

29 مارس 2023

السادة شركة بورصة الكويت المحترمين

تحية طيبة وبعد،

**الموضوع: النتائج المالية السنوية المنتهية كما في 2022/12/31 لشركة ايفا للفنادق والمنتجعات**

نود إفادتكم بأن مجلس إدارة شركة ايفا للفنادق والمنتجعات قد عقد اجتماعه اليوم الأربعاء الموافق 29 مارس 2023، في تمام الساعة 01:30 بعد الظهر، وقد وافق المجلس على القرارات التالية:

1. اطلع المجلس على النتائج المالية السنوية للشركة كما في 2022/12/31 ووافق عليها واعتمدها.
2. قرر المجلس رفع توصية إلى الجمعية العامة لمساهمين الشركة بإطفاء كامل الخسائر المتراكمة البالغة 45,200,965 دينار كويتي عن طريق تخفيض رأس مال الشركة كما في 2022/12/31، وذلك تمهيداً لاتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن وأخذ الموافقة من الجهات المختصة

وتفضلوا بقبول وافر التحية،،

  
طلال جاسم البحر  
رئيس مجلس الادارة  
لل فنادق والمنتجعات  
Hotels & Resorts

## نموذج الافصاح عن المعلومات الجوهرية

التاريخ	29 مارس 2023
اسم الشركة المدرجة	شركة ايفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ك.ع.
المعلومات الجوهرية	<p>عقد مجلس الإدارة شركة ايفا للفنادق والمنتجعات اجتماعه اليوم الأربعاء الموافق 29 مارس 2023، في تمام الساعة 01:30 بعد الظهر، ووافق على القرارات التالية:</p> <p>1. اطلع المجلس على النتائج المالية السنوية للشركة كما في 2022/12/31 ووافق عليها واعتمدها</p> <p>2. قرر المجلس رفع توصية إلى الجمعية العامة لمساهمين الشركة بإطفاء كامل الخسائر المتراكمة البالغة 45,200,965 دينار كويتي عن طريق تخفيض رأس مال الشركة كما في 2022/12/31، وذلك تمهيداً لاتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن وأخذ الموافقة من الجهات المختصة</p>
اثر المعلومات الجوهرية على المركز المالي	إطفاء خسائر الشركة المتراكمة والبالغة 45,200,965 دينار كويتي، وانخفاض رأس مال الشركة بنفس المبلغ



Company Name	اسم الشركة
IFA Hotels and Resorts KPSC	إيفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ك.ع

Select from the list	2022-12-31	اختر من القائمة
----------------------	------------	-----------------

Board of Directors Meeting Date	2023-03-29	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

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

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان Statement
	2021-12-31	2022-12-31	
6%	2,732,118	2,896,038	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
6%	4.30	4.56	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(40%)	86,410,133	51,904,859	الموجودات المتداولة Current Assets
(15%)	232,604,027	198,470,067	إجمالي الموجودات Total Assets
(29%)	144,949,051	103,035,730	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(22%)	207,144,716	161,651,406	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
11%	4,854,482	5,367,223	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
26%	18,454,303	23,315,087	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(241%)	(2,644,199)	3,728,877	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
3%	(68.95%)	(71.13%)	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%) Change (%)	الربع الرابع المقارن Fourth quarter Comparative Year	الربع الرابع الحالي Fourth quarter Current Year	البيان Statement
	2021-12-31	2022-12-31	
204%	(282,832)	(858,589)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
200%	(0.45)	(1.35)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(55%)	8,824,336	3,947,712	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(183%)	930,043	(773,938)	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)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Net income from the sale of properties &amp; hotel operations increased by KD 1,160,021</li> <li>Fees and commission income decreased by KD 614,684</li> <li>Change in fair value of investment properties decreased by KD 809,650</li> <li>Gain on sale of assets held for sale increased by KD 6,737,097</li> <li>Gain on sale of property, plant and equipment decreased by KD 1,034,408</li> <li>Staff costs increased by KD 1,119,920</li> <li>Finance costs decreased by KD 1,436,475</li> <li>Profit for the period from discontinued operations decreased by KD 4,230,269</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>صافي الدخل من بيع عقارات وعمليات الفندق ارتفع بمبلغ 1,160,021 دينار كويتي</li> <li>إيرادات أتعاب وعمولات انخفضت بمبلغ 614,684 دينار كويتي</li> <li>التغيير في قيمة عقارات استثمارية انخفض بمبلغ 809,650 دينار كويتي</li> <li>ربح من بيع أصول محتفظ بها للبيع ارتفع بمبلغ 6,737,097 دينار كويتي</li> <li>الربح من بيع ممتلكات وألات ومعدات انخفض بمبلغ 1,034,408 دينار كويتي</li> <li>تكاليف موظفين ارتفعت بمبلغ 1,119,920 دينار كويتي</li> <li>تكاليف تمويل انخفضت بمبلغ 1,436,475 دينار كويتي</li> <li>ربح الفترة من العمليات المتوقفة انخفض بمبلغ 4,230,269 دينار كويتي</li> </ul>

