

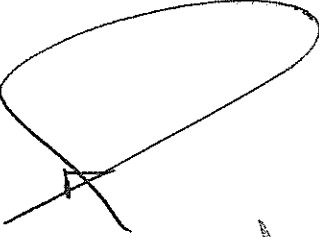
التاريخ: 2022-06-21

السادة/ شركة بورصة الكويت
المحترمين
دولة الكويت

الموضوع : الإفصاح عن المعلومات الجوهرية / التصنيف الائتماني للشركة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم نموذج الإفصاح عن التصنيف الائتماني للشركة وذلك وفقا
للانحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة أسواق المال.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام


طلال مصطفى الشمالي
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

Land UNITED
REAL
ESTATE
للاند
المتحدة العقارية

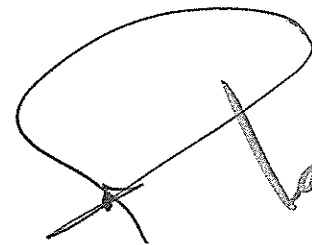
*مرفق لكم نموذج الإفصاح عن التصنيف الائتماني

نموذج الإفصاح عن التصنيف الائتماني
Disclosure of credit rating form

21/06/2022		التاريخ Date
Land United Real Estate Co. K.S.C.P	شركة لاند المتحدة العقارية ش.م.ك.ع	اسم الشركة المدرجة Name of the listed Company
Capital Intelligence	كابيتال انتليجنس	الجهة المصدرة للتصنيف Entity who issued the rating
1. Long-Term Foreign Currency (LT FCR) (B -) 2. Short-Term Foreign Currency (ST FCR) (B) Outlook Stable	العملات الأجنبية طويلة الأجل (B-) العملات الأجنبية قصيرة الأجل (B) النظرة المستقبلية مستقرة	فئة التصنيف Rating Category
<p>Key Rating Factors - Strengths</p> <ul style="list-style-type: none"> Planned sale of an investment property will reduce both borrowings and leverage this year. High occupancy at flagship mall investment property. Modest capital increases planned for 2023 and 2024 will help to lower leverage. <p>Key Rating Factors – Challenges</p> <ul style="list-style-type: none"> Low liquid assets. Considerable liquidity and refinancing risk as long-term assets are being financed by contractually short-term facilities. Small balance sheet; limited capital base and currently high leverage. Concentrations in both investment properties and funding base. Net losses in 2020 and 2021 due to unrealized valuation charges; low profitability. 	<p>عوامل دعم التصنيف</p> <ul style="list-style-type: none"> البيع المدروس لأي عقار استثماري سيحد من الحاجة إلى الاقتراض والرافعة المالية هذا العام.. ارتفاع نسبة إشغال في سوق التجاري رئيس في الاستثمارات العقارات زيادات متواضعة في رأس المال مخططة لعام 2023 و 2024 سيساعد على خفض الرافعة المالية <p>عوامل تقييد التصنيف</p> <ul style="list-style-type: none"> أصول منخفضة السيولة. السيولة الكبيرة ومخاطر إعادة التمويل الأصول طويلة الأجل يتم تمويلها من قبل التسهيلات تعاقدية قصيرة الأجل. ميزانية عمومية صغيرة. قاعدة رأسمالية محدودة ورافعة مالية عالية حاليًا. التركزات في كلا العقارين الاستثماريين وقاعدة التمويل. صافي الخسائر في عامي 2020 و 2021 نتيجة التقييم غير المحقق و ربحية منخفضة. 	مدلولات التصنيف Rating implication
No expected material on the financial position of the compai	ليس من المتوقع وجود أثر مادي على المركز المالي للشركة	انعكاس التصنيف على أوضاع الشركة Rating effect on the status of the company
Stable outlook	نظرة مستقبلية مستقرة	النظرة المستقبلية Outlook

Handwritten signature and stamp of Land United Real Estate Co. K.S.C.P.

