

التاريخ: 2020/04/02

المحترمين

السادة / شركة بورصة الكويت

الكويت

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: البيانات المالية السنوية

عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31

نود إفادتكم بأن مجلس إدارة الشركة قد انعقد اليوم الخميس الموافق 2020/04/02 واعتمد البيانات المالية السنوية عن السنة المنتهية في 2019/12/31 وفقا للنماذج المرفقة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،


بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح

رئيس مجلس الإدارة

URC شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co



Select from the list	2020-04-02	اختر من القائمة
----------------------	------------	-----------------

Company Name	اسم الشركة
United Real Estate Company K.S.C.P	شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
Board of Directors Meeting Date	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
2020-04-02	
Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
<input checked="" type="checkbox"/> Approved financial statements	<input checked="" type="checkbox"/> نسخة من البيانات المالية المعتمدة
<input checked="" type="checkbox"/> Approved auditor's report	<input checked="" type="checkbox"/> نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2018-12-31	2019-12-31	
19.70 %	(8,994,266)	(7,222,196)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
19.70 %	(8.37)	(6.72)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس) Basic & Diluted Earnings per Share (fils)
0.20 %	127,004,445	127,256,796	الموجودات المتداولة Current Assets
0.96 %	616,831,589	622,752,806	إجمالي الموجودات Total Assets
15.95 %	214,920,869	180,647,983	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(3.07 %)	399,948,678	412,232,431	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(3.59 %)	193,882,418	186,914,694	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
10.02 %	103,476,709	113,843,348	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(2.37 %)	8,950,902	8,738,370	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	لا يوجد	لا يوجد	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparison Year	Fourth quarter Current	Statement
	2018-12-31	2019-12-31	
(80.79 %)	(5,700,926)	(10,306,801)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(80.79 %)	(5.31)	(9.59)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس) Basic & Diluted Earnings per Share (fils)
(24.72 %)	36,025,052	27,118,230	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(976.14 %)	(572,929)	(6,165,501)	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)
The main reasons for the decrease in losses are: <ul style="list-style-type: none"> • Increase in gross profits. • Increase in other income. • Decrease in finance cost. • Decrease in share of losses from associates. • Offset by increase in provisions relating to a legal case and other expenses. 	تعود الأسباب الرئيسية في انخفاض الخسائر إلى: <ul style="list-style-type: none"> • زيادة مجمل الربح . • زيادة الإيرادات الأخرى. • انخفاض تكاليف التمويل. • انخفاض حصة الشركة من خسائر الشركات الزميلة. • في مقابل زيادة مخصص قضايا والمصروفات الأخرى.
Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
2,334,965	2,334,965
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
3,054,640	3,054,640

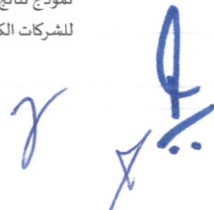
Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
-	لا يوجد		توزيعات نقدية Cash Dividends
-	لا يوجد		توزيعات أسهم منحة Bonus Share
-	لا يوجد		توزيعات أخرى Other Dividend
-	√		عدم توزيع أرباح No Dividends
-	لا يوجد	علاوة الإصدار Issue Premium	زيادة رأس المال Capital Increase
-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

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

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		رئيس مجلس الإدارة	بيبي ناصر الصباح

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 مر قب الحسابات المعتمد



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الدخل والدخل والشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به 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 2019 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم 'مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة'. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. 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 تقريرنا 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 المبيّنة 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتكون العقارات الاستثمارية من الأراضي لغرض التطوير والعقارات قيد الإنشاء والعقارات المطورة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2019. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي والعائد القابل للاسترداد ومعدل التضخم ومعدلات الشغور ومعدلات النمو للإيجارات والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية. ونظراً لعدم التأكد من التقديرات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بالتقييم العادل للعقارات الاستثمارية في الإيضاحين 2.5 و 9 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم جودة وموضوعية إجراء التقييم واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات المتعلقة بالعقار المقدمة من قبل المجموعة إلى المقيمين الخارجيين والتي تم استخدامها كمدخلات لغرض التقييمات. قمنا بتقييم مدى ملائمة ومعقولة منهجيات التقييم والافتراضات والتقدير الرئيسية المستخدمة في التقييمات على أساس العينة استناداً إلى الدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعلنة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقار. كما قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية حول القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. قمنا أيضاً بتقييم إدراج الافتراضات الرئيسية وأوجه عدم التأكد ذات الصلة بصورة ملائمة في الإفصاح المتعلق بالحساسية ضمن الإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وتوقع 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 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 تعترض 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 للمجموعة.