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

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	479,073	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	---------	--

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

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

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

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

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

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
 <p>الفنادق والمنتجعات Hotels &amp; Resorts</p>		رئيس مجلس الإدارة	طلال جاسم البحر

## Independent auditor's report

To the shareholders of  
IFA Hotels and Resorts – KPSC  
Kuwait

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

#### Opinion

We have audited the consolidated financial statements of IFA Hotels and Resorts - Kuwaiti Public Shareholding Company (the "Parent Company") and Subsidiaries, (collectively the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2022, and the consolidated statement of profit or loss, consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

#### Basis for Opinion

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

#### Material Uncertainty Related to Going Concern

We draw attention to Note 4.1.2 to the consolidated financial statements which indicates that as of 31 December 2022, the Group's current liabilities exceeded its current assets by KD51,130,871. This condition indicates that a material uncertainty exists that may cast significant doubt about 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 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. We have determined the matters described below as the key audit matters.

#### *Revenue recognition*

The Group recognizes revenue from its projects under development in accordance with IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" based on the percentage of completion method. The revenue recognized during the year ended 31 December 2022 from properties under development amounted to KD11,951,545 and requires significant judgments and assumptions such as determining the percentage of completion at a point in time and assessing how control passes to the buyer, due to which it is significant to our audit. Accordingly, we considered this as a key audit matter.

Our audit procedures included, among others, using the report of an independent valuation expert to verify the percentage of completion of each development project as at the reporting date, and assessing the methods and assumptions used by the expert. Further, we assessed the adequacy and appropriateness of the disclosures in relation to the accounting policies adopted and the critical judgments and assumptions made by management.

## **Independent Auditor's Report to the Shareholders of IFA Hotels and Resorts - KPSC (continued)**

### ***Impairment assessment of properties classified as property plant and equipment, properties under development and trading properties and valuation of investment properties***

The Group's real estate assets are significant to the Group's consolidated financial statements and are classified as follows:

- Land and buildings classified as property, plant and equipment (note 13) are stated at cost less depreciation and impairment losses, and amounts to KD83,796,610 at 31 December 2022. Management assesses any impairment losses by determining the fair value of these assets.
- Properties under development and trading properties are stated at lower of cost and net realizable value (NRV) and amounts to KD366,322 and KD7,224,982, respectively. Management assesses the NRV by determining the fair value of these assets.
- Investment properties are stated at fair value and amounts to KD3,992,025.

The fair value of the properties is determined using appraisals obtained from external independent appraisers to support the fair value of the properties. The valuation of these properties is highly dependent on estimates and assumptions that requires significant judgments and assumptions, as it is dependent on a range of estimates made by management as well as the external appraisers and is vulnerable to subjectivity since establishing the reliability of sources used is critical. Given the significant amounts of these assets, we considered this as a key audit matter.

Our audit procedures included, among others, appropriateness of the models and inputs used by the external appraisers, testing the inputs and assumptions made by management and related data supporting the external appraisals. We also considered the objectivity, independence and expertise of the external appraisers. We also assessed the adequacy of the disclosures in relation to the critical judgments and assumptions.

### ***Impairment of investment in associates and joint venture***

The Group's investment in associates represents a significant part of the Group's total assets and are accounted for under the equity method of accounting and are considered for impairment in case of indication of impairment (refer notes 4.4 and 5.2.5). Under the equity method of accounting for associates, these investments are initially stated at cost, and are adjusted thereafter for the post-acquisition change in the share of the net assets of the associates less any impairment. Market value of some investment in associates has been below their respective carrying amounts for a sustained period, and therefore their current carrying amount continues to rely on the Group's significant judgement in determining their recoverable amount based on their value-in-use which is subject to estimation uncertainty and sensitivity. Therefore, we consider this a key audit matter.

Our audit procedures included, among others, evaluating management's consideration of the impairment indicators, the assessment of the Group's methodology and calculation of value-in-use. For associates where there were impairment indicators, we evaluated the reasonableness of estimates against most recent financial performance and considered the appropriateness of key inputs such as long-term growth rates used and the discount rate. Additionally, we considered whether the Group's disclosures of the application of judgement in estimating the recoverable amount and the sensitivity of the results of those estimates adequately reflect the risks associated with impairment of investment in associates. Refer Notes 16 to the consolidated financial statements for more information on investment in associates.

### **Other information included in the Group's 2022 annual report**

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2022 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 Group's 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 express any form of assurance conclusion thereon.



