law No 7 of 2010 concerning the Capital Markets Authority and its related regulations during the year ended 31 December 2021 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position, except for the matters described in the Basis for Qualified Opinion section of our report.



ABDULKARIM AL SAMDAN  
LICENCE NO. 208-A  
EY  
AL AIBAN, AL OSAIMI & PARTNERS



TALAL Y. AL-MUZAINI  
LICENCE NO. 209 A  
DELOITTE & TOUCHE - AL-  
WAZZAN & CO.

Kuwait, 28 March 2022

## Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiaries

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2021

	Notes	2021	2020
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property, plant and equipment	4	15,188,135	15,910,653
Investment properties	5	106,332,647	117,280,181
Investment in an associate	6	-	1,166,465
Financial assets at fair value through other comprehensive income	7	9,902,650	9,241,491
		<b>131,423,432</b>	<b>143,598,790</b>
<b>Current assets</b>			
Trade and other receivables	8	9,315,759	9,597,012
Cash and cash equivalents	9	974,012	798,981
		<b>10,289,771</b>	<b>10,395,993</b>
<b>Asset classified as held for sale</b>	6	<b>974,270</b>	-
		<b>11,264,041</b>	<b>10,395,993</b>
<b>Total assets</b>		<b>142,687,473</b>	<b>153,994,783</b>
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
Share capital	10	50,984,499	50,984,499
Share premium		327,188	327,188
Treasury shares	11	(714,784)	(714,784)
Statutory reserve	12	4,744,392	4,744,392
Voluntary reserve	13	174,732	174,732
Other reserves	14	1,937,823	(305,470)
Accumulated losses		(14,218,992)	(2,568,532)
		<b>43,234,858</b>	<b>52,642,025</b>
<b>Amount recognized in equity related to asset held for sale</b>		<b>(1,337,708)</b>	-
<b>Total equity</b>		<b>41,897,150</b>	<b>52,642,025</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Employees' end of service benefits		290,705	323,743
Loans and bank facilities	15	56,148,132	6,693,491
		<b>56,438,837</b>	<b>7,017,234</b>
<b>Current liabilities</b>			
Trade and other payables	16	7,333,668	7,864,159
Loans and bank facilities	15	37,017,818	86,471,365
		<b>44,351,486</b>	<b>94,335,524</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>100,790,323</b>	<b>101,352,758</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>142,687,473</b>	<b>153,994,783</b>

Dr. Emad Jawad Bukhamseen  
Chairman

Dr. Anwar Ali Al Naqi  
Vice Chairman

The attached notes 1 to 26 form part of these consolidated financial statements.

**Consolidated Statement of Comprehensive Income for the year ended 31 December 2021**

*(All amounts are in Kuwaiti Dinar)*

	Notes	2021	2020
<b>Revenues</b>			
Rental income		4,713,527	4,508,404
Income from a hotel		2,221,356	2,080,948
Dividends income		8,507	222,025
Other income		91,997	173,011
Foreign exchange gain / (loss)		49,418	(4,835)
		<b>7,084,805</b>	<b>6,979,553</b>
<b>Expenses</b>			
Unrealized loss / (gain) from valuation of investment properties		8,254,919	(106,606)
Loss from selling asset classified as held for sale		170,124	-
Investment properties expenses		1,083,981	743,253
Expenses of a hotel		2,261,779	2,583,995
Staff costs	17	307,062	395,341
Depreciation		722,515	727,280
Other expenses	18	1,387,777	2,407,927
Finance costs		4,548,898	3,808,881
		<b>18,737,055</b>	<b>10,560,071</b>
<b>NET LOSS FOR THE YEAR</b>		<b>(11,652,250)</b>	<b>(3,580,518)</b>
<b>BASIC AND DILUTED LOSS PER SHARE (Fils)</b>	19	<b>(23.06)</b>	<b>(7.09)</b>

The attached notes 1 to 26 form part of these consolidated financial statements.

**EY**نبني عالماً  
أفضل للعمل**العيان والعصيمي وشركاهم**

إرنست ويونغ

ماتف : 2295 5000 / 2245 2880  
فاكس : 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/meمحاسبون هاتونيون  
صندوق: رقم ٧٤ الصفاة  
الكريت الصفاة ١٢٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بينك الطابق ١٨ - ٢١  
شارع أحمد الجابر**Deloitte**ديلويت وتوش  
الوزان وشركاهشارع أحمد الجابر، الشرق  
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع  
ص.ب : 20174 الصفاة 13062  
الكويتهاتف : 2243 8060 - 965 2240 8844  
فاكس : 2245 2080 - 965 2240 8855  
www.deloitte.com**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين**

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

**تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة****الرأي المتحفظ**

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وباستثناء الآثار والآثار المحتملة المترتبة على الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

