شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

United Real Estate Company
K.S.C.P
Authorized and Paid-up Capital KD 118,797,442
C.R.: 19140/1980

شركة العقارات المتحدة
ش.م.ك. (عامة)
رأس المال المصرح به والمدفوع 118,797,442 د.ك.
سجل تجاري رقم 19140/1980

REF: LD-21-163

الكويت في: 2021/03/25

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

Boursa Kuwait Company

الموضوع: نتائج اجتماع مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك.ع.)

عملا بأحكام الفصل الرابع من الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته، نرفق لكم طيه الآتي:

1- نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية الخاصة بالموضوع أعلاه.
2- النموذج الخاص بنتائج البيانات المالية السنوية للسنة المالية المنتهية في2020/12/31.
3- تقرير مراقب الحسابات.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،

Subject: Outcome of the meeting of the Board of Directors of United Real Estate Company (K.S.C.P).

As per the regulation of the fourth chapter from module ten of the executive bylaw of the Law No. 7 of 2010, amended by Law No. 22 of 2015 on the establishment of the Capital Markets Authority and the regulation of securities activity and its amendments, we attach for you the following:

1- The disclosure form of material information related to the above subject.
2- The annual financial statement results form for the financial year ended 31/12/2020.
3- The External Auditor report.

Sincerely,

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

مازن عصام حوا
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي للمجموعة

Mazen Issam Hawwa
Vice Chairman
& Group Chief Executive Officer

برج الشهيد
شارع خالد بن الوليد
شرق
ص.ب. 2232
الصفاة 13023, الكويت

T +965 2295 3500
F +965 2247 2692
www.urc.com.kw

Al-Shaheed Tower
Khalid Bin Al-Waleed St.
Sharq
P.O. Box 2232
Safat 13023, Kuwait

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية
Disclosure Form of Material Information

التاريخ Date	2021/03/25	
اسم الشركة المدرجة Name of the listed company	شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.	United Real Estate Company K.S.C.P.
المعلومات الجوهرية Material Information	يرجى العلم ان مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة قد انعقد يوم الخميس الموافق 2021/03/25 في تمام الساعة الواحدة ظهرا وتمت مناقشة واعتماد التالي: 1- البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31. 2- التوصية للجمعية العامة العادية بعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31.	Kindly be informed that URC Board of Directors meeting was held on Thursday, 25/03/2021 at 1:00PM and have discussed and approved the following: 1- The Consolidated Financial Statements for the financial year ended 31/12/2020. 2- Recommendation to the ordinary general assembly to not distribute cash dividends for the financial year ended 31/12/2020.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة Impact of the material information on the company's financial position	لا يوجد	None

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

مازن عصام حوا
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي للمجموعة

Mazen Issam Hawwa
Vice Chairman
& Group Chief Executive Officer

Financial Results Form Kuwaiti Company (KWD)	نموذج نتائج البيانات المالية الشركات الكويتية (د.ك.)

Select from the list	2020-12-31	اخترمن 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
2021-03-25	

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
☒ Approved financial statements ☒ Approved auditor's report	☒ نسخة من البيانات المالية المعتمدة ☒ نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان Statement
	2019-12-31	2020-12-31	
(120.64%)	(7,222,196)	(15,934,917)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(120.64%)	(6.72)	(14.83)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
(5.60%)	128,127,142	120,948,212	الموجودات المتداولة Current Assets
(2.37%)	622,798,047	608,060,054	إجمالي الموجودات Total Assets
(35.86%)	181,230,435	116,233,741	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(0.11%)	412,277,672	411,820,522	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(5.79%)	186,914,694	176,097,595	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(15.15%)	113,843,348	96,598,065	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(132.93%)	8,849,014	(2,914,206)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
	لايوجد خسائر متراكمة No Accumulated Loss	لايوجد خسائر متراكمة No Accumulated Loss	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2019-12-31	2020-12-31	
(7.02%)	(10,306,801)	(11,030,478)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(7.02%)	(9.59)	(10.26)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
(18.33%)	27,118,230	22,146,585	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(31.81%)	(5,669,194)	(7,472,549)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
The decline in net profit is mainly attributed to the impact of COVID-19 pandemic. The resultant effect on the company's performance are: • Decline in rental income due to rent exemptions provided to tenants during the closure and the recovery period (after reopening of the malls). • Decline in hospitality income due to closure of hotels and slow recovery of business after their reopening. • Losses on Valuation of direct investment properties and through associates. Such losses were partially offset by: • Reversal of legal provision. • Lower finance costs. • Cost saving initiatives.	يعود سبب إنخفاض صافي الأرباح بشكل أساسي إلى جائحة كورونا مما أثر على أداء الشركة كالتالي:- • انخفاض في إيرادات الإيجارات بسبب منح المستأجرين إعفاءات إيجارية أثناء الإغلاق وفترة التعافي من الأثار الإقتصادية الناتجة عنها بعد عودة العمل بالمجمعات التجارية . • تراجع في إيرادات الفنادق بسبب إغلاقها والتعافي البطيء بعد إعادة أنشطتها . • خسائر تقييم للعقارات الاستثمارية المملوكة للمجموعة ومن خلال الشركات الزميلة. تم تعويض هذه الخسائر جزئياً بما يلي: • رد في مخصص القضايا. • إنخفاض في تكاليف التمويل. • توفير في التكاليف.