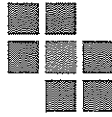
<p>Capital Intelligence Ratings (CI Ratings or CI) has assigned Land United Real Estate Company (LURE) first-time LT and ST FCR Issuer Ratings of 'B-' and 'B', respectively. The Outlook on the ratings is Stable.</p> <p>Rating Drivers</p> <p>As part of the Unicapita Group LURE is a pure real estate company, leaving other group companies to handle any non-real estate activities. As at end-2021, LURE's asset base made up almost 97% of the asset base of Unicapita. Although there are some limited non-Kuwaiti investment properties, the current portfolio is heavily concentrated in Kuwait. There are currently no WIP development projects.</p> <p>The main ratings driver is the small size of the company in terms of asset base and capital resources. This inevitably leads to concentrations. In the asset base, there are concentrations by asset class (almost all is in the form of investment properties) and by individual asset as the top three end-2021 investment properties made up almost 82% of this asset class. As these assets are partly debt financed, there is also a corresponding concentration in funding sources. Moreover, the debt funding structure is currently entirely short term in tenor, leading to tight liquidity and a considerable refinancing risk.</p> <p>The small capital base means high end-2021 leverage, although this will shift later this year with the planned sale of the second largest investment property and the consequent repayment of the associated funding. The sales process is already underway. The planned additions to capital in 2023 and 2024 would also help to push down leverage; a factor that while a current credit challenge, is one that should therefore diminish over time.</p> <p>Profitability has also been a credit challenge with net losses in 2020 and 2021, largely a result of noncash revaluation losses on investment properties. A return to profit is however expected for this year, only 25% of which will be the result of valuation gains. Despite the planned sale of the Plaza Complex, LURE management expects occupancy levels to rise across the portfolio (the flagship 8 Mall Complex is already at 100%), allowing rental income to grow this year.</p> <p>Rating Outlook</p> <p>The Outlook for the ratings is Stable, indicating that they are unlikely to change during the next 12 months.</p>	<p>قامت وكالة كابيتال إنتلجينس للتصنيف الائتماني بتصنيف شركة لاند المتحدة العقارية ش.م.ك.ع لأول مرة فيما يتعلق بتصنيفات العملة الأجنبية على طولي الأجل وقصير الأجل، فكان تصنيفها عند (B-) و (B) على التوالي. وتظل التوقعات مستقرة عند ذلك التصنيف. عوامل التصنيف</p> <p>كجزء من يوني كابيتا جروب، تعتبر شركة لاند المتحدة العقارية شركة عقارية خالصة، تاركة لشركات المجموعة الأخرى التعامل مع أي أنشطة غير عقارية. وفي نهاية عام 2021، شكلت قاعدة أصول شركة العقارات ما يقرب من 97% من قاعدة أصول شركة يوني كابيتا. وعلى الرغم من وجود بعض العقارات الاستثمارية غير الكويتية المحدودة، إلا أن المحفظة الحالية تتركز بشكل كبير في الكويت، ولا توجد حالياً أي مشاريع تطوير جاري العمل بها.</p> <p>يكن عامل التصنيف الرئيسي في صغر حجم الشركة من حيث قاعدة الأصول وموارد رأس المال، الأمر الذي يؤدي حتماً إلى نشأة تركزات. وفي قاعدة الأصول، هناك تركزات حسب فئة الأصول (والتي تعتبر جميعها تقريباً في شكل عقارات استثمارية) وحسب الأصول الفردية، حيث شكلت العقارات الاستثمارية الثلاثة الأولى في نهاية عام 2021 قرابة 82% من فئة الأصول تلك. وبالنظر إلى أن تلك الأصول ممولة جزئياً بالديون، هناك أيضاً تركيز مقابل في مصادر التمويل. علاوة على ذلك، فإن هيكل تمويل الديون حالياً قصير الأمد بشكل تام، مما يؤدي إلى أزمة سيولة ومخاطر إعادة التمويل الكبيرة.</p> <p>تعني قاعدة رأس المال الصغيرة رافعة مالية عالية في نهاية عام 2021، على الرغم من أن هذا سوف يتحول في وقت لاحق من ذلك العام مع البيع المتوقع عليه إلى ثاني أكبر عقار استثماري وما يترتب على ذلك من سداد التمويل ذي الصلة. كما أن الإضافات المخطط لها لرأس المال في عامي 2023 و 2024 سوف تساعد على خفض الرافعة المالية؛ وهو عامل ينبغي أن يتضاءل بمرور الوقت على الرغم من كونه يمثل تحدياً ائتمانياً في الوقت الراهن.</p> <p>ولقد شكلت الربحية كذلك تحدياً ائتمانياً مع خسائر صافية في عامي 2020 و 2021، والذي يرجع إلى حد كبير إلى خسائر إعادة التقييم غير النقدي على العقارات الاستثمارية. ومع ذلك، من المتوقع العودة إلى الربح لهذا العام، حيث فقط نسبة 25% منها سوف تنجم عن أرباح التقييم. وعلى الرغم من بيع المخطط لمجمع بلازا، تتوقع إدارة شركة العقارات ارتفاع مستويات الإشغال عبر المحفظة (نسبة الإشغال في مجمع مول 8 الرئيسي هي 100% بالفعل)، مما يسمح بزيادة إيرادات الإيجارات لهذا العام.</p> <p>توقعات التصنيف</p> <p>النظرة المستقبلية للتصنيفات مستقرة، مما يشير إلى أنه من غير المحتمل أن تتغير خلال الاثني عشر شهراً القادمة.</p>	<p>ترجمة التصريح الصحفي او ملخص التنفيذي</p> <p>Translation of the press release or executive summary</p>
--	--	---