**أساس الرأي المتحفظ**

1. إن المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى المدرجة في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 9,315,759 دينار كويتي (2020: 9,597,012 دينار كويتي)، تتضمن مبلغ 7,039,955 دينار كويتي (2020: 7,039,955 دينار كويتي) والذي يمثل صافي القيمة الدفترية لمبلغ المطالبة بالتعويض المستحق للمجموعة. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول القيمة الدفترية للمطالبة بالتعويض المستحقة للمجموعة نظراً لأننا لم نتمكن من التحقق من تأكيد الإدارة حول إمكانية استرداد هذا المبلغ. وعليه، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذا المبلغ. تم تعديل رأينا في السنة السابقة أيضاً فيما يتعلق بهذا الأمر.
2. إن العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 117,280,181 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 تتضمن مبلغ 23,597,000 دينار كويتي يتعلق بأحد العقارات الاستثمارية الموجودة في دولة الكويت. تم إثبات خسارة غير محققة من تقييم كافة العقارات الاستثمارية بمبلغ 8,254,919 دينار كويتي في بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، تتضمن تلك الخسارة مبلغ 4,097,000 دينار كويتي تتعلق بهذا العقار الاستثماري. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول القيمة الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020 نظراً لأننا لم نتمكن من التحقق من البيانات الأساسية والطرق والافتراضات المستخدمة من قبل المقيم في تحديد القيمة العادلة لهذا العقار. ونظراً لأن الأرصدة الافتتاحية للعقارات الاستثمارية تدخل في تحديد الأرباح غير المحققة من تقييم العقارات الاستثمارية، وعرض التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية المدرجة في بيان التدفقات النقدية، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات فيما يتعلق بصافي خسارة السنة المدرجة في بيان الدخل المجموع وكذلك التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية المدرجة في بيان التدفقات النقدية المجمعة.



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

اساس الرأي المتحفظ (تتمة)

3. إن استثمار المجموعة في شركة شرم دريمز للتطوير العقاري ("الشركة الزميلة")، وهي شركة زميلة أجنبية تم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية، مدرج بمبلغ 974,270 دينار كويتي (2020: 1,166,465 دينار كويتي) في بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2021، كما تم اثبات حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة بمبلغ 24,299 دينار كويتي (2020: 57,385 دينار كويتي) ضمن بيان الدخل الشامل المجمع للمجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ. لم تقم الإدارة بإدراج استثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما في ذلك حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة اعتباراً من 1 يناير 2019 حتى تاريخ تصنيف الاستثمار ضمن الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع، وذلك نظراً لعدم توافر المعلومات المالية للشركة الزميلة عن تلك الفترة، مما يعتبر مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. لم نتمكن من تحديد التعديلات اللازمة على هذا المبلغ. تم تعديل رأينا في السنة السابقة أيضاً فيما يتعلق بهذا الأمر.

4. إن أعباء التمويل مدرجة في بيان الدخل المجمع بمبلغ 4,548,898 دينار كويتي. أدرجت الإدارة أعباء التمويل بما في ذلك أعباء التمويل الناتجة عن حكم المحكمة الصادر بتاريخ 25 سبتمبر 2019، وذلك عن الفترة من 1 مارس 2012 حتى 31 ديسمبر 2020، ولم تقم بتعديل المعلومات للمقارنة ضمن البيانات المالية المجمعة، مما يعتبر مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. تشير سجلات المجموعة إلى أنه فيما لو قامت الإدارة بتعديل معلومات المقارنة فيما يخص بعض أعباء التمويل المتكبدة عن الفترة من 1 مارس 2012 حتى 31 ديسمبر 2020، كان يجب تخفيض أعباء التمويل بمبلغ 1,148,851 دينار كويتي. وبناء على ذلك، كان يجب تخفيض إجمالي حقوق الملكية في بداية السنة بمبلغ 1,148,851 دينار كويتي، وزيادة القروض والتسهيلات البنكية كما في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 1,148,851 دينار كويتي، وكذلك زيادة أعباء التمويل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 127,650 دينار كويتي، وزيادة صافي الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 127,650 دينار كويتي. تم تعديل رأينا في السنة السابقة فيما يخص الأثر الناتج عن هذا الأمر على القيمة الدفترية للقروض والتسهيلات البنكية كما في 31 ديسمبر 2020.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء الرأي المتحفظ.

عدم التأكيد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه إلى إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن المجموعة قد تكبدت صافي خسارة بمبلغ 11,652,250 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، واعتباراً من ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 33,087,445 دينار كويتي. وفقاً لما هو مبين في إيضاح 2، وتشير هذه الأحداث أو الظروف، بالإضافة إلى الأمور الأخرى كما هو مبين في إيضاحي 2 و15، إلى وجود حالة عدم تأكيد مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. إضافة إلى الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" الواردة بتقريرنا وفقرة "عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية"، فقد اعتبرنا الأمر الموضح أدناه من أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديددها وعرضها في تقرير التدقيق. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

### القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم إدراج العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ 106,332,647 دينار كويتي في بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021، وإدراج الخسائر الغير محققة من التقييم في بيان الدخل المجموع بمبلغ 8,254,919 دينار كويتي. تقوم المجموعة بقياس عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة.