## **Independent Auditor's Report to the Shareholders of IFA Hotels and Resorts - KPSC (continued)**

### **Other information included in the Group's 2022 annual report (continued)**

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 have obtained prior to the date of this auditor's report, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

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

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

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

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

### **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.
- 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.

## **Independent Auditor's Report to the Shareholders of IFA Hotels and Resorts - KPSC (continued)**

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

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

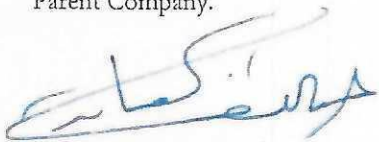
We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

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

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

Furthermore, in our opinion, proper books of account have been kept by the Parent Company and the consolidated financial statements, together with the contents of the report of the Parent Company's board of directors relating to these consolidated financial statements, are in accordance therewith. We further report that we obtained all the information and explanations that we required for the purpose of our audit and that the consolidated financial statements incorporate all information that is required by the Companies Law No. 1 of 2016 and its Executive Regulations, as amended, and by the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, that an inventory was duly carried out and that, to the best of our knowledge and belief, no violations of the Companies Law No. 1 of 2016, the Executive Regulations, or of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 2022 that might have had a material effect on the business or financial position of the Parent Company.

We further report, to the best of our knowledge and belief, no violations of provisions of the Law No. 7 of 2010 regarding Capital Markets Authority ("CMA") and its relevant regulations have occurred during the year ended 31 December 2022 that might have had a material effect on the business or financial position of the Parent Company.



Abdullatif M. Al-Aiban (CPA)  
(Licence No. 94-A)  
of Grant Thornton – Al-Qatami, Al-Aiban & Partners

Kuwait  
29 March 2023

## Consolidated statement of profit or loss

	Note	Year ended 31 Dec 2022 KD	Year ended 31 Dec 2021 KD
<b>Continuing operations:</b>			
Revenue	7	39,618,309	41,320,915
Cost of revenue		(23,898,554)	(26,761,181)
		15,719,755	14,559,734
Net income from ticket sales and related services		258,758	119,513
Fees and commission income		133,481	748,165
Share of results of associates		(195,909)	(22,896)
Change in fair value of investment properties	15	361,898	1,171,548
Loss on sale of investment properties	15	(23,496)	-
Gain on sale of assets held for sale	6.3	6,737,097	-
Gain on sale of property, plant and equipment	13	-	1,034,408
Interest income		323,503	843,831
Other income		498,294	1,003,457
		23,813,381	19,457,760
<b>Expenses and other charges</b>			
Staff costs		(3,113,430)	(1,993,510)
Sales and marketing expenses		(1,830,890)	(2,292,478)
Other operating expenses and charges		(7,444,833)	(7,269,958)
Impairment of trading and under development properties		(70,679)	(870)
Depreciation		(2,672,244)	(3,651,077)
Finance cost	8	(4,454,134)	(5,890,609)
		(19,586,210)	(21,098,502)
<b>Profit/(loss) for the year before taxation</b>		4,227,171	(1,640,742)
Taxation	9	(252,328)	(266,178)
<b>Profit/(loss) for the year from continuing operations</b>		3,974,843	(1,906,920)
<b>Discontinued operations:</b>			
Profit for the year from discontinued operations	6.5	-	4,230,269
<b>Profit for the year</b>	10	3,974,843	2,323,349
<b>Attributable to:</b>			
Owners of the Parent Company		2,896,038	2,732,118
Non-controlling interests		1,078,805	(408,769)
		3,974,843	2,323,349
<b>Basic and diluted earnings/(loss) per share attributable to the owners of the Parent Company (Fils):</b>			
From continuing operations	12	4.56	(2.36)
From discontinued operations		-	6.66
		4.56	4.30

The notes set out on pages 10 to 63 form an integral part of these consolidated financial statements.


## Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income

	Year ended 31 Dec 2022 KD	Year ended 31 Dec 2021 KD
Profit for the year	3,974,843	2,323,349
<b>Other comprehensive income/(loss):</b>		
<b>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:</b>		
Exchange differences transferred to statement of profit or loss on disposal of a subsidiary	-	(2,335,935)
Reserve for financial derivatives	-	(48,845)
Reserve for financial derivatives transferred to statement of profit or loss	-	1,366,321
Exchange differences arising on translation of foreign operations	(147,247)	(546,878)
	(147,247)	(1,565,337)
<b>Items that will not to be reclassified subsequently to profit or loss:</b>		
Net change in fair value of investments at FVTOCI	(7,423)	(284,259)
	(7,423)	(284,259)
<b>Total other comprehensive income/(loss) for the year</b>	<b>(154,670)</b>	<b>(1,849,596)</b>
<b>Total comprehensive income for the year</b>	<b>3,820,173</b>	<b>473,753</b>
<b>Attributable to:</b>		
Owners of the Parent Company	2,683,697	939,823
Non-controlling interests	1,136,476	(466,070)
<b>Total comprehensive income for the year</b>	<b>3,820,173</b>	<b>473,753</b>

*The notes set out on pages 10 to 63 form an integral part of these consolidated financial statements.*