Land

UNITED REAL ESTATE

 للتصنيف الائتماني



ترجمة



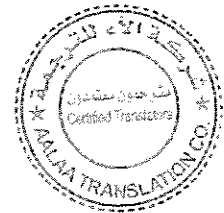
تقرير التصنيف الائتماني

شركة لاند المتحدة العقارية ش.م.ك.ع.
الدولة: الكويت تاريخ التقرير: ١٤ يونيو ٢٠٢٢

عرض موجز لإجراء التصنيف

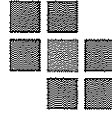
➤ العملة الأجنبية: تم تحديد المبدئي لطويل الاجل وقصير الاجل ، والتوقعات مستقرة.

				البيانات المالية الأساسية	التصنيفات الحالية
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢١	دولار أمريكي (مليون) ديناراً كويتياً (مليون)	تصنيفات ائتمان إصدار دولي
ديناراً كويتياً	ديناراً كويتياً	ديناراً كويتياً	دولار أمريكي		
٢,٢	١,٨	٢,٢	٧,٣	إجمالي الدخل	B-
٠,٤	١,٠	٠,٥	١,٨	إجمالي النفقات	
٠,٧	(٠,٩)	(١,٠)	(٣,٢)	الدخل قبل الضريبة	B
٠,٧	(٠,٩)	(١,٠)	(٣,٢)	صافي الدخل	
٤٩,٢	٤٩,٢	٥٤,٨	١٧٩,٤	إجمالي الأصول	مستقرة
٣٠,٦	٣١,٥	٣٨,١	١٢٤,٦	إجمالي المطلوبات	
٢٩,٦	٣٠,٢	٣٥,٥	١١٦,٢	إجمالي الدين	
١٨,٦	١٧,٧	١٦,٧	٥٤,٧	إجمالي الأسهم	
٠,٣٠٣	٠,٣٠٤	٠,٣٠٥		سعر الصرف: دولار/دينار	
٠,٠١	٠,٠٠	٠,٠١		النقد والاستثمار السريع/ الديون قصيرة الاجل	
١,٤٤	٠,٢٨	٠,٣٧		الأرباح قبل الفوائد والضرائب / مصاريف الفوائد	
١,٦٥	١,٧٨	٢,٢٨		الرفع المالي (مرات)	
٤,٨١	٠,٧٠	٠,٧٢		الأرباح قبل الفوائد والضرائب على متوسط الأصول	
١,٤٤	(١,٨٥)	(٢,٤٧)		العائد على متوسط الأصول (%)	



