



Real Estate Development K.S.C.G
أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

Ref. ARED/2024/13/11/19L

التاريخ : 13 نوفمبر 2019

المحترمين

السادة / بورصة الكويت للأوراق المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،


الموضوع: نتائج إجتماع مجلس إدارة شركة أبيار للتطوير العقاري

بالإشارة الى الموضوع اعلاه، والهاقاً لكتابنا رقم Ref.: ARED/2023/12/11/19L المؤرخ في 2019/11/12 بشأن افادة السادة / بورصة الكويت للأوراق المالية بموعد اجتماع مجلس ادارة الشركة لمناقشة البيانات المالية للربع الثالث المنتهي في 2019/9/30، وعليه يرجى العلم بأن مجلس الادارة قد إجتمع في مواعده وتمت مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية في 2019/9/30.

مرفق لكم النموذج الخاص بنتائج البيانات المالية المرحلية للربع الثالث.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

محمد جاسم الهولي
الرئيس التنفيذي


Real Estate Development
أبيار للتطوير العقاري

www.abyaar.com

- نسخة للسادة / هيئة اسواق المال



Real Estate Development K.S.C.G
أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع

Quarterly Financial Statement Results Form (Q3)
Kuwaiti Company (KWVD)

نموذج نتائج البيانات المالية المرحلية (الربع الثالث)
الشركات الكويتية (د.ك.ع)

Financial Quarter Ended on

2019/09/30

الفترة المرحلية المنتهية في

Company Name

ABYAAR REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.
(K.S.C.G)

اسم الشركة

شركة أبيار للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع)

Board of Directors Meeting Date

2019 / 11 / 13 الأربعاء

تاريخ اجتماع مجلس الإدارة

Wednesday 13/ 11 / 2019

التغيير (%)	فترة التسعة أشهر المقارنة	فترة التسعة أشهر الحالية	البيان
Change (%)	9-Month Comparative Period	Current 9-Month Period	Statement
	30/09/2018	30/09/2019	
215%	(1,457,791)	(4,594,792)	صافي الربح/الخسارة الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
300%	(1)	(4)	ربحية/خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس) Basic & Diluted Earnings per Share (fils)
-15%	9,069,162	7,689,650	الموجودات المتداولة Current Assets
-22%	179,345,564	139,485,088	إجمالي الموجودات Total Assets
-2%	26,592,674	26,089,275	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
-5%	94,077,297	89,607,408	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
-41%	85,268,267	49,877,680	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
-	-	-	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
-12%	(515,137)	(451,445)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
107%	(%30)	(%62)	أرباح (خسائر) مرحلة رأس المال المدفوع Retained Profit (Loss) / Paid-Up Share Capital



Real Estate Development
أبيار للتطوير العقاري

Quarterly Financial Statement (Q3)
Kuwaiti Company (KWVD)

البيانات المالية المرحلية (الربع الثالث)
الشركات الكويتية (د.ك.ع)

برج السحاب - شارع فهد السالم - القبلة - الدور 15 ص.ب: 4238 الصفاة 13043 الكويت
Al Sahab Tower - Fahad Al Salem St. - Qebila Area - Floor No. 15 - P.O. Box: 4238 Safat 13043, Kuwait

T: +965 22451663 / 9, 22915254/5 F: +965 22915256

www.abyaar.com



Real Estate Development K.S.C.G
أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

البيان Statement	الربع الثالث الحالي Third Quarter Current Period 30/09/2019	الربع الثالث المقارن Third Quarter Comparative Period 30/09/2018	التغير (%) Change (%)
صافي الربح/الخسارة الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company	(3,195,739)	(1,395,232)	129%
ربحية/خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس) Basic & Diluted Earnings per Share (fils)	(3)	(1)	200%
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue	-	-	-
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)	(127,306)	(140,498)	-9%