## Consolidated statement of financial position

	Note	31 Dec. 2022 KD	31 Dec. 2021 KD
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Goodwill		1,148,456	1,137,315
Property, plant and equipment	13	83,796,610	83,733,890
Capital work in progress	14	-	45,002,654
Right-of-use assets		669,083	871,328
Investment properties	15	3,992,025	3,523,999
Investment in associates and a joint venture	16	56,146,926	11,105,177
Investments at fair value through other comprehensive income		812,108	819,531
<b>Total non-current assets</b>		<b>146,565,208</b>	<b>146,193,894</b>
<b>Current assets</b>			
Accounts receivable and other assets	17	24,016,488	47,220,502
Properties under development	18	366,322	13,859,784
Trading properties	19	7,224,982	15,123,865
Assets classified as held for sale	20	11,458,067	-
Cash and cash equivalents	21	8,839,000	10,205,982
<b>Total current assets</b>		<b>51,904,859</b>	<b>86,410,133</b>
<b>Total assets</b>		<b>198,470,067</b>	<b>232,604,027</b>
<b>Equity and Liabilities</b>			
<b>Equity attributable to the owners of the Parent Company</b>			
Share capital	22	63,543,420	63,543,420
Share premium	23	246,011	246,011
Treasury shares	23	(246,011)	(246,011)
Other components of equity	25	(12,975,232)	(14,877,682)
Accumulated losses		(45,200,965)	(43,811,256)
<b>Equity attributable to the owners of the Parent Company</b>		<b>5,367,223</b>	<b>4,854,482</b>
Non-controlling interests	6.4	31,451,438	20,604,829
<b>Total equity</b>		<b>36,818,661</b>	<b>25,459,311</b>
<b>Non-current liabilities</b>			
Borrowings	26	53,740,509	57,509,476
Lease liabilities		518,259	717,172
Redeemable preference shares	27	2,869,754	2,660,125
Employees' end of service benefits		1,487,154	1,308,892
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>58,615,676</b>	<b>62,195,665</b>
<b>Current liabilities</b>			
Due to related parties	33	55,237,166	52,396,695
Retention payable		-	800,668
Accounts payable and other liabilities	28	37,603,682	55,607,883
Lease liabilities		207,747	191,289
Borrowings	26	4,619,217	27,496,446
Advances received from customers	29	5,367,918	8,456,070
<b>Total current liabilities</b>		<b>103,035,730</b>	<b>144,949,051</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>161,651,406</b>	<b>207,144,716</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>198,470,067</b>	<b>232,604,027</b>

  
 Talal Jassem Mohammed Al-Bahar  
 Chairman

The notes set out on pages 10 to 63 form an integral part of these consolidated financial statements.

## Consolidated statement of changes in equity

	Equity attributable to owners of the Parent Company						Non-controlling interests		Total
	Share capital KD	Share premium KD	Treasury shares KD	Other components of equity KD	Accumulated losses KD	Sub-total KD	KD	KD	
<b>Balance as at 1 January 2022</b>	63,543,420	246,011	(246,011)	(14,877,682)	(43,811,256)	4,854,482	20,604,829	25,459,311	
Arising on deemed disposal of partial interest in a subsidiary (note 6.2.1)	-	-	-	-	(5,757,311)	(5,757,311)	11,850,599	6,093,288	
Non-controlling interest recognized on the partial disposal of subsidiaries (Note 6.2.2)	-	-	-	2,114,791	1,471,564	3,586,355	(2,140,466)	1,445,889	
<b>Transactions with shareholders</b>	-	-	-	2,114,791	(4,285,747)	(2,170,956)	9,710,133	7,539,177	
Profit for the year	-	-	-	-	2,896,038	2,896,038	1,078,805	3,974,843	
Other comprehensive income for the year	-	-	-	(212,341)	-	(212,341)	57,671	(154,670)	
<b>Total comprehensive profit for the year</b>	-	-	-	(212,341)	2,896,038	2,683,697	1,136,476	3,820,173	
<b>Balance as at 31 December 2022</b>	63,543,420	246,011	(246,011)	(12,975,232)	(45,200,965)	5,367,223	31,451,438	36,818,661	
<b>Balance as at 1 January 2021</b>	63,543,420	246,011	(246,011)	(13,085,387)	(46,543,374)	3,914,659	21,070,899	24,985,558	
Profit for the year	-	-	-	-	2,732,118	2,732,118	(408,769)	2,323,349	
Other comprehensive loss for the year	-	-	-	(1,792,295)	-	(1,792,295)	(57,301)	(1,849,596)	
<b>Total comprehensive (loss)/profit for the year</b>	-	-	-	(1,792,295)	2,732,118	939,823	(466,070)	473,753	
<b>Balance as at 31 December 2021</b>	63,543,420	246,011	(246,011)	(14,877,682)	(43,811,256)	4,854,482	20,604,829	25,459,311	

The notes set out on pages 10 to 63 form an integral part of the consolidated financial statements.