ترجمة Translation	ترجمة Translation
----------------------	----------------------

ترجمة Translation	
----------------------	--



عوامل التصنيف الرئيسية

نقاط القوة الانتمائية

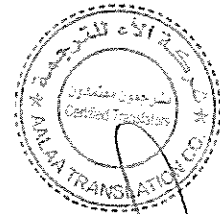
- البيع المدروس لأي عقار استثماري سيحد من الحاجة إلى الاقتراض والرافعة المالية هذا العام.
- ارتفاع نسبة الإشغال في سوق تجاري رئيس كعقار استثماري.
- تساعد الزيادات المتواضعة في رأس المال، والمخطط لها لعامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤، على خفض الرافعة المالية.

التحديات الانتمائية

- الأصول السائلة المنخفضة.
- مخاطر السيولة الكبيرة وإعادة التمويل حيث يتم تمويل الأصول طويلة الأجل من خلال تسهيلات تعاقدية قصيرة الأجل.
- ميزانية عمومية صغيرة؛ قاعدة رأسمالية محدودة ورافعة مالية عالية حالياً.
- التركيز في كل من العقارات الاستثمارية وقاعدة التمويل.
- خسائر صافية في عامي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ بسبب رسوم التقييم غير المحققة والربحية المنخفضة..

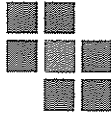
المحلل الرئيسي: روري كيلان: ٠٠٠٠ ٢٥٢٦ ٢٥٧ + rory.keelan@ciratings.com

المحلل الرئيسي: أغنيس سيه: ٠٠٠٠ ٢٥٢٦ ٢٥٧ + - agnes.seah@ciratings.com



ترجمة Translation		ترجمة Translation	
----------------------	--	----------------------	--

ترجمة Translation	
----------------------	--



الأساس التصنيفي

الإجراء التصنيفي

قامت وكالة كابيتال إنتليجنس للتصنيف الائتماني بتصنيف شركة لاند المتحدة العقارية ش.م.ك.ع لأول مرة فيما يتعلق بتصنيفات العملة الأجنبية على طويل الاجل وقصير الاجل، فكان تصنيفها عند (-B) و (B) على التوالي. وتظل التوقعات مستقرة عند ذلك التصنيف.

عوامل التصنيف

كجزء من يوني كابيتا جروب، تعتبر شركة لاند المتحدة العقارية شركة عقارية خالصة، تاركة لشركات المجموعة الأخرى التعامل مع أي أنشطة غير عقارية. وفي نهاية عام ٢٠٢١، شكلت قاعدة أصول شركة العقارات ما يقرب من ٩٧٪ من قاعدة أصول شركة يوني كابيتا. وعلى الرغم من وجود بعض العقارات الاستثمارية غير الكويتية المحدودة، إلا أن المحفظة الحالية تتركز بشكل كبير في الكويت، ولا توجد حالياً أي مشاريع تطوير جاري العمل بها.

يكمن عامل التصنيف الرئيسي في صغر حجم الشركة من حيث قاعدة الأصول وموارد رأس المال، الأمر الذي يؤدي حتماً إلى نشأة تركيزات. وفي قاعدة الأصول، هناك تركيزات حسب فئة الأصول (والتي تعتبر جميعها تقريباً في شكل عقارات استثمارية) وحسب الأصول الفردية، حيث شكلت العقارات الاستثمارية الثلاثة الأولى في نهاية عام ٢٠٢١ قرابة ٨٢٪ من فئة الأصول تلك. وبالنظر إلى أن تلك الأصول ممولة جزئياً بالديون، هناك أيضاً تركيز مقابل في مصادر التمويل. علاوة على ذلك، فإن هيكل تمويل الديون حالياً قصير الأمد بشكل تام، مما يؤدي إلى أزمة سيولة ومخاطر إعادة التمويل الكبيرة.

