

إشارة: أ.أ. / 21/02/69

التاريخ: 2021/02/04

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

الموضوع: إفصاح مكمل - نتائج إجتماع مجلس الادارة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، وإلى أحكام الفصل الرابع من الكتاب العاشر الإفصاح والشفافية من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010، وإلى إفصاحنا السابق إشارة رقم أ.أ. / 21/02/66 بتاريخ 2021/02/01 بشأن موعد انعقاد إجتماع مجلس الإدارة ، مرفق لكم نموذج الإفصاح المكمل .

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والإحترام ،،،

عبد الله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي

شركة أعيان للإجارة والاستثمار (ش.م.ك.ع.)
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.

(5)

المرفقات:

- نموذج الإفصاح المكمل .
- نموذج نتائج البيانات المالية السنوية 31 ديسمبر 2020 .

نموذج الإفصاح المكمل

التاريخ	2021 . 02 . 04
اسم الشركة المدرجة	شركة أعيان للاجارة والاستثمار
عنوان الإفصاح*	افصاح معلومات جوهرية :إجتماع مجلس إدارة شركة أعيان للاجارة والاستثمار
تاريخ الإفصاح السابق	2021.02.01
التطور الحاصل على الإفصاح	<p>نحيطكم علما بأن مجلس إدارة شركة أعيان للاجارة والاستثمار قد اجتمع ظهر يوم الخميس الموافق 2021/02/04 وتم مناقشة واعتماد البنود التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - البيانات المالية السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 . - رفع توصية مجلس الادارة بتخفيض رأس مال الشركة بسبب زيادته عن حاجة الشركة وذلك بمبلغ يعادل 10 مليون دينار كويتي توزع نقدا لمساهمي الشركة بعد العرض على الجمعية العامة غير العادية وذلك بعد أخذ الموافقات اللازمة من قبل هيئة اسواق المال والجهات الرقابية ذات العلاقة. - بنود أخرى تتعلق بالاعمال الاعتيادية للشركة.
الأثر المالي للتطور الحاصل (إن وجد)	<p>الاثار المالي لإعتماد البنود الواردة أعلاه يظهر في نتائج البيانات المالية المعتمدة المرفقة ضمن نموذج الإفصاح المكمل ، وسيتم الإفصاح عن اية تطورات عند استكمال الموافقات والاجراءات المطلوبة لخفض رأس المال.</p>

* إفصاح مكمل من (اسم الشركة) بخصوص (موضوع الإفصاح)

**Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)**

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

Financial Year Ended on

2020-12-31

نتائج السنة المالية المنتهية في

Company Name

اسم الشركة

Aayan Leasing & Investment Company

شركة أعيان للإجارة والاستثمار

Board of Directors Meeting Date

تاريخ اجتماع مجلس الإدارة

2021-02-04

Required Documents

المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج

☒ Approved financial statements

☒ نسخة من البيانات المالية المعتمدة

☒ Approved auditor's report

☒ نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان Statement
	2019-12-31	2020-12-31	
242%	(14,615,445)	20,685,366	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
242%	(18.23)	25.80	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(32%)	94,450,501	63,811,963	الموجودات المتداولة Current Assets
(51%)	296,906,418	146,690,786	إجمالي الموجودات Total Assets
(62%)	66,258,867	25,025,824	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(77%)	191,187,122	43,100,247	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
33%	68,415,066	91,190,060	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(70%)	15,910,436	4,811,892	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
68%	(14,615,445)	(4,710,623)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	(24.8%)	لا يوجد خسائر متراكمة No accumulated losses	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

البيان Statement	الربع الرابع الحالي Fourth quarter Current	الربع الرابع المقارن Fourth quarter Comparison Year	التغيير (%) Change (%)
	2020-12-31	2019-12-31	
صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company	24,694,633	(11,758,184)	310%
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share	30.80	(14.67)	310%
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue	(2,899,175)	4,797,969	(160%)
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)	(701,356)	(11,758,184)	94%


• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)	Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to
<ul style="list-style-type: none"> - إيرادات تخفيض من تسوية دائي تمويل إسلامي - عكس تكلفة التمويل - تخفيض في إيرادات عقارات - تخفيض في إيرادات من عقود تأجير تشغيلي - تخفيض في حصة خسائر الشركات الزميلة - تخفيض في صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات - خسارة من العمليات الموقوفة 	<ul style="list-style-type: none"> - Hair-cut income on settlement of Islamic finance payables - Reversal of finance cost - Decline in real estate income - Decline in income from leasing operations - Decline in share of losses of associates - Decline in net impairment losses, expected credit losses and provisions - Loss from discontinued operations
بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)
دينار كويتي 120,710	Kuwaiti Dinars 120,710
بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)
دينار كويتي 1,916,997	Kuwaiti Dinars 1,916,997