سبب ارتفاع/الانخفاض صافي الربح/الخسارة Increase/Decrease in Net Profit/(Loss) is due to	
- بيع حصة الشركة في ارض. - انخفاض في استثمارات في شركات زميلة. - انخفاض في حسابات المدينون.	
بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ ذلك)	لا شيء
Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	Nil
بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ ذلك)	94,225 دينار كويتي
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	KWD 94,225

الاسم Name	المسمى الوظيفي Title	التوقيع Signature	ختم الشركة Company Seal
محمد الهولي	الرئيس التنفيذي		

• Auditor Report Attached

• مرفق تقرير مراقب الحسابات

Quarterly Financial Statement (Q3)
Kuwaiti Company (KWD)

البيانات المالية المرحلية (الربع الثالث)
المال المدفوع 110,727,500 د.ك. - سجل تجاري (42333)
برج السحاب - شارع فهد آل سالم - المنطقة القبلة - الدور 15 ص.ب: 4238 الصفاة 13043 الكويت
Al Sahab Tower - Fahad Al Salem St. - Qebila Area - Floor No. 15 - P.O. Box: 4238 Safat 13043, Kuwait

T: +965 22451663 /9, 22915254/5 F: +965 22915256

www.abyaar.com

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2019، وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

باستثناء الأمور المبينة في الفقرة التالية، فقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة في توجيه الاستفسارات بصفة مبدئية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق، وبالتالي فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

أساس النتيجة المتحفظة

تم إدراج بعض العقارات الأخرى قيد التطوير للمجموعة بمبلغ 37,375,654 دينار كويتي في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 سبتمبر 2019. ولم نتضمن من تنفيذ إجراءات المراجعة للحصول على أدلة كافية ومناسبة حول صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه العقارات حيث أن المجموعة ليس لديها خطة محددة فيما لو كانت تلك العقارات سوف تخضع للتسوية على أساس عيني مع جهات الإقراض أو سيتم تطويرها للبيع في المستقبل في سياق العمل الإعتيادي. وبناءً عليه، فلم نتضمن من تحديد مدى الحاجة إلى إجراء أي تعديلات على هذا المبلغ.

تم تعديل رأي التدقيق الخاص بنا حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بحيث يعكس الأمر المبين أعلاه.

النتيجة المتحفظة

باستثناء التعديلات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع التي كان من المحتمل أن ترد إلى علمنا في حالة عدم وجود الأمر المبين في الفقرة السابقة، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 - التقرير المالي المرحلي.

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (تتمة)

عدم تأكد مادي حول مبدأ الإستمرارية

نلفت الانتباه إلى الإيضاح 2 في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والذي يبين أن المجموعة تكبدت صافي خسارة بمبلغ 4,594,792 دينار كويتي خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019، وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة لدى المجموعة 68,986,291 دينار كويتي. بالإضافة إلى ذلك، تتعرض المجموعة بصورة جوهرية لمخاطر الدين ولم تتمكن من الوفاء بشروط السداد الإلزامية في تاريخ الاستحقاق. تشير هذه الأحداث أو الظروف، بجانب الأمور الأخرى المبينة في الإيضاح 2، إلى وجود عدم تأكد مادي مما قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن نتيجتنا غير معدلة فيما يتعلق بهذا الأمر.

التأكيد على أمر

نلفت الانتباه إلى الإيضاح 12 في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والذي يبين أن الشركة الأم قد قامت بتوقيع مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية ("جهة الإقراض") لتسوية بعض التسهيلات الائتمانية. وفقاً لمذكرة التفاهم، تم اعتبار بعض وحدات العقارات قيد التطوير ذات قيمة دفترية بإجمالي مبلغ 35,521,314 دينار كويتي كجزء من تسوية عينية بمبلغ 7,075,513 دينار كويتي، ولكن لم يتم تحديد كمية هذه الوحدات. انقضت مذكرة التفاهم خلال الفترة الحالية، ولا تزال الإدارة تتفاوض مع جهة الإقراض للتوصل إلى حل متاح على المدى البعيد. ولا يمكن تحديد النتيجة النهائية لهذا الأمر في الوقت الحالي حيث يوجد عدم تأكد مادي يتعلق بالمفاوضات مع جهة الإقراض. إن نتيجتنا غير معدلة فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء الأمر المبين في فقرة "أساس النتيجة المتحفظة" من تقريرنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له، ولا نحتة التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 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

14 نوفمبر 2019

الكويت

REPORT ON REVIEW OF INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION TO THE BOARD OF DIRECTORS OF ABYAAR REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY K.S.C.P.