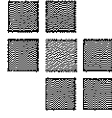
تعني قاعدة رأس المال الصغيرة رافعة مالية عالية في نهاية عام ٢٠٢١، على الرغم من أن هذا سوف يتحول في وقت لاحق من ذلك العام مع البيع المتفق عليه إلى ثاني أكبر عقار استثماري وما يترتب على ذلك من سداد التمويل ذي الصلة. كما أن الإضافات المخطط لها لرأس المال في عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ سوف تساعد على خفض الرافعة المالية؛ وهو عامل ينبغي أن يتضاءل بمرور الوقت على الرغم من كونه يمثل تحدياً ائتمانياً في الوقت الراهن.

ولقد شكلت الربحية كذلك تحدياً ائتمانياً مع خسائر صافية في عامي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١، والذي يرجع إلى حد كبير إلى خسائر إعادة التقييم غير النقدي على العقارات الاستثمارية. ومع ذلك، من المتوقع العودة إلى الربح لهذا العام، حيث فقط نسبة ٢٥٪ منها سوف تنجم عن أرباح التقييم. وعلى الرغم من بيع المخطط لمجمع بلازا، تتوقع إدارة شركة العقارات ارتفاع مستويات الإشغال عبر المحفظة (نسبة الإشغال في مجمع مول ٨ الرئيسي هي ١٠٠٪ بالفعل)، مما يسمح بزيادة إيرادات الإيجارات لهذا العام.

توقعات التصنيف

النظرة المستقبلية للتصنيفات مستقرة، مما يشير إلى أنه من غير المحتمل أن تتغير خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

ترجمة Translation	ترجمة Translation	ترجمة Translation
----------------------	----------------------	----------------------

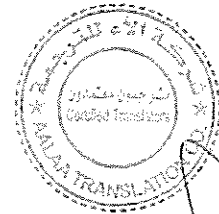


ديناميات التصنيف: سيناريو الصعود

السيناريو الأكثر ترجيحاً هو حدوث تحول في التوقعات إلى الإيجابية. ومع ذلك، لا يعتبر ذلك مرجحاً في الوقت الحالي لأنه سيتطلب نمواً كبيراً في الميزانية العمومية، فضلاً عن هيكل أكثر ملاءمة لاستحقاق الديون. ومع ذلك، إذا تم ضخ حقوق ملكية إضافية كبيرة تتجاوز المساهمات المخطط لها بالفعل للفترة ٢٠٢٣ - ٢٠٢٤، قد يسفر ذلك عن ضغط تصاعدي على التوقعات حيث يؤدي ذلك إلى تحسين كل من المقاييس المالية الحالية وتوقعات نمو المحفظة المربحة.

ديناميات التصنيف: سيناريو الهبوط

السيناريو الأكثر احتمالاً للجانب السلبي هو تخفيض التوقعات إلى سلبية. ومع ذلك، لا يعتبر ذلك مرجحاً نظراً لما يلي: (أ) مستوى التصنيف المنخفض الحالي و(ب) الإضافات المتوقعة إلى حقوق الملكية.



ترجمة Translation	
ترجمة Translation	

ترجمة Translation	
----------------------	--

LAND UNITED REAL ESTATE COMPANY K.S.C.

Country: Kuwait; Report Date: 14 June 2022

Rating Action Snapshot

➤ Foreign Currency: Initial LT and ST Assigned. Outlook is Stable.