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)
النسبة	القيمة	
None	None	توزيعات نقدية Cash Dividends
None	None	توزيعات أسهم متحة Bonus Share
None	None	توزيعات أخرى Other Dividend
None	✓	عدم توزيع أرباح No Dividends
None	None	زيادة رأس المال Capital Increase
12%	KD 10 million (Kuwaiti Dinars ten million only) 10 مليون دينار كويتي (عشرة مليون دينار كويتي فقط)	تخفيض رأس المال Capital Decrease

The Company's comments in case the auditor has concerns or a qualified opinion	تعقيب الشركة في حال قيام مراقب الحسابات بإبداء ملاحظات أو تحفظات
None	لا يوجد

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
شركة أعيان للإجارة والاستثمار (ش.م.ك.ع.) A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.		Chief Executive Officer الرئيس التنفيذي	Abdullah Mohammed Al-Shatti عبدالله محمد الشطي

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

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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF A'AYAN LEASING AND INVESTMENT COMPANY K.S.C.P.

Report on the Audit of Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of A'ayan Leasing and Investment 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 2020, and the consolidated statement of profit or loss, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of cash flows and consolidated statement of changes in equity for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

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

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 *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' *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.

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. 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. For each matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report, including in relation to these matters. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the matters below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF A'AYAN LEASING AND INVESTMENT COMPANY K.S.C.P. (continued)

Report on the Audit of Consolidated Financial Statements (continued)

Key Audit Matters (continued)

Debt settlement, accounting for loss in control and discontinued operations

As at 31 December 2019, the Parent Company had significant debt exposure of KD 136,874,221 as disclosed in Note 24 of the consolidated financial statements. As stated in Note 24 therein, during the prior years, the Parent Company negotiated a final settlement plan ("proposed plan") of its Islamic finance payables with its lenders and was undergoing court proceedings for the approval of the proposed plan. On 19 August 2020, the Court of Cassation issued its final verdict approving the proposed plan ratified by the Central Bank of Kuwait ("CBK") and the suspension of litigation and enforcement procedures related to the remaining debt exposure during the period extending to the end of 2024. Further to the court ruling and during the third and fourth quarter of 2020, the Parent Company reached a debt settlement agreement with the majority of the lenders representing 93% of its total outstanding Islamic finance payables.

During the current year, the debt settlement arrangements with the lenders led to loss of control in a wholly owned subsidiary, namely Tawazun Holding Company K.S.C. (Closed) ("Tawazun"), and consequently, the Group ceased to consolidate the former subsidiary and accounted for the retained interest in Tawazun as a financial asset at fair value through other comprehensive (FVOCI) in accordance with IFRS 9: *Financial Instruments*. Further, as a result of the debt settlement, the Group deconsolidated A'ayan Real Estate Company K.S.C.P. ("AREC") and accounted for the directly retained interest in AREC as an investment in associate using the equity method of accounting from the date control is lost in accordance with IAS 28: *Investment in Associates and Joint Ventures*. These events have also triggered the classification as 'discontinued operations' in accordance with IFRS 5: *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations* and led to the disposal group being presented as discontinued operations in the consolidated financial statements.

We considered the debt settlement and changes in the Group's structure as a key audit matter given the significant effect on the Group's consolidated financial statements, as well as the judgement and complexity involved in accounting for the gain from debt settlement and the retained interest at the date control is lost.

The Group's disclosures on the debt settlement, discontinued operations, the deconsolidation of subsidiaries and accounting of the retained interests in investees are set out in Notes 15 and 24 to the consolidated financial statements.

Our audit procedures included, among others, the following:

- ▶ We obtained the final verdict issued by the Court of Cassation, read the analysis prepared by management for the accounting treatment of the debt settlement, and challenged the appropriateness of assumptions and whether all the relevant accounting implications had been considered in reference to relevant IFRS pronouncements. We also read the debt settlement agreements with lenders to ensure the analysis prepared by management considered all accounting impacts.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF A'AYAN LEASING AND INVESTMENT COMPANY K.S.C.P. (continued)

Report on the Audit of Consolidated Financial Statements (continued)

Key Audit Matters (continued)

Debt settlement, accounting for loss in control and discontinued operations (continued)

- ▶ We assessed the management's conclusion on the classification of the disposal group as discontinued operations as at the reporting date in accordance with IFRS 5.
- ▶ We challenged the assumptions used by management in connection with the fair value measurement of the retained interests in Tawazun and AREC.
- ▶ We assessed the adequacy and appropriateness of the related consolidated financial statement disclosures in reference to the relevant accounting standards and pronouncements.

