



المحترمين

السادة / شركة بورصة الكويت

تحية طيبة وبعد،

الموضوع: الإفصاح عن نتائج اجتماع مجلس إدارة الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع.)

إشارة إلى الموضوع المذكور أعلاه، وعملاً بأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.

يسرنا أن نبغكم بأنه قد تم عقد اجتماع مجلس إدارة الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع.) رقم (2022/2) وذلك اليوم "الإثنين" الموافق 2022/03/14 في تمام الساعة: 1:00 ظهراً، حيث تم اتخاذ القرارات التالية:

أولاً: تم اعتماد جدول أعمال اجتماع مجلس الإدارة رقم (2022/2).

ثانياً: تمت المصادقة على محضر اجتماع مجلس الإدارة رقم (2022/1) المؤرخ في 2022/02/16.

ثالثاً: تم اعتماد البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31.

رابعاً: تم التوصية بإقتراح توزيع أرباح نقدية عن عام 2021 بنسبة 5% من القيمة الاسمية للسهم أي بواقع (5 فلس لكل سهم)، وتستحق هذه الأرباح للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة في نهاية يوم الأستحقاق المحدد له تاريخ 2022/04/26 ويتم بدء توزيع الأرباح على المستحقين لها بتاريخ 2022/04/28 في حالة موافقة الجمعية العامة العادية على ذلك وتفويض مجلس الإدارة في تعديل تواريخ الجدول الزمني.

هذا وتجودون مرفق طية نموذج نتائج البيانات المالية السنوية للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،



صالح أحمد العريان
الرئيس التنفيذي
لمجموعة الشؤون الإدارية والقانونية



• المرفقات :-

- تقرير مراقب الحسابات.

- نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية رقم 11.

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

2022/03/14	التاريخ
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع)	اسم الشركة المدرجة
<p>يسرنا أن نبلغكم بأنه قد تم عقد اجتماع مجلس إدارة الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع) رقم (2022/2) وذلك اليوم "الإثنين" الموافق 2022/03/14 في تمام الساعة: 1:00 ظهراً، حيث تم اتخاذ القرارات التالية:</p> <p>أولاً: تم اعتماد جدول أعمال اجتماع مجلس الإدارة رقم (2022/2).</p> <p>ثانياً: تمت المصادقة على محضر اجتماع مجلس الإدارة رقم (2022/1) المؤرخ في 2022/02/16.</p> <p>ثالثاً: تم اعتماد البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31.</p> <p>رابعاً: تم التوصية بإقتراح توزيع أرباح نقدية عن عام 2021 بنسبة 5% من القيمة الاسمية للسهم أي بواقع (5 فلس لكل سهم)، وتستحق هذه الأرباح للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة في نهاية يوم الأستحقاق المحدد له تاريخ 2022/04/26 ويتم بدء توزيع الأرباح على المستحقين لها بتاريخ 2022/04/28 في حالة موافقة الجمعية العامة العادية على ذلك وتفويض مجلس الإدارة في تعديل تواريخ الجدول الزمني.</p>	المعلومات الجوهرية
لا يوجد	اثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

يتم ذكر الأثر على المركز المالي في حال كانت المعلومة الجوهرية قابلة لقياس ذلك الأثر ، ويستثنى الأثر المالي الناتج عن المناقصات والممارسات وما يشبهها من عقود .

إذا قامت شركة مدرجة من ضمن مجموعة بالإفصاح عن معلومة جوهرية تخصها ولها انعكاس مؤثر على باقي الشركات المدرجة من ضمن المجموعة ، فإن واجب الإفصاح على باقي الشركات المدرجة ذات العلاقة يقتصر ذلك على ذكر المعلومة والأثر المالي المترتب على تلك الشركة بعينها .



Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

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

Company Name	اسم الشركة
The Commercial Real Estate Co. K.P.S.C	الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع

Select from the list	2021-12-31	اختر من القائمة
-----------------------------	------------	-----------------

Board of Directors Meeting Date	2022-03-14	تاريخ إجتماع مجلس الإدارة
--	------------	---------------------------

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

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان
	2020-12-31	2021-12-31	Statement
%1,147.02	1,005,374	12,537,227	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
%1,164.29	0.56	7.08	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
%18.18	54,935,653	64,924,138	الموجودات المتداولة Current Assets
%0.11	536,678,928	537,285,076	إجمالي الموجودات Total Assets
%-8.16	34,051,471	31,272,691	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
%-2.66	230,501,216	224,379,675	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
%2.46	282,739,758	289,708,207	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
%105.06	21,093,696	43,254,455	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
%162.11	13,408,356	35,144,928	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
	لاتوجد خسائر متراكمة	لاتوجد خسائر متراكمة	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2020-12-31	2021-12-31	
% 526.35	(621,837)	(3,894,903)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
% 511.43	(0.35)	(2,14)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
% 45.47	6,343,425	9,227,875	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
% 70.71	4,287,509	7,319,345	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)
- Increase net profit from operating activities including increase profit from sale lands and properties held for trading in year 2021.	- ارتفاع صافي الإيرادات التشغيلية بما في ذلك أرباح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة خلال عام 2021.
- Decrease change in fair value for investment properties.	- انخفاض التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
- Increase net profit from investments.	- ارتفاع صافي أرباح استثمارات.
- Decrease finance cost	- انخفاض أعباء التمويل.
- Increase provision & impairment	- ارتفاع مخصصات وانخفاض في القيمة.
- Other expenses.	- مصاريف أخرى.

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	21,235 دك	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ دك.)
---	-----------	---

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	1,403,092 دك	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ دك.)
--	--------------	---



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

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

Not applicable / لاينطبق	نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير
Not applicable / لاينطبق	شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي
Not applicable / لاينطبق	الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات
Not applicable / لاينطبق	الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات

Corporate Actions			استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة			
%5	8,913,546	توزيعات نقدية Cash Dividends		
-	لا يوجد / None	توزيعات أسهم منحة Bonus Share		
-	لا يوجد / None	توزيعات أخرى Other Dividend		
-	لا يوجد / None	عدم توزيع أرباح No Dividends		
-	لا يوجد / None	علاوة الإصدار Issue Premium	لا يوجد / None	زيادة رأس المال Capital Increase
-	لا يوجد / None	تخفيض رأس المال Capital Decrease		

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		رئيس مجلس الإدارة	عبدالفتاح محمدربيع معرفي

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. برأينا أن 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

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين). وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

فقرة توضيحية

نشير إلى ما ورد بالإيضاح 32 من هذه البيانات المالية المجمعة، والذي يصف آثار حادث الإختراق السيبراني الذي وقع خلال السنة الحالية والذي أسفر عن خسارة 4.428 مليون دينار كويتي للمجموعة، وكذلك الإجراءات التي اتخذتها الإدارة فيما يتعلق بهذا الحادث. أن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية قصوى في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. فيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المحددة وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له:

تقييم العقارات الاستثمارية

تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية في البيانات المالية المجمعة 373,878,195 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 كما بلغت صافي الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة لتلك العقارات المدرج في بيان الدخل المجموع مبلغ 4,249,875 دينار كويتي.

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية يستند على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدار فترة الحياة المتوقعة وطريقة رسملة الدخل وطريقة السوق المقارن للأصل المعني. إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة وتقييم فترة الحياة المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الأصول التشغيلية الحالية يتطلب من المجموعة وضع تقديرات وافتراسات هامة تتعلق بمستوى الأشغال المستقبلية ومعدلات النمو ومعدلات الإيجار ومعدلات الخصم. وعليه، فإن تقييم الاستثمارات العقارية هو من أمور التدقيق الرئيسية نظراً للافتراضات الهامة المطبقة والتقديرات الموضوعية. بالإضافة إلى ذلك، إن وجود عدم تأكد مادي حول التقديرات يتطلب مزيداً من الاهتمام بهذا الأمر خلال أعمال التدقيق حيث أن وجود أي تحيز أو خطأ عند تقدير القيمة العادلة قد ينتج عنه أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين (تتمة)

دولة الكويت

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

في حالة أن القيمة العادلة للعقار أعلى أو أقل من القيمة الدفترية تقوم المجموعة بالاعتراف بتعديل القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع. تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي:

- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية.
- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات المقيمين والإطلاع على شروط تعاقدهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافي لأغراض التدقيق.
- قمنا بمطابقة إجمالي التقييم من واقع تقرير المقيمين مع المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي المجمع.
- قمنا باختبار مدخلات البيانات الخاصة بتقييم عينة من الاستثمارات العقارية، بما في ذلك إيرادات التأجير، من خلال مطابقتها مع المستندات المؤيدة لتقييم مدى موثوقية واكتمال ودقة البيانات الأساسية.
- قمنا أيضاً بمقارنة عينة من التقييمات مع توقعاتنا للسوق والمحددة بشكل مستقل، و قمنا بمناقشة أية فروق.
- عند ملاحظة أي تقديرات خارج الإطار المقبول فإننا نناقش هذا الأمر مع المقيمين والإدارة لفهم المبررات المتعلقة بتلك التقديرات.
- قمنا بإعادة احتساب الدقة الحسابية للقيمة الاستردادية.
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمع وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمع وتقرير مراقب الحسابات الصادر بشأنها. نتوقع الحصول على التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمع لا يغطي المعلومات الأخرى ولا يعبر بأي شكل عن أي استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمع، فإن مسؤولياتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عند توفرها، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية المجمع أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، خلال قراءتنا للتقرير السنوي، إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع إلى المكلفين بالحوكمة.

مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمع

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمع بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمع خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمع، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين (تتمة) دولة الكويت

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

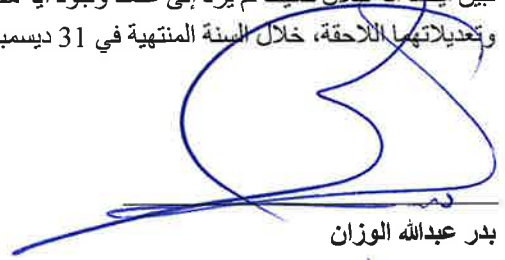
- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
 - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، وتحمل المسؤولية كاملةً عن رأينا.
- ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نتوصل، في حالات نادرة للغاية، إلى أنه لا يجب الإفصاح عن أمرٍ ما في تقريرنا، نظراً لأنه من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين (تتمة)
دولة الكويت

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات 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، وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.



بدر عبدالله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 14 مارس 2022

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
23,051,858	22,857,758	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
377,533,432	373,878,195	6	استثمارات عقارية
44,180,790	40,968,845	7	استثمارات في شركات زميلة
36,977,195	34,656,140	8	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>481,743,275</u>	<u>472,360,938</u>		
			الموجودات المتداولة
13,544,514	13,350,610	9	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
20,469,828	23,333,386	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
16,247,336	18,915,708	11	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4,673,975	9,324,434	12	النقد والتقد المعادل
<u>54,935,653</u>	<u>64,924,138</u>		
<u>536,678,928</u>	<u>537,285,076</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
184,069,975	184,069,975	13	رأس المال
1,308,384	1,308,384		علاوة إصدار
(7,953,856)	(6,796,105)	14	أسهم خزينة
38,548,936	39,876,386	15	احتياطي إيجابي
28,633,060	29,296,785	16	احتياطي اختياري
5,352,836	6,618,827	17	احتياطيات أخرى
32,780,423	35,333,955		أرباح مرحلة
<u>282,739,758</u>	<u>289,708,207</u>		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
23,437,954	23,197,194		حقوق الجهات غير مسيطرة
<u>306,177,712</u>	<u>312,905,401</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
1,009,453	953,212		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,543,501	2,443,452	6	التزامات إيجارات
192,896,791	189,710,320	18	تمويل من الغير
<u>196,449,745</u>	<u>193,106,984</u>		
			المطلوبات المتداولة
15,373,452	16,773,074	19	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
18,678,019	14,499,617	18	تمويل من الغير
<u>34,051,471</u>	<u>31,272,691</u>		
<u>230,501,216</u>	<u>224,379,675</u>		إجمالي المطلوبات
<u>536,678,928</u>	<u>537,285,076</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	
			الإيرادات
20,515,077	25,259,459	20	إيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات فندقية
(7,150,094)	(6,682,681)	20	مصاريف تشغيلية
43,373	16,568,150	22	ربح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
13,408,356	35,144,928		صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
(637,567)	(4,249,875)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
326	(436,265)		(انخفاض) / رد انخفاض في قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(1,021,476)	(632,934)		حصة في ربح من استثمار في شركات زميلة
159,770	1,891,668	21	ربح من استثمارات
210,258	120,106		إيرادات أخرى
12,119,667	31,837,628		إجمالي الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى
(1,702,599)	(2,533,762)		تكاليف الموظفين
(897,941)	(1,083,496)		مصاريف وأعباء أخرى
(6,427,783)	(5,504,145)		أعباء تمويل
(799,763)	(4,819,691)	23	مخصصات وانخفاض في القيمة
-	(4,428,000)	32	مصاريف أخرى
(9,828,086)	(18,369,094)		إجمالي المصاريف
2,291,581	13,468,534		صافي الربح قبل الاستقطاعات
-	(90,578)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(53,301)	(388,792)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(129,901)		مصروف الزكاة
-	(128,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,238,280	12,731,263		صافي ربح السنة
			يوزع كما يلي:
1,005,374	12,537,227		لمساهمي الشركة الأم
1,232,906	194,036		لحقوق الجهات الغير مسيطرة
2,238,280	12,731,263		
0.56	7.08	24	ربحية السهم لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