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
2,160,670	2,160,670
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	**بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)**
3,231,008	**3,231,008**

Corporate Actions				استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)
النسبة	القيمة			
لا ينطبق	لا يوجد			توزيعات نقدية Cash Dividends
لا ينطبق	لا يوجد			توزيعات أسهم منحة Bonus Share
لا ينطبق	لا يوجد			توزيعات أخرى Other Dividend
لا ينطبق	عدم توزيع أرباح No Dividends			عدم توزيع أرباح No Dividends
لا ينطبق	لا يوجد	علاوة الإصدار Issue Premium	لا يوجد	زيادة رأس المال Capital Increase
لا ينطبق	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 مراقب الحسابات بإبداء ملاحظات أو تحفظات
Not Applicable	لا ينطبق

Company Seal ختم الشركة	Signature التوقيع	Title المسمى الوظيفي	Name الاسم
شركة العقارات المتحدة United Real Estate Co		نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة Vice Chairman & GCEO	مازن عصام حوا Mazen Issam Hawwa

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

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

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

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 معا بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الدخل والدخل الشامل 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 المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي
لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقًا لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم *"مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"*. ونحن مستقلون عن المجموعة *وفقًا لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق")*. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

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

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. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. 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.

قام خبراء التقييم الخارجيين بإضافة بند يتعلق بعدم التأكد المادي المتعلق بالتقييم في تقرير التقييم الصادر من جانبهم. حيث يشير هذا البند الى انخفاض مستوى التيقن وارتفاع درجة الحرص المرتبط بالتقييم نتيجة جائحة كوفيد-19. ويمثل ذلك عدم التأكد الجوهري من التقديرات المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتأثير جائحة كوفيد-19 الحالية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية:

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدد من الإجراءات من بينها ما يلي:

- قمنا باختبار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقدير قيمة العقارات الاستثمارية.
- قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي أجرتها إدارة المجموعة ومدة ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة لتقييم خبراء التقييم الخارجيين.
- اتخذنا إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر والتقييم، وتضمنت تلك الإجراءات -متى امكن ذلك- مقارنة الاحكام المتعلقة بممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة لاسيما في ضوء جائحة كوفيد-19.
- إضافة الى ذلك، قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وكفاءة خبراء التقييم العقاري المستقلين.
- قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما قمنا بتقييم كفاية الافصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة مع الاشارة الى زيادة التقديرات وعدم التيقن نتيجة جائحة كوفيد-19.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

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 تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولين 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 دائمًا باكتشاف الأخطاء في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكامًا مهنيةً 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 شكًا جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضًا للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضًا بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير 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 أمرا 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 أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له 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 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