Fair value measurement of investment properties

The fair values of the Group's investment properties have been determined by external real estate appraisers. The determination of fair value of the investment properties is dependent on key inputs, such as rental value, maintenance status, market knowledge and historical transactions, which, although not directly observable, but are corroborated by observable market data, which have been impacted by the ongoing pandemic. The disclosures relating to the inputs are relevant, given the estimation uncertainty involved in these valuations. The methodology applied in determining the valuations is set out in Note 16 to the consolidated financial statements.

Valuations are performed by external real estate appraisers. The valuer has included a material valuation uncertainty clause in its valuation report. This clause highlights that less certainty, and consequently a higher degree of caution, should be associated to the valuation as a result of the COVID-19 pandemic. This represents a significant estimate uncertainty in relation to the valuation of investment properties.

Given the size and complexity of the valuation of investment properties, and the importance of the disclosures relating to the inputs used in such valuations and the impact of the on-going COVID-19 pandemic on the economy, we have considered this as a key audit matter.

- ▶ We have considered the methodology and the appropriateness of the valuation models and inputs used to value the investment properties.
- ▶ We have tested the inputs and assumptions made by management of the Group and the appropriateness of the properties' related data supporting the external appraisers' valuations.
- ▶ We performed procedures for areas of risk and estimation. This included, where relevant, comparison of judgments made to current market practices and challenging the valuations on a sample basis, particularly in light of COVID-19.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF A'AYAN LEASING AND INVESTMENT COMPANY K.S.C.P. (continued)

Report on the Audit of Consolidated Financial Statements (continued)

Key Audit Matters (continued)

Fair value measurement of investment properties (continued)

- ▶ Further, we have considered the objectivity, independence and expertise of the external real estate appraisers.
- ▶ We have also verified the appropriateness of the transfer of investment properties held by the Group through Tawazun and AREC and the implications related to discontinued operations and have concluded that this has been appropriately presented and accounted for.
- ▶ We also assessed the appropriateness of the disclosures relating to the investment properties of the Group in Note 16 to the consolidated financial statements highlighting the increased estimation and uncertainty as a result of COVID-19.

Other Information included in the Group's Annual Report 2020

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2020 Annual Report, other than the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. We obtained the report of the Parent Company's Board of Directors, prior to the date of our auditor's report, and we expect to obtain the remaining sections of the Annual Report after the date of our auditor's report.

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

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

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

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs as adopted for use by the State of Kuwait, 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 A'AYAN LEASING AND INVESTMENT COMPANY K.S.C.P. (continued)

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 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.
- ▶ 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.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF A'AYAN LEASING AND INVESTMENT COMPANY K.S.C.P. (continued)

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

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

- ▶ Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- ▶ Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied..

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 year 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 A'AYAN
LEASING AND INVESTMENT COMPANY K.S.C.P. (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, 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, nor of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 2020 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.

We further report that, during the course of our audit, we have not become aware of any violations of the provisions of Law No. 32 of 1968, as amended, concerning currency, the Central Bank of Kuwait and the organisation of banking business, and its related regulations, or of the provisions of Law No. 7 of 2010 concerning the Capital Markets Authority and its related regulations during the year ended 31 December 2020 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.



BADER A. AL-ABDULJADER
LICENCE NO. 207 A
EY
AL AIBAN, AL OSAIMI & PARTNERS

4 February 2021
Kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب 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) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تسوية المديونية والمحاسبة عن فقد السيطرة والعمليات الموقوفة

كما في 31 ديسمبر 2019، كان لدى الشركة الأم انكشافاً جوهرياً لمديونية بمبلغ 136,874,221 دينار كويتي كما هو مفصّل عنه بالإيضاح 24 حول البيانات المالية المجمعة. وكما هو مبين بالإيضاح 24 بالبيانات المالية المجمعة، تفاوضت الشركة الأم خلال السنوات السابقة بشأن خطة تسوية نهائية ("الخطة المقترحة") لأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة مع المقرضين واتخذت الإجراءات القضائية للموافقة على الخطة المقترحة. وبتاريخ 19 أغسطس 2020، أصدرت محكمة التمييز حكمها النهائي بالموافقة على الخطة المقترحة والمصدق عليها من قبل بنك الكويت المركزي كما قضت بتعليق إجراءات التقاضي وإنفاذ القانون المتعلقة بباقي الانكشاف للمديونية خلال الفترة وحتى نهاية عام 2024. علاوة على هذا الحكم القضائي، توصلت الشركة الأم خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2020 إلى اتفاقية تسوية مديونية مع معظم المقرضين بما يمثل نسبة 93% من إجمالي أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تسوية المديونية والمحاسبة عن فقد السيطرة والعمليات الموقوفة (تتمة)