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 المادية 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

• 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 يثير 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 تسبب 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 جوهريه في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

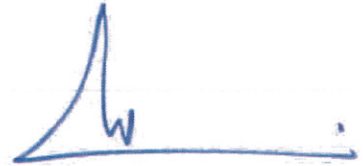
تزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

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 العقارات المتحدة 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. وأنا 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 ولائحته 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 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبد الجادر

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

2 أبريل 2020

الكويت



Ernst & Young
Al Aiban, Al Osaimi & Partners
P.O. Box 74
18-20th Floor, Baitak Tower
Ahmed Al Jaber Street
Safat Square 13001, Kuwait

Tel: +965 2 295 5000
Fax: +965 2 245 6419
kuwait@kw.ey.com
ey.com/mena

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF UNITED REAL ESTATE COMPANY S.A.K.P.

Report on the Audit of Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of United Real Estate Company S.A.K.P. (the "Parent Company") and its subsidiaries (collectively the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2019, and the consolidated income statement, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary 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 2019, 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 '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
UNITED REAL ESTATE COMPANY S.A.K.P. (continued)**

Report on the Audit of Consolidated Financial Statements (continued)

Key Audit Matters (continued)

Valuation of investment properties

Investment properties are significant to the Group's consolidated financial statements. Investment properties constitute of lands for development, properties under construction and developed properties. Management determined the fair value of its investment properties and has used external appraisals to support the valuation as at 31 December 2019. The valuation of the investment properties at fair value is highly dependent on estimates and assumptions, such as average net initial yield, reversionary yield, inflation rate, vacancy rates, growth in rental rates, market knowledge and historical transactions. Due to the estimation uncertainty, this is considered a key audit matter. The Group's policies on fair valuation of investment properties are presented in Note 2.5 and in Note 9 of the consolidated financial statements.

As part of our audit procedures, we evaluated the quality and objectivity of the valuation process and the independence and expertise of external appraisers. We also evaluated the accuracy of the property data provided by the Group to the external appraisers, which are used as input for the purpose of valuations. We have assessed the appropriateness and reasonableness of the valuation methodologies, key assumptions and estimates used in the valuations on a sample basis, based on evidence of comparable market transactions and other publicly available information of the property industry. We evaluated the management's sensitivity analysis to ascertain the impact of reasonably possible changes to key assumptions on the fair value of investment properties. We further assessed that the main assumptions and related uncertainties are appropriately reflected in the sensitivity disclosure in Note 9 of the consolidated financial statements.

Other information included in the Group's 2019 Annual Report

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2019 Annual Report, other than the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. We obtained the report of the Parent Company's Board of Directors prior to the date of our auditors' report, and we expect to obtain the remaining sections of the Annual Report after the date of our auditors' 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.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF
UNITED REAL ESTATE COMPANY S.A.K.P. (continued)**

Report on the Audit of Consolidated Financial Statements (continued)

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.



**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF
UNITED REAL ESTATE COMPANY S.A.K.P. (continued)**

Report on the Audit of 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.

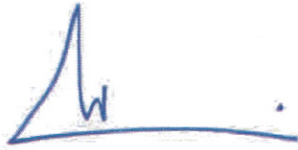
We also provide Those Charged with Governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

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 year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' 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 AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF
UNITED REAL ESTATE COMPANY S.A.K.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, or of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 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

2 April 2020
Kuwait

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
137,474,540	136,525,567	11	ممتلكات ومعدات
278,622,370	277,497,332	10	عقارات استثمارية
50,445,326	57,085,131	9	استثمار في شركات زميلة
4,349,142	3,989,275	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
16,898,333	18,474,047	9	قرض إلى شركة زميلة
2,037,433	1,924,658		موجودات غير ملموسة
<u>489,827,144</u>	<u>495,496,010</u>		
			موجودات متداولة
57,802,898	61,081,729	7	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
49,764,833	56,368,740	6	مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
19,436,714	9,806,327	4	النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
<u>127,004,445</u>	<u>127,256,796</u>		
<u>616,831,589</u>	<u>622,752,806</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
94,930,719	139,614,289	13	قروض وسلف تحمل فائدة
30,097,090	31,970,159	21	مطلوبات الضريبة المؤجلة
60,000,000	60,000,000	14	سندات
<u>185,027,809</u>	<u>231,584,448</u>		
			مطلوبات متداولة
145,679,981	97,651,310	13	قروض وسلف تحمل فائدة
69,240,888	82,996,673	12	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>214,920,869</u>	<u>180,647,983</u>		
<u>399,948,678</u>	<u>412,232,431</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	15	رأس المال
15,550,698	15,550,698	15	علاوة إصدار أسهم
20,511,526	20,511,526	16	احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	17	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	18	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(16,357,247)	(16,357,247)		احتياطي آخر
(1,099,697)	(1,430,420)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(16,409,854)	(16,839,291)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
37,796,520	38,559,952		فائض إعادة تقييم
46,497,681	39,526,685		أرباح مرحلة
<u>193,882,418</u>	<u>186,914,694</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
23,000,493	23,605,681		الحصص غير المسيطرة
<u>216,882,911</u>	<u>210,520,375</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>616,831,589</u>	<u>622,752,806</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