يستند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى التقييمات التي يجريها خبراء تقييم خارجيين باستخدام إما طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة رسملة الإيرادات.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة لدى المجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الإيرادات بشأن موجودات التشغيل الحالية من الإدارة تطبيق أحكام هامة ووضع تقديرات هامة تتعلق بمعدلات التأجير المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

إن وجود حالة عدم تأكد حول التقديرات الجوهرية يستدعي تركيز محدد حول التدقيق فيما يتعلق بهذا الأمر حيث إن حدوث أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة وبالتالي انتهينا إلى أن هذا من أمور التدقيق الرئيسية.

راجع إيضاح 5 من هذه البيانات المالية المجمعة للاطلاع على المزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا الأمر.

قمنا باتخاذ إجراءات التدقيق التالية لغرض معالجة أمور التدقيق الرئيسية:

- قمنا بتقييم تصميم وتطبيق نظم الرقابية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.
- قمنا بتقييم مهارات المقيم الخارجي وكفاءته وموضوعيته وقدراته والاطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لانتهاه إلى أن نطاق عمله كان كافياً لأغراض التدقيق.
- قمنا بمطابقة إجمالي التقييم الوارد في تقرير المقيمين بالمبلغ المفصّل عنه في بيان المركز المالي المجموع.
- قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة إلى المقيم على أساس عينه.
- قمنا بمراجعة تقييمات العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم إجراؤه وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.
- عندما حددنا التقديرات التي كانت مخالفة للمعايير المقبولة، ناقشناها مع المقيمين والإدارة لفهم السبب الجوهرية وراء التقديرات التي تم إجراؤها.
- قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيمة العادلة.
- قمنا بالتحقق من الصحة الحسابية لتحديد المبالغ الممكن استردادها.
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. إذا توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ونتيجة للأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، فإننا توصلنا إلى أن المعلومات الأخرى قد يوجد بها أخطاء مادية.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإقصاد، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كجزء 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 ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
  - ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
  - ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد 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 عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
  - ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
  - ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً 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.
- ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفضح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون 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 النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق باستثناء الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا. كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء أن الشركة الأم قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم بعض الشركات التي تختلف أغراضها عن الشركة الأم (إيضاح 7).

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقتنا، وحسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي، باستثناء الأمور الواردة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا.

عبدالكريم عبدالله السمدان  
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

طلال يوسف المزيني  
سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ  
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 28 مارس 2022

2020	2021	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
15,910,653	15,188,135	4	ممتلكات ومنشآت ومعدات
117,280,181	106,332,647	5	عقارات استثمارية
1,166,465	-	6	استثمار في شركة زميلة
9,241,491	9,902,650	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
143,598,790	131,423,432		
			موجودات متداولة
9,597,012	9,315,759	8	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
798,981	974,012	9	النقد والنقد المعادل
10,395,993	10,289,771		
-	974,270	6	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
10,395,993	11,264,041		
153,994,783	142,687,473		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
50,984,499	50,984,499	10	رأس المال
327,188	327,188		علاوة إصدار أسهم
(714,784)	(714,784)	11	أسهم خزينة
4,744,392	4,744,392	12	احتياطي إجباري
174,732	174,732	13	احتياطي اختياري
(305,470)	1,937,823	14	احتياطيات أخرى
(2,568,532)	(14,218,992)		خسائر متراكمة
52,642,025	43,234,858		
-	(1,337,708)		مبلغ تم الاعتراف به بحقوق الملكية ومرتبطة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع
52,642,025	41,897,150		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
323,743	290,705		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,693,491	56,148,132	15	قروض وتسهيلات بنكية
7,017,234	56,438,837		
			مطلوبات متداولة
7,864,159	7,333,668	16	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
86,471,365	37,017,818	15	قروض وتسهيلات بنكية
94,335,524	44,351,486		
101,352,758	100,790,323		إجمالي المطلوبات
153,994,783	142,687,473		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

د. أنور علي النقي  
نائب رئيس مجلس الإدارة

د. عماد جواد بوخمسين  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان الدخل المجمع كما في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
4,508,404	4,713,527		إيرادات تأجير
2,080,948	2,221,356		إيرادات فندق
222,025	8,507		إيرادات توزيعات أرباح
173,011	91,997		إيرادات أخرى
(4,835)	49,418		أرباح / (خسائر) تحويل عملات أجنبية
<b>6,979,553</b>	<b>7,084,805</b>		
			<b>المصروفات</b>
(106,606)	8,254,919		خسائر / (أرباح) غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
-	170,124		خسارة بيع موجودات مصنفة كمتحفظ بها لغرض البيع
743,253	1,083,981		مصروفات عقارات استثمارية
2,583,995	2,261,779		مصروفات فندق
395,341	307,062	17	تكاليف موظفين
727,280	722,515		استهلاك
2,407,927	1,387,777	18	مصروفات أخرى
3,808,881	4,548,898		تكاليف تمويل
<b>10,560,071</b>	<b>18,737,055</b>		
<b>(3,580,518)</b>	<b>(11,652,250)</b>		<b>صافي خسارة السنة</b>
<b>(7.09)</b>	<b>(23.06)</b>	19	<b>خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)</b>