خلال السنة الحالية، أدت ترتيبات تسوية المديونية المبرمة مع المقرضين إلى فقد السيطرة على شركة تابعة مملوكة بالكامل وهي شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة)؛ وبالتالي توقفت المجموعة عن تجميع الشركة التابعة السابقة وقامت بالمحاسبة عن الحصة المحتفظ بها في شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية. علاوة على ذلك، ونتيجة لتسوية المديونية، ألغت المجموعة تجميع شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وتم المحاسبة عن حصة الملكية المحتفظ بها مباشرة في شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. كاستثمار في شركة زميلة بواسطة طريقة حقوق الملكية المحاسبية من تاريخ فقد السيطرة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمار في شركات زميلة وشركات محاصة. إضافة إلى ذلك، أدت هذه الأحداث إلى التصنيف ضمن فئة "العمليات الموقوفة" طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5: الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة كما تم عرض مجموعة البيع كعمليات موقوفة ضمن البيانات المالية المجمعة.

لقد اعتبرنا تسوية المديونية والتغيرات في هيكل المجموعة أحد أمور التدقيق الرئيسية في ضوء التأثير الملحوظ الناتج على البيانات المالية المجمعة للمجموعة وكذلك ما يرتبط بها من أحكام وتعقيد في المحاسبة عن الربح الناتج من تسوية المديونية وحصة الملكية المحتفظ بها في تاريخ فقد السيطرة.

تم إدراج إفصاحات المجموعة المتعلقة بتسوية المديونية والعمليات الموقوفة وإلغاء تجميع الشركات التابعة والمحاسبة عن الحصص المحتفظ بها في الشركات المستثمر فيها ضمن الإفصاحات 15 و24 حول البيانات المالية المجمعة.

لقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها ما يلي:

- لقد حصلنا على الحكم النهائي الصادر عن محكمة التمييز واطلعنا على التحليل الذي أعدته الإدارة بشأن المعاملة المحاسبية لتسوية المديونية كما تحققنا من مدى ملاءمة الافتراضات التي تم وضعها وما إذا كان قد تم مراعاة كافة التأثيرات المحاسبية ذات الصلة بالرجوع إلى إصدارات المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة. إضافة إلى ذلك، اطلعنا على اتفاقيات تسوية المديونية المبرمة مع المقرضين للتأكد من أن التحليل الذي أعدته الإدارة قد وضع في اعتباره كافة التأثيرات المحاسبية.
- لقد قمنا بتقييم النتيجة التي توصلت إليها الإدارة بشأن تصنيف مجموعة البيع كعمليات موقوفة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5.
- لقد تحققنا من الافتراضات التي استخدمتها الإدارة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة للحصص المحتفظ بها في شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة بالبيانات المالية المجمعة بالرجوع إلى المعايير المحاسبية والإصدارات ذات الصلة.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق وهو ما تأثر نتيجة تفشي الجائحة الحالية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإفصاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

تم إجراء التقييمات من قبل مقيمين عقاريين خارجيين. وأدرج المقيم ضمن تقرير التقييم بنداً حول عدم التأكد من التقييم وهو ما يشير إلى اقتران التقييم بدرجة أقل من التأكد وبالتالي اقترانه بدرجة أكبر من الحذر والحرص نتيجة لتفشي جائحة كوفيد-19. وهذا يمثل عدم تأكد جوهري حول التقديرات فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، وكذلك أهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في مثل هذه التقييمات وتأثير جائحة كوفيد-19 الحالية على الاقتصاد، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

- لقد قمنا بمراعاة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- لقد قمنا بإجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقييمات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على عقد المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات وبالأخص في ضوء جائحة كوفيد-19.
- إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراعاة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- كما تحققنا من مدى ملاءمة تحويل العقارات الاستثمارية المحتفظ بها من قبل المجموعة من خلال شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وكذلك التأثيرات المتعلقة بالعمليات الموقوفة وتوصلنا إلى أنه قد تم عرض عملية التحويل والمحاسبة عنها بالشكل المناسب.
- لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة مع توضيح ازدياد درجة التقديرات وعدم التأكد الناتجة عن جائحة كوفيد-19.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب 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. وإذا ما 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 مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

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 المطبقة في دولة الكويت 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 الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم 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 البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة) تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب 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 مراقب 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 المادية 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.

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 تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب 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 مراقب 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 جوهري في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يخص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، 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 نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب 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 مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن 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. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

4 فبراير 2021

الكويت