## Consolidated statement of cash flows

	Note	Year ended 31 Dec 2022 KD	Year ended 31 Dec 2021 KD
<b>OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit for the year		3,974,843	2,323,349
Adjustments:			
Change in fair value of investment properties		(361,898)	(1,171,548)
Gain on sale of investment properties		23,496	-
Share of results of associates and a joint venture		195,909	22,896
Cumulative dividend for redeemable preference shares		209,629	-
Provision charged for doubtful debt		8,915	-
Reversal of provision no longer required		(596,371)	(3,331)
Interest income		(323,503)	(843,831)
Depreciation		2,672,244	3,651,077
Finance costs		4,454,134	5,890,609
Impairment loss		70,679	870
Reserve for financial derivatives recycled to profit or loss - included under other operating expenses		-	1,366,321
Net gain on disposal of a subsidiary		(6,737,097)	(4,893,002)
Gain on sale of property, plant and equipment		-	(1,034,408)
Provision for employees' end of service benefits		391,081	235,488
		<b>3,982,061</b>	<b>5,544,490</b>
<b>Changes in operating assets and liabilities:</b>			
Accounts receivable and other assets		23,791,470	(3,512,946)
Properties under development		2,157,688	680,496
Trading properties		7,322,302	13,318,445
Accounts payable and other liabilities		(21,945,070)	7,539,929
Due to related parties		2,840,471	16,063,997
Advances received from customers		2,513,690	272,348
<b>Net cash from operations</b>		<b>20,662,612</b>	<b>39,906,759</b>
Payment of employees' end of service benefits		(224,803)	(269,721)
<b>Net cash from operating activities</b>		<b>20,437,809</b>	<b>39,637,038</b>
<b>INVESTING ACTIVITIES</b>			
Net additions of property, plant and equipment		(1,410,947)	(271,919)
Proceeds on disposals of investment properties	15	369,542	-
Increase in shareholders loans to associates		429,315	(1,015,301)
Proceed from disposal of subsidiary	6.2.2	1,497,239	881,729
Proceeds from sale of property, plant and equipment		-	2,069,795
Movement in capital work in progress		(8,254)	(12,671)
Interest income received		323,503	843,831
<b>Net cash from investing activities</b>		<b>1,200,398</b>	<b>2,495,464</b>
<b>FINANCING ACTIVITIES</b>			
Decrease in retentions payable		(800,668)	(3,447,387)
Net decrease of borrowings		(21,492,073)	(23,332,768)
Net movement of derivative financial instrument		-	(2,008,462)
Proceeds from shares issued to non-controlling interest		6,093,288	-
Repayment of lease liabilities		(517,428)	(2,594,355)
Finance costs paid		(6,270,083)	(5,529,719)
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(22,986,964)</b>	<b>(36,912,691)</b>
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		(1,348,757)	5,219,811
Cash and cash equivalents at beginning of the year	21	10,187,757	4,967,946
<b>Cash and cash equivalents at end of the year</b>	<b>21</b>	<b>8,839,000</b>	<b>10,187,757</b>

The notes set out on pages 10 to 63 form an integral part of these consolidated financial statements.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين،  
شركة ايغا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع  
الكويت

### التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة ايغا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ"المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغييرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، ونتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاق المهنية للمحاسبين (ميثاق السلوك)، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع متطلبات الميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

#### عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نوجه الانتباه إلى إيضاح 4.1.2 حول البيانات المالية المجمعة الذي يوضح أن الخصوم المتداولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 قد تجاوزت أصولها المتداولة بمبلغ 51,130,871 د.ك. يشير هذا إلى وجود عدم تأكد مادي والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرارية كمنشأة مستمرة. إن رأينا غير معدل في هذا الصدد.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية حسب تقديرنا المهنية هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. لقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا تبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

#### تحقق الإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من مشاريعها قيد التطوير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء" بناءً على طريقة نسبة الإنجاز. بلغت الإيرادات المعترف بها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الناتجة من العقود قيد التطوير 11,951,545 د.ك، وتتطلب أحكام وافتراضات مهمة مثل تحديد نسبة الإنجاز في وقت معين، وتقييم كيفية انتقال السيطرة إلى المشتري، نظراً لأهميته في تدقيقنا. بناءً عليه، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين الأمور الأخرى، استخدام تقرير خبير تقييم مستقل للتحقق من نسبة الإنجاز لكل مشروع قيد التطوير كما في تاريخ البيانات المالية، والتقييم للطرق والافتراضات المستخدمة من قبل الخبير. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة الإفصاحات فيما يتعلق بالسياسات المحاسبية المطبقة والأحكام والافتراضات الهامة التي تم اتخاذها من قبل الإدارة.



تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع

**تقييم انخفاض قيمة العقارات المصنفة ضمن ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات قيد التطوير وعقارات للمتاجرة وتقييم العقارات الاستثمارية**

إن الأصول العقارية للمجموعة جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة وهي مصنفة على النحو التالي:

- يتم إدراج الأراضي والمباني المصنفة ضمن ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 13) بالتكلفة ناقصا الاستهلاك وخسائر انخفاض القيمة، وهي تبلغ 83,796,610 د.ك كما في 31 ديسمبر 2022. تقوم الإدارة بتقييم أي خسائر انخفاض في القيمة عن طريق تحديد القيمة العادلة لهذه الأصول.
- يتم إدراج العقارات قيد التطوير والعقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، وتبلغ 366,322 د.ك و 7,224,982 د.ك، على التوالي. تقوم الإدارة بتقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها عن طريق تحديد القيمة العادلة لهذه الأصول.
- يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وتبلغ 3,992,025 د.ك.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين خارجيين مستقلين لدعم التقييم العادل للعقارات. يعتمد تقييم هذه العقارات بشكل كبير على التقديرات والافتراضات التي تتطلب اتخاذ أحكاما وافتراضات مهمة لأنها تعتمد على مجموعة من التقديرات التي أجرتها الإدارة والمقيمين الخارجيين وهي بذلك عرضة لعدم الموضوعية نظراً لأن إثبات موثوقية المصادر المستخدمة أمر بالغ الأهمية. نظراً لأهمية مبلغ هذه الأصول، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق الخاصة ببناء من بين أمور أخرى، ملاءمة النماذج والمعطيات المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين واختبار المعطيات والافتراضات التي وضعتها الإدارة والبيانات ذات الصلة التي تدعم التقييمات الخارجية. كذلك قمنا بدراسة موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين، كما قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات فيما يتعلق بالأحكام والافتراضات الهامة.

#### **انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة**

إن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة يمثل جزء جوهرية من إجمالي أصول المجموعة ويتم تسجيله باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة، كما يتم تقييم الانخفاض في القيمة في حال وجود دلالة على ذلك الانخفاض (راجع الإيضاحات 4.4 و 5.2.5). وفقاً لطريقة حقوق الملكية للمحاسبة عن الشركات الزميلة، يتم إثبات هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة وتعديل بعد ذلك عند إجراء التغييرات اللاحقة للاقتناء في الحصة من صافي أصول الشركات الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. كانت القيمة السوقية لبعض الاستثمارات في الشركات الزميلة أقل من قيمتها الدفترية لفترة مستدامة، وبالتالي فإن قيمتها الدفترية الحالية لا تزال تعتمد على التقديرات الهامة للمجموعة في تحديد قيمتها القابلة للاسترداد على أساس قيمتها قيد الاستخدام والتي تخضع لعدم التأكيد والحساسية في التقدير. وبالتالي، نرى أن هذا الأمر ضمن أمور التدقيق الرئيسية.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين أمور أخرى، تقييم إجراءات الإدارة لمؤشرات الانخفاض في القيمة وتقييم منهجية المجموعة واحتساب القيمة قيد الاستخدام. بالنسبة للشركات الزميلة التي تم فيها تحديد مؤشرات لانخفاض القيمة، قمنا بتقييم مدى معقولية التقديرات مقابل أحدث أداء مالي وأخذنا في الاعتبار مدى ملاءمة المعطيات الرئيسية مثل معدلات النمو طويلة الأجل المستخدمة ومعدل الخصم. بالإضافة إلى ذلك، أخذنا في الاعتبار ما إذا كانت إفصاحات المجموعة حول تطبيق الأحكام في سبيل تقدير المبلغ الممكن استرداده وحساسية نتائج تلك التقديرات تعكس بشكل كاف المخاطر المرتبطة بانخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة. يرجى الرجوع إلى إيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة للحصول على المزيد من المعلومات بشأن الاستثمار في الشركات الزميلة.

#### **معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي لسنة 2022 الخاص بالمجموعة**

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة ضمن التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقارير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ التقرير التدقيق.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة ايغا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع

تابع/ معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي لسنة 2022 الخاص بالمجموعة فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى وأثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها أخطاء مادية. وإذا ما توصلنا، بناء على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بأن هناك فعلا أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

**مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة**  
إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خالي من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

وإعداد البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية، والإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

**مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة**  
إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائما الأخطاء المادية في حالة وجودها. قد تنشأ الأخطاء المادية من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذف مقصود أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الإستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة عاملة. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفقوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

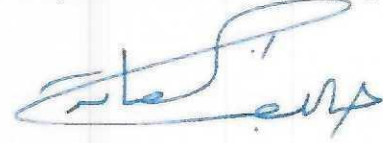
كما نقوم بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم اتخاذها، إن وجدت.