Report on Review of Interim Condensed Consolidated Financial Information

Introduction

We have reviewed the accompanying interim condensed consolidated statement of financial position of Abyaar Real Estate Development Company K.S.C.P. (the "Parent Company") and its subsidiary (collectively, the "Group") as at 30 September 2019 and the related interim condensed consolidated statement of income and interim condensed consolidated statement of comprehensive income for the three months and nine months periods then ended, and the related interim condensed consolidated statement of changes in equity and interim condensed consolidated statement of cash flows for the nine months period then ended. The management of the Parent Company is responsible for the preparation and presentation of this interim condensed consolidated financial information in accordance with International Financial Reporting Standard IAS 34 Interim Financial Reporting ("IAS 34"). Our responsibility is to express a conclusion on this interim condensed consolidated financial information based on our review.

Scope of Review

Except as explained in the following paragraph, we conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, "*Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*". A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Basis for Qualified Conclusion

Certain other properties under development of the Group are carried at KD 37,375,654 on the interim condensed consolidated statement of financial position as at 30 September 2019. We were not able to extend our review procedures to obtain sufficient appropriate evidence about the net realisable value of these properties as the Group has no definitive plan as to whether these properties will be subject to an in-kind settlement with the respective lenders or developed for future sale in the ordinary course of business. Consequently, we were not able to determine whether any adjustment to this amount was necessary.

Our audit opinion on the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2018 was modified for the aforesaid matter.

Qualified Conclusion

Except for the adjustments to the interim condensed consolidated financial information that we might have become aware of had it not been for the matter described in the preceding paragraph, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed consolidated financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34 – *Interim Financial Reporting*.

REPORT ON REVIEW OF INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION TO THE BOARD OF DIRECTORS OF ABYAAR REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY K.S.C.P. (continued)

Material uncertainty relating to going concern

We draw attention to Note 2 in the interim condensed consolidated financial statements, which indicates that the Group incurred a net loss of KD 4,594,792 during the nine months ended 30 September 2019 and, as of that date, the Group's accumulated losses amounted to KD 68,986,291. Further, the Group has significant debt exposure and was unable to meet the mandatory repayment terms at the maturity date. These events or conditions, along with other matters as set forth in Note 2, indicate that a material uncertainty exists that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. Our conclusion is not modified in respect of this matter.

Emphasis of Matter

We draw attention to Note 12 in the interim condensed consolidated financial information which describes that the Parent Company signed a memorandum of understanding (MoU) with a local financial institution (the "lender") to settle certain credit facilities. According to the MoU, certain units of properties under development with a total carrying value of KD 35,521,314 were to be considered as part of the in-kind settlement amounting to KD 7,075,513, but the quantity of those has not been determined. The MOU has lapsed during the current period and the management is still in negotiation with the lender to find a long-term viable solution. The ultimate outcome of this matter cannot be presently determined and there is a significant uncertainty relating to negotiations with the lender. Our conclusion is not modified in respect of this matter.

Report on Other Legal and Regulatory Matters

Furthermore, based on our review, except for the matter described in in the "Basis for Qualified Conclusion" section of our report, the interim condensed consolidated financial information is in agreement with the books of account of the Parent Company. We further report that, to the best of our knowledge and belief, we have not become aware of any violations of the Companies Law No. 1 of 2016, as amended, and its executive regulations, as amended, nor of the Parent Company's Articles of Association and Memorandum of Incorporation, as amended, during the nine-month period ended 30 September 2019 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

__ November 2019
Kuwait