Independent Auditor's Report to the Shareholders of Commercial Real Estate Company K.P.S.C.

State of Kuwait

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Commercial Real Estate Company K.P.S.C (the "Company") and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2021, and the consolidated statement 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, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2021, 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 Financial Statements" section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (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 opinion.

Emphasis of Matter

We draw attention to note 32 of the consolidated financial statements, which describes the effects of a cyber incident that occurred during the period that resulted in a loss of KD 4.428 Million to the Group and action taken by management in relation to this incident. 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 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. The following are the key audit matters identified and how we addressed them in our audit.

Valuation of Investment Properties

The Group's investment properties portfolio is carried at KD 373,878,195 in the consolidated statement of financial position and the net fair value loss recorded in the consolidated statement of profit or loss is KD 4,249,875.

The determination of the fair value of these investment properties is based on internal and external valuations using discounted cash flows over the Group's estimated holding period, income capitalization method and the sales comparable approach for the respective asset. The Group's discounted future cash flows analysis and the assessment of expected remaining holding period and income projections on the existing operating assets requires management to make significant estimates and assumptions related to future occupancy levels, growth rates, rental rates and discount rates. Consequently, the valuation of investment properties is a key audit matter due to the significant judgments applied and estimates made. In addition, 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.

In the event that the fair value of a real estate asset is higher or lower than its carrying amount, the Group will recognize a fair value adjustment in its consolidated statement of profit or loss.

Independent Auditor's Report to the Shareholders of Commercial Real Estate Company K.P.S.C. (continued)

State of Kuwait

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

Key Audit Matters (continued)

Valuation of Investment Properties (continued)

Our audit procedures included the following:

- We evaluated the design and implementation of relevant controls related to the valuation of investment properties.
- We assessed the valuer's competence 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 valuer's report to the amount reported in the consolidated statement of financial position.
- We tested the data inputs underpinning the investment property valuation for a sample of properties, including lease income, by agreeing them to supporting documentation to assess the reliability, completeness and accuracy of the underlying data.
- We also compared a sample of the valuations to our independently formed market expectations and challenged any differences.
- 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 reperformed the arithmetical accuracy of the determination of recoverable amounts.
- We assessed the disclosures made in the consolidated financial statements against the requirements of IFRSs.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises all information included in the annual report other than the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report for the year 2021 is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we 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 when it becomes available 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.

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance.

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 Commercial Real Estate Company K.P.S.C. (continued)

State of Kuwait

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (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 statement. 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.

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.

Independent Auditor's Report to the Shareholders of Commercial Real Estate Company K.P.S.C. (continued)

State of Kuwait

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

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, as amended, or of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the financial year ended 31 December 2021 that might have had a material effect on the business of the Group or on its consolidated financial position.

We further report that, during the course of our audit, we have not become aware of any material violations of the provisions of Law No. 7 of 2010, concerning the Capital Markets Authority and its related regulations, as amended, during the financial year ended 31 December 2021, that might have had a material effect on the business of the Group or on its consolidated financial position.