ومن بين الأمور التي يتم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أنها الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الرئيسية. ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

#### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات 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 تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010، بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثير مادي في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبداللطيف محمد العبيان (CPA)  
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)  
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت  
29 مارس 2023

## بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح	
			<b>العمليات المستمرة:</b>
41,320,915	39,618,309	7	الإيرادات
(26,761,181)	(23,898,554)		تكلفة الإيرادات
14,559,734	15,719,755		صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة
119,513	258,758		إيرادات أتعاب وعمولات
748,165	133,481		حصة من نتائج شركات زميلة
(22,896)	(195,909)		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
1,171,548	361,898	15	خسارة من بيع عقارات استثمارية
-	(23,496)	15	ربح من بيع أصول محتفظ بها للبيع
-	6,737,097	6.3	ربح من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
1,034,408	-	13	إيرادات فوائد
843,831	323,503		إيرادات أخرى
1,003,457	498,294		
19,457,760	23,813,381		
			<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>
(1,993,510)	(3,113,430)		تكاليف موظفين
(2,292,478)	(1,830,890)		مصاريف مبيعات وتسويق
(7,269,958)	(7,444,833)		مصاريف وأعباء تشغيل أخرى
(870)	(70,679)		انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة وقيد التطوير
(3,651,077)	(2,672,244)		الاستهلاك
(5,890,609)	(4,454,134)	8	تكاليف تمويل
(21,098,502)	(19,586,210)		
(1,640,742)	4,227,171		ربح/(خسارة) السنة قبل الضرائب
(266,178)	(252,328)	9	الضرائب
(1,906,920)	3,974,843		ربح/(خسارة) السنة من العمليات المستمرة
			<b>العمليات المتوقفة:</b>
4,230,269	-	6.5	ربح السنة من العمليات المتوقفة
2,323,349	3,974,843	10	ربح السنة
			<b>الخاصة بـ:</b>
2,732,118	2,896,038		مالكي الشركة الأم
(408,769)	1,078,805		الحصص غير المسيطرة
2,323,349	3,974,843		
			<b>ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخففة العائدة إلى مالكي الشركة الأم</b>
		12	(فلس):
(2.36)	4.56		من العمليات المستمرة
6.66	-		من العمليات المتوقفة
4.30	4.56		

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
2,323,349	3,974,843	ربح السنة
		<i>إيرادات/(خسائر) شاملة أخرى:</i>
		<i>بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:</i>
(2,335,935)	-	فروق صرف محولة إلى بيان الأرباح أو الخسائر ناتجة عن استبعاد شركة تابعة احتياطي المشتقات المالية
(48,845)	-	رد مشتقات مالية محولة إلى بيان الأرباح أو الخسائر
1,366,321	-	فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
(546,878)	(147,247)	
(1,565,337)	(147,247)	
		<i>بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:</i>
(284,259)	(7,423)	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(284,259)	(7,423)	
(1,849,596)	(154,670)	إجمالي الإيرادات/(الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
473,753	3,820,173	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		<b>الخاصة بـ:</b>
939,823	2,683,697	مالكي الشركة الأم
(466,070)	1,136,476	الحصص غير المسيطرة
473,753	3,820,173	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
1,137,315	1,148,456		الشهرة
83,733,890	83,796,610	13	ممتلكات وآلات ومعدات
45,002,654	-	14	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
871,328	669,083		أصول حق الاستخدام
3,523,999	3,992,025	15	عقارات استثمارية
11,105,177	56,146,926	16	استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة
819,531	812,108		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
146,193,894	146,565,208		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
47,220,502	24,016,488	17	الذمم المدينة والأصول الأخرى
13,859,784	366,322	18	عقارات قيد التطوير
15,123,865	7,224,982	19	عقارات للمتاجرة
-	11,458,067	20	أصول مصنفة كمحتفظ بها للبيع
10,205,982	8,839,000	21	النقد والنقد المعادل
86,410,133	51,904,859		مجموع الأصول المتداولة
232,604,027	198,470,067		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية المخصصة إلى مالكي الشركة الأم
63,543,420	63,543,420	22	رأس المال
246,011	246,011	23	علاوة إصدار أسهم
(246,011)	(246,011)	23	أسهم خزينة
(14,877,682)	(12,975,232)	25	بنود أخرى لحقوق الملكية
(43,811,256)	(45,200,965)		خسائر متراكمة
4,854,482	5,367,223		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
20,604,829	31,451,438	6.4	الحصص غير المسيطرة
25,459,311	36,818,661		مجموع حقوق الملكية

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان المركز المالي المجمع

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح	
57,509,476	53,740,509	26	الخصوم غير المتداولة
717,172	518,259		القروض
2,660,125	2,869,754	27	التزامات الإيجار
1,308,892	1,487,154		أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
62,195,665	58,615,676		مكافأة نهاية خدمة الموظفين
			مجموع الخصوم غير المتداولة
52,396,695	55,237,166	33	الخصوم المتداولة
800,668	-		مستحق إلى أطراف ذات صلة
55,607,883	37,603,682	28	محجوز الضمان الدائن
191,289	207,747		ذمم دائنة وخصوم أخرى
27,496,446	4,619,217	26	التزامات الإيجار
8,456,070	5,367,918	29	القروض
144,949,051	103,035,730		دفعات مقدمة من العملاء
207,144,716	161,651,406		مجموع الخصوم المتداولة
232,604,027	198,470,067		مجموع الخصوم
			مجموع حقوق الملكية والخصوم