بيبي ناصر الصباح
(رئيس مجلس الإدارة)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

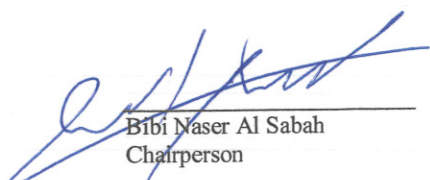
بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
21,200,584	21,170,781		مجم إيرادات التأجير
17,855,647	17,488,643		إيرادات فنادق
54,739,268	69,150,630		إيرادات مقاولات وخدمات
5,554,332	2,347,569		بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
4,126,878	3,685,725		إيرادات تشغيل أخرى
<u>103,476,709</u>	<u>113,843,348</u>		
			تكلفة الإيرادات
(6,124,805)	(4,663,427)		تكاليف تشغيل عقارات
(2,046,649)	(1,993,733)		مصروفات تأجير لعقارات مستأجرة
(11,881,194)	(11,724,241)		تكاليف فنادق
(3,479,217)	(3,294,077)	11	استهلاك موجودات فنادق
(52,395,820)	(65,836,512)		تكاليف مقاولات وخدمات
(5,788,482)	(1,845,567)	7	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعه
<u>(81,716,167)</u>	<u>(89,357,557)</u>		
21,760,542	24,485,791		مجم الربح
			إيرادات استثمار
10,205	5,655	19	مصروفات عمومية وإدارية
(7,734,773)	(7,166,302)	20	استهلاك ممتلكات ومعدات
(313,641)	(316,279)	11	إطفاء موجودات غير ملموسة
(103,547)	(110,644)		(خسارة) ربح من بيع عقارات استثمارية
1,322,840	(96,134)		مخصص دعوى قضائية
(936,425)	(5,409,224)	5	انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
-	(300,820)	7	خسارة تقييم عقارات استثمارية
(3,285,384)	(942,746)	10	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(264,000)	(264,000)		مخصص خسائر ائتمان متوقعة
(1,504,915)	(1,146,927)		
8,950,902	8,738,370		ربح التشغيل
			ربح بيع استثمار في شركة زميلة وشركة تابعة
167,723	-	9	ربح بيع ممتلكات ومعدات
17,229	11,376		إيرادات فوائد
339,510	265,418		إيرادات أخرى
542,089	1,660,563	26 (d)	تكاليف تمويل
(16,878,659)	(15,825,261)		حصة في نتائج شركات زميلة
(1,630,074)	(4,054)	9	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
12,494	(246,850)		
(8,478,786)	(5,400,438)		الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(392,462)	(1,524,376)	21	مصروفات ضرائب
(42,000)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>(8,913,248)</u>	<u>(6,924,814)</u>		خسارة السنة
			الخاص بـ:
(8,994,266)	(7,222,196)		مساهمي الشركة الأم
81,018	297,382		الحصص غير المسيطرة
<u>(8,913,248)</u>	<u>(6,924,814)</u>		
			خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(8.37) فلس	(6.72) فلس	22	خسارة السهم الأساسية
(8.37) فلس	(6.72) فلس	22	خسارة السهم المخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

United Real Estate Company S.A.K.P. and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2019