Bader A. Al-Wazzan

License No. 62A

Deloitte & Touche - Al Wazzan & Co.

Kuwait, 14 March 2022

Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2021

(All amounts are in Kuwaiti Dinar)

	Notes	2021	2020
Assets			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	5	22,857,758	23,051,858
Investment property	6	373,878,195	377,533,432
Investments in associates	7	40,968,845	44,180,790
Investments at FVOCI	8	34,656,140	36,977,195
		<u>472,360,938</u>	<u>481,743,275</u>
Current assets			
Land and properties held for trading	9	13,350,610	13,544,514
Investments at fair value through profit or loss	10	23,333,386	20,469,828
Receivables and other debit balances	11	18,915,708	16,247,336
Cash and cash equivalents	12	9,324,434	4,673,975
		<u>64,924,138</u>	<u>54,935,653</u>
Total assets		<u>537,285,076</u>	<u>536,678,928</u>
Equity and liabilities			
Equity attributable to the shareholders of the Parent Company			
Share capital	13	184,069,975	184,069,975
Share premium		1,308,384	1,308,384
Treasury shares	14	(6,796,105)	(7,953,856)
Statutory reserve	15	39,876,386	38,548,936
Voluntary reserve	16	29,296,785	28,633,060
Other reserve	17	6,618,827	5,352,836
Retained earnings		35,333,955	32,780,423
Total equity attributable to shareholders of the Parent Company		<u>289,708,207</u>	<u>282,739,758</u>
Non-controlling interests		23,197,194	23,437,954
Total equity		<u>312,905,401</u>	<u>306,177,712</u>
Liabilities			
Non-current liabilities			
Employees' end of service indemnity		953,212	1,009,453
Lease liabilities	6	2,443,452	2,543,501
Financing from third party	18	189,710,320	192,896,791
		<u>193,106,984</u>	<u>196,449,745</u>
Current liabilities			
Payables and other credit balances	19	16,773,074	15,373,452
Financing from third party	18	14,499,617	18,678,019
		<u>31,272,691</u>	<u>34,051,471</u>
Total liabilities		<u>224,379,675</u>	<u>230,501,216</u>
Total equity and liabilities		<u>537,285,076</u>	<u>536,678,928</u>

The accompanying notes form an integral part of this consolidated financial statements.



Abdul Fatah M.R. Marafie
Chairman



Adwan M. Al-Adwani
Vice Chairman

Consolidated Statement of Income for the year ended 31 December 2021

(All amounts are in Kuwaiti Dinar)

	Notes	2021	2020
Income			
Rental income of investment properties and hotel's revenue	20	25,259,459	20,515,077
Operating expenses	20	(6,682,681)	(7,150,094)
Gain on sale of land and properties held for trading	22	16,568,150	43,373
Net income from operating activities		<u>35,144,928</u>	<u>13,408,356</u>
Change in fair value for investment properties		(4,249,875)	(637,567)
(Impairment)/ reversal of land and real estate held for trading		(436,265)	326
Share in associates' results		(632,934)	(1,021,476)
Gain from investments	21	1,891,668	159,770
Other income		120,106	210,258
Total income		<u>31,837,628</u>	<u>12,119,667</u>
Expenses and other charges			
Staff costs		(2,533,762)	(1,702,599)
Expenses and other charges		(1,083,496)	(897,941)
Finance costs		(5,504,145)	(6,427,783)
Provisions and impairment	23	(4,819,691)	(799,763)
Other expenses	32	(4,428,000)	-
Total expenses		<u>(18,369,094)</u>	<u>(9,828,086)</u>
Net profit before deductions		13,468,534	2,291,581
Kuwait Foundation for the Advancement of Sciences (KFAS)		(90,578)	-
National Labor Support Tax (NLST)		(388,792)	(53,301)
Zakat Expense		(129,901)	-
Key management remuneration		(128,000)	-
Net profit for the year		<u>12,731,263</u>	<u>2,238,280</u>
Distributed as follows:			
Shareholders of the Parent Company		12,537,227	1,005,374
Non-controlling interests		194,036	1,232,906
		<u>12,731,263</u>	<u>2,238,280</u>
Earnings per share for Parent Company's shareholders (fils)	24	<u>7.08</u>	<u>0.56</u>

The accompanying notes form an integral part of this consolidated financial statements.