25 مارس 2021
الكويت

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2020

	إيضاحات	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	10	**133,232,356**	136,525,567
عقارات استثمارية	9	**270,344,397**	277,497,332
استثمار في شركات زميلة	8	**56,801,650**	57,085,131
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	7	**3,394,461**	3,989,275
قرض إلى شركة زميلة	8	**21,536,212**	17,648,942
موجودات غير ملموسة		**1,802,766**	1,924,658
		487,111,842	494,670,905
موجودات متداولة			
عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	6	**55,854,896**	61,081,729
مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى	5	**53,480,847**	57,239,086
نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل	4	**11,612,469**	9,806,327
		120,948,212	128,127,142
مجموع الموجودات		**608,060,054**	622,798,047
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض وسلف تحمل فائدة	12	**203,658,247**	139,077,078
مطلوبات الضرائب المؤجلة	21	**31,928,534**	31,970,159
سندات	13	**60,000,000**	60,000,000
		295,586,781	231,047,237
مطلوبات متداولة			
قروض وسلف تحمل فائدة	12	**36,381,685**	97,638,183
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	11	**79,852,056**	83,592,252
		116,233,741	181,230,435
إجمالي المطلوبات		**411,820,522**	412,277,672
حقوق الملكية			
رأس المال	14	**118,797,442**	118,797,442
علاوة إصدار أسهم	14	**15,550,698**	15,550,698
احتياطي إجباري	15	**20,511,526**	20,511,526
احتياطي اختياري	16	**2,582,767**	2,582,767
أسهم خزينة	17	**(14,478,743)**	(14,478,743)
احتياطي أسهم خزينة		**491,325**	491,325
احتياطي آخر		**(16,357,247)**	(16,357,247)
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		**(2,010,720)**	(1,430,420)
احتياطي تحويل عملات أجنبية		**(10,783,991)**	(16,839,291)
فائض إعادة تقييم		**37,923,038**	38,559,952
أرباح مرحلة		**23,871,500**	39,526,685
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم		**176,097,595**	186,914,694
الحصص غير المسيطرة		**20,141,937**	23,605,681
إجمالي حقوق الملكية		**196,239,532**	210,520,375
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**608,060,054**	622,798,047

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
(رئيس مجلس الإدارة)

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

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	إيضاحات	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
الإيرادات			
إجمالي إيرادات التأجير		**15,619,147**	21,170,781
إيرادات فنادق		**6,058,756**	17,488,643
إيرادات مقاولات وخدمات		**65,973,535**	69,150,630
بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة		**6,363,895**	2,347,569
إيرادات تشغيل أخرى		**2,582,732**	3,685,725
		96,598,065	113,843,348
تكلفة الإيرادات			
تكاليف تشغيل عقارات		**(3,736,907)**	(4,638,137)
مصروف تأجير لعقارات مستأجرة		**(1,995,593)**	(1,993,733)
تكاليف فنادق		**(6,265,976)**	(11,749,531)
استهلاك موجودات فنادق	10	**(3,032,970)**	(3,294,077)
تكاليف مقاولات وخدمات		**(61,803,116)**	(65,836,512)
تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعة	6	**(6,290,604)**	(1,845,567)
		(83,125,166)	(89,357,557)
إجمالي الربح		**13,472,899**	24,485,791
صافي خسائر تشغيل أخرى	18	**(1,078,257)**	(1,802,226)
مصروفات عمومية وإدارية	19	**(8,558,714)**	(7,166,302)
استهلاك ممتلكات ومعدات	10	**(304,449)**	(316,279)
خسائر تقييم عقارات إستثمارية	9	**(7,257,752)**	(942,746)
رد (تحميل) مخصص قضائي	26 ج	**812,067**	(5,409,224)
(خسارة) ربح التشغيل		**(2,914,206)**	8,849,014
صافي خسائر غير تشغيلية أخرى	20	**507,682**	1,314,445
تكاليف تمويل- بالصافي		**(12,739,797)**	(15,559,843)
حصة في نتائج شركات زميلة	8	**(1,488,612)**	(4,054)
الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**(16,634,933)**	(5,400,438)
مصروف ضرائب	21	**(41,568)**	(1,524,376)
خسارة السنة		**(16,676,501)**	(6,924,814)
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم		**(15,934,917)**	(7,222,196)
الحصص غير المسيطرة		**(741,584)**	297,382
		(16,676,501)	(6,924,814)
خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	22	**(14.83) فلس**	(6.72) فلس

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

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

Tel: +965 2295 5000 /
+965 2295 2880
Fax: +965 2245 6419

www.ey.com

Building a better working world

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 2020, 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 2020, 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' *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)

Valuation of investment properties
Investment properties are significant to the Group's consolidated financial statements. The management determines the fair value of its investment properties and uses external appraisers to support the valuation. 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.

The external valuers have included a material valuation uncertainty clause in their valuation report. This clause highlights that less certainty, and consequently a higher degree of caution, should be associated to the valuation as a result of the Covid-19 pandemic. This represents a significant estimate uncertainty in relation to the valuation of investment properties.