Current Ratings
International Issuer Credit Ratings

 Long-Term Foreign Currency (LT FCR) **B-**
 Short-Term Foreign Currency (ST FCR) **B**
Outlook
Stable
Financial Highlights

USDmn	2021	2021	2020	2019
KWDmn	USD	KWD	KWD	KWD
Total Income	7.3	2.2	1.8	2.2
Total Expenses	1.8	0.5	1.0	0.4
Pre-tax Income	(3.2)	(1.0)	(0.9)	0.7
Net Income	-3.2	-1.0	-0.9	0.7
Total Assets	179.4	54.8	49.2	49.2
Total Liabilities	124.6	38.1	31.5	30.6
Total Debt	116.2	35.5	30.2	29.6
Total Equity	54.7	16.7	17.7	18.6
<i>Exchange Rate: USD/KWD</i>		<i>0.305</i>	<i>0.304</i>	<i>0.303</i>
Cash & QI / ST Debt		0.01	0.00	0.01
EBIT / Interest Expense		0.37	0.28	1.44
Leverage (times)		2.28	1.78	1.65
EBIT on Average Assets (%)		0.72	0.70	4.81
ROAA (%)		-2.47	-1.85	1.44

Key Rating Factors
Credit Strengths

- Planned sale of an investment property will reduce both borrowings and leverage this year.
- High occupancy at flagship mall investment property.
- Modest capital increases planned for 2023 and 2024 will help to lower leverage.

Credit Challenges

- Low liquid assets.
- Considerable liquidity and refinancing risk as long-term assets are being financed by contractually short-term facilities.
- Small balance sheet; limited capital base and currently high leverage.
- Concentrations in both investment properties and funding base.
- Net losses in 2020 and 2021 due to unrealised valuation charges; low profitability.



Primary Analyst: Rory Keelan, +357 2526 0000, rory.keelan@ciratings.com

Secondary Analyst: Agnes Seah, +357 2526 0000, agnes.seah@ciratings.com

RATING RATIONALE

Rating Action

Capital Intelligence Ratings (CI Ratings or CI) has assigned Land United Real Estate Company (LURE) first-time LT and ST FCR Issuer Ratings of 'B-' and 'B', respectively. The Outlook on the ratings is Stable.

Rating Drivers

As part of the Unicapita Group LURE is a pure real estate company, leaving other group companies to handle any non-real estate activities. As at end-2021, LURE's asset base made up almost 97% of the asset base of Unicapita. Although there are some limited non-Kuwaiti investment properties, the current portfolio is heavily concentrated in Kuwait. There are currently no WIP development projects.

The main ratings driver is the small size of the company in terms of asset base and capital resources. This inevitably leads to concentrations. In the asset base, there are concentrations by asset class (almost all is in the form of investment properties) and by individual asset as the top three end-2021 investment properties made up almost 82% of this asset class. As these assets are partly debt financed, there is also a corresponding concentration in funding sources. Moreover, the debt funding structure is currently entirely short term in tenor, leading to tight liquidity and a considerable refinancing risk.

The small capital base means high end-2021 leverage, although this will shift later this year with the agreed sale of the second largest investment property and the consequent repayment of the associated funding. The planned additions to capital in 2023 and 2024 would also help to push down leverage; a factor that while a current credit challenge, is one that should therefore diminish over time.

Profitability has also been a credit challenge with net losses in 2020 and 2021, largely a result of non-cash revaluation losses on investment properties. A return to profit is however expected for this year, only 25% of which will be the result of valuation gains. Despite the sale of the Plaza Complex, LURE management expects occupancy levels to rise across the portfolio (the flagship 8 Mall Complex is already at 100%), allowing rental income to grow this year.

Rating Outlook

The Outlook for the ratings is Stable, indicating that they are unlikely to change during the next 12 months.

Rating Dynamics: Upside Scenario

The most likely upside scenario would be a shift in the Outlook to Positive. This is however seen as being unlikely at present as it would require significant growth in the balance sheet, as well as a more appropriate debt maturity structure. However, should significant additional equity beyond the already planned contributions for 2023-24 be injected, there could be upward pressure on the Outlook as this would improve both current financial metrics and the prospects for profitable portfolio growth.

Rating Dynamics: Downside Scenario

The most likely downside scenario would be a lowering of the Outlook to Negative. This is however considered to be unlikely given: (a) the current low rating level; and (b) the expected additions to equity.