طلال جاسم محمد البحر  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

المجموع	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم						
		دك	المجموع الفرعي	خسائر متراكمة	بطون أخرى لحقوق الملكية	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال
		دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك
25,459,311	20,604,829	4,854,482	(43,811,256)	(14,877,682)	(246,011)	246,011	63,543,420	الرصيد كما في 1 يناير 2022
6,093,288	11,850,599	(5,757,311)	(5,757,311)	-	-	-	-	نتج من استبعاد جزئي لجزء في حصة من شركة تابعة (إيضاح 6.2.1)
1,445,889	(2,140,466)	3,586,355	1,471,564	2,114,791	-	-	-	حصة غير مسيطرة مثبتة من استبعاد جزئي لشركة تابعة (إيضاح 6.2.2)
7,539,177	9,710,133	(2,170,956)	(4,285,747)	2,114,791	-	-	-	معاملات مع المساهمين
3,974,843	1,078,805	2,896,038	2,896,038	-	-	-	-	ربح السنة
(154,670)	57,671	(212,341)	-	(212,341)	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
3,820,173	1,136,476	2,683,697	2,896,038	(212,341)	-	-	-	إجمالي الربح الشامل للسنة
36,818,661	31,451,438	5,367,223	(45,200,965)	(12,975,232)	(246,011)	246,011	63,543,420	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
24,985,558	21,070,899	3,914,659	(46,543,374)	(13,085,387)	(246,011)	246,011	63,543,420	الرصيد كما في 1 يناير 2021
2,323,349	(408,769)	2,732,118	2,732,118	-	-	-	-	ربح السنة
(1,849,596)	(57,301)	(1,792,295)	-	(1,792,295)	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
473,753	(466,070)	939,823	2,732,118	(1,792,295)	-	-	-	إجمالي (الخسائر)/الأرباح الشاملة للسنة
25,459,311	20,604,829	4,854,482	(43,811,256)	(14,877,682)	(246,011)	246,011	63,543,420	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



## بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح
		<b>أنشطة التشغيل</b>
		ربح السنة
2,323,349	3,974,843	تعديلات:
		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(1,171,548)	(361,898)	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	23,496	حصة من نتائج شركات زميلة وشركة محاصة
22,896	195,909	توزيعات أرباح متراكمة لأسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
-	209,629	مخصص محمل لديون مشكوك في تحصيلها
-	8,915	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
(3,331)	(596,371)	إيرادات فوائد
(843,831)	(323,503)	الإستهلاك
3,651,077	2,672,244	تكاليف تمويل
5,890,609	4,454,134	خسارة انخفاض في القيمة
870	70,679	احتياطي المشتقات المالية المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر - مدرج ضمن
1,366,321	-	مصاريف التشغيل الأخرى
(4,893,002)	(6,737,097)	ربح من استبعاد شركة تابعة - بالصافي
(1,034,408)	-	ربح من بيع ممتلكات وألات ومعدات
235,488	391,081	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,544,490	3,982,061	
		<b>التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:</b>
		الذمم المدينة والأصول الأخرى
(3,512,946)	23,791,470	عقارات قيد التطوير
680,496	2,157,688	عقارات للمتاجرة
13,318,445	7,322,302	ذمم دائنة وخصوم أخرى
7,539,929	(21,945,070)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
16,063,997	2,840,471	دفعات مقدمة من العملاء
272,348	2,513,690	صافي النقد من العمليات
39,906,759	20,662,612	المدفوع لمكافأة نهاية خدمة الموظفين
(269,721)	(224,803)	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
39,637,038	20,437,809	
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
		صافي إضافات على ممتلكات وألات ومعدات
(271,919)	(1,410,947)	المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	369,542	15 الزيادة في قروض المساهمين إلى الشركات الزميلة
(1,015,301)	429,315	6.2.2 المحصل من استبعاد شركة تابعة
881,729	1,497,239	المحصل من بيع ممتلكات وألات ومعدات
2,069,795	-	صافي الحركة على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(12,671)	(8,254)	إيرادات فوائد مستلمة
843,831	323,503	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
2,495,464	1,200,398	

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 دك	إيضاح	
			<b>أنشطة التمويل</b>
(3,447,387)	(800,668)		النقص في المحجوز الدائن
(23,332,768)	(21,492,073)		صافي النقص في القروض
(2,008,462)	-		صافي الحركة على أداة مالية مشتقة
-	6,093,288		المحصل من إصدار أسهم للحصص الغير مسيطرة
(2,594,355)	(517,428)		المسدد من التزامات عقود الإيجار
(5,529,719)	(6,270,083)		تكاليف تمويل مدفوعة
(36,912,691)	(22,986,964)		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل</b>
5,219,811	(1,348,757)		صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
4,967,946	10,187,757	21	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
10,187,757	8,839,000	21	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.