	<i>Notes</i>	<i>2019</i> <i>KD</i>	<i>2018</i> <i>KD</i>
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	11	136,525,567	137,474,540
Investment properties	10	277,497,332	278,622,370
Investment in associates	9	57,085,131	50,445,326
Financial assets at fair value through other comprehensive income	8	3,989,275	4,349,142
Loan to an associate	9	18,474,047	16,898,333
Intangible assets		1,924,658	2,037,433
		<u>495,496,010</u>	<u>489,827,144</u>
Current assets			
Properties held for trading	7	61,081,729	57,802,898
Accounts receivable, prepayments and other assets	6	56,368,740	49,764,833
Cash, bank balances and short-term deposits	4	9,806,327	19,436,714
		<u>127,256,796</u>	<u>127,004,445</u>
TOTAL ASSETS		<u><u>622,752,806</u></u>	<u><u>616,831,589</u></u>
LIABILITIES AND EQUITY			
Liabilities			
Non-current liabilities			
Interest bearing loans and borrowings	13	139,614,289	94,930,719
Deferred tax liabilities	21	31,970,159	30,097,090
Bonds	14	60,000,000	60,000,000
		<u>231,584,448</u>	<u>185,027,809</u>
Current liabilities			
Interest bearing loans and borrowings	13	97,651,310	145,679,981
Accounts payable, accruals and other payables	12	82,996,673	69,240,888
		<u>180,647,983</u>	<u>214,920,869</u>
Total liabilities		<u>412,232,431</u>	<u>399,948,678</u>
EQUITY			
Share capital	15	118,797,442	118,797,442
Share premium	15	15,550,698	15,550,698
Statutory reserve	16	20,511,526	20,511,526
Voluntary reserve	17	2,582,767	2,582,767
Treasury shares	18	(14,478,743)	(14,478,743)
Treasury shares reserve		491,325	491,325
Other reserve		(16,357,247)	(16,357,247)
Cumulative changes in fair values		(1,430,420)	(1,099,697)
Foreign currency translation reserve		(16,839,291)	(16,409,854)
Revaluation surplus		38,559,952	37,796,520
Retained earnings		39,526,685	46,497,681
		<u>186,914,694</u>	<u>193,882,418</u>
Equity attributable to equity holders of the Parent Company		<u>23,605,681</u>	<u>23,000,493</u>
Non-controlling interests			
Total equity		<u>210,520,375</u>	<u>216,882,911</u>
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		<u><u>622,752,806</u></u>	<u><u>616,831,589</u></u>


Bibi Naser Al Sabah
Chairperson

The attached notes 1 to 31 form part of these consolidated financial statements.

United Real Estate Company S.A.K.P. and Subsidiaries

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2019

	Notes	2019 KD	2018 KD
REVENUE			
Gross rental income		21,170,781	21,200,584
Hospitality income		17,488,643	17,855,647
Contracting and services revenue		69,150,630	54,739,268
Sale of properties held for trading		2,347,569	5,554,332
Other operating revenue		3,685,725	4,126,878
		113,843,348	103,476,709
COST OF REVENUE			
Properties operating costs		(4,663,427)	(6,124,805)
Rental expense on leasehold properties		(1,993,733)	(2,046,649)
Hospitality costs		(11,724,241)	(11,881,194)
Depreciation of hospitality assets	11	(3,294,077)	(3,479,217)
Contracting and services costs		(65,836,512)	(52,395,820)
Cost of properties held for trading sold	7	(1,845,567)	(5,788,482)
		(89,357,557)	(81,716,167)
		24,485,791	21,760,542
GROSS PROFIT			
Investment income	19	5,655	10,205
General and administrative expenses	20	(7,166,302)	(7,734,773)
Depreciation of property and equipment	11	(316,279)	(313,641)
Amortisation of intangible assets		(110,644)	(103,547)
(Loss) gain from disposal of investment properties		(96,134)	1,322,840
Provision for a legal case	5	(5,409,224)	(936,425)
Impairment of properties held for trading	7	(300,820)	-
Valuation loss on investment properties	10	(942,746)	(3,285,384)
Provision for maintenance on leasehold properties		(264,000)	(264,000)
Provision for expected credit losses		(1,146,927)	(1,504,915)
		8,738,370	8,950,902
OPERATING PROFIT			
Gain on disposal of investment in an associate and subsidiary	9	-	167,723
Gain on disposal of property and equipment		11,376	17,229
Interest income		265,418	339,510
Other income	26 (d)	1,660,563	542,089
Finance costs		(15,825,261)	(16,878,659)
Share of results of associates	9	(4,054)	(1,630,074)
Foreign exchange (loss) gain		(246,850)	12,494
		(5,400,438)	(8,478,786)
LOSS BEFORE TAXATION AND DIRECTORS' REMUNERATION			
Taxation expense	21	(1,524,376)	(392,462)
Directors' remuneration		-	(42,000)
		(6,924,814)	(8,913,248)
LOSS FOR THE YEAR			
Attributable to:			
Equity holders of the Parent Company		(7,222,196)	(8,994,266)
Non-controlling interests		297,382	81,018
		(6,924,814)	(8,913,248)
BASIC AND DILUTED LOSS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF PARENT COMPANY			
Basic loss per share	22	(6.72) fils	(8.37) fils
Diluted loss per share	22	(6.72) fils	(8.37) fils

The attached notes 1 to 31 form part of these consolidated financial statements.