Given the size, complexity and impact of ongoing Covid-19 pandemic on the valuation of investment properties and the importance of the disclosures relating to the assumptions used in the valuation, we considered this as a key audit matter.

Our audit procedures included, amongst others:

- We have considered the methodology and the appropriateness of the valuation models and inputs used to value the investment properties.
- We have tested the inputs and assumptions made by management of the Group and the appropriateness of the properties' related data supporting the external appraisers' valuations
- We performed procedures for areas of risk and estimation. This included, where relevant, comparison of judgments made to current market practices and challenging the valuations on a sample basis, particularly in light of Covid-19 pandemic.
- Further, we have considered the objectivity, independence and expertise of the external real estate appraisers.
- We further 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 also assessed the adequacy of the disclosures relating to the assumptions and sensitivity of such assumptions in Note 9 of the consolidated financial statements highlighting the increased estimation and uncertainty as a result of Covid-19 pandemic.

Other information included in the Group's 2020 Annual Report
Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2020 Annual Report, other than the consolidated financial statements and our 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.

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)

Other information included in the Group's 2020 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 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.

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)

- 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.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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

From the matters communicated with Those Charged with Governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our 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.

Building a better working world

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, nor of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 2020 that might have had a material effect on the business or financial position of the Parent Company.

We further report that, during the course of our audit, we have not become aware of any violations of the provisions of Law No 7 of 2010 concerning the Capital Markets Authority and its related regulations during the year ended 31 December 2020 that might have had a material effect on the business of the Company or on its financial position

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

25 March 2021
Kuwait

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2020

	Notes	2020 KD	2019 KD
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	10	**133,232,356**	136,525,567
Investment properties	9	**270,344,397**	277,497,332
Investment in associates	8	**56,801,650**	57,085,131
Financial assets at fair value through other comprehensive income	7	**3,394,461**	3,989,275
Loan to an associate	8	**21,536,212**	17,648,942
Intangible assets		**1,802,766**	1,924,658
		487,111,842	494,670,905
Current assets			
Properties held for trading	6	**55,854,896**	61,081,729
Accounts receivable, prepayments and other assets	5	**53,480,847**	57,239,086
Cash, bank balances and short-term deposits	4	**11,612,469**	9,806,327
		120,948,212	128,127,142
TOTAL ASSETS		**608,060,054**	622,798,047
LIABILITIES AND EQUITY			
Liabilities			
Non-current liabilities			
Interest bearing loans and borrowings	12	**203,658,247**	139,077,078
Deferred tax liabilities	21	**31,928,534**	31,970,159
Bonds	13	**60,000,000**	60,000,000
		295,586,781	231,047,237
Current liabilities			
Interest bearing loans and borrowings	12	**36,381,685**	97,638,183
Accounts payable, accruals and other payables	11	**79,852,056**	83,592,252
		116,233,741	181,230,435
Total liabilities		**411,820,522**	412,277,672
EQUITY			
Share capital	14	**118,797,442**	118,797,442
Share premium	14	**15,550,698**	15,550,698
Statutory reserve	15	**20,511,526**	20,511,526
Voluntary reserve	16	**2,582,767**	2,582,767
Treasury shares	17	**(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		**(2,010,720)**	(1,430,420)
Foreign currency translation reserve		**(10,783,991)**	(16,839,291)
Revaluation surplus		**37,923,038**	38,559,952
Retained earnings		**23,871,500**	39,526,685
Equity attributable to equity holders of the Parent Company		**176,097,595**	186,914,694
Non-controlling interests		**20,141,937**	23,605,681
Total equity		**196,239,532**	210,520,375
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**608,060,054**	622,798,047

Bibi Naser Sabah Al Ahmad Al Sabah
Chairperson

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

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2020

	Notes	2020 KD	2019 KD
REVENUE			
Gross rental income		**15,619,147**	21,170,781
Hospitality income		**6,058,756**	17,488,643
Contracting and services revenue		**65,973,535**	69,150,630
Sale of properties held for trading		**6,363,895**	2,347,569
Other operating revenue		**2,582,732**	3,685,725
		96,598,065	113,843,348
COST OF REVENUE			
Properties operating costs		**(3,736,907)**	(4,638,137)
Rental expense on leasehold properties		**(1,995,593)**	(1,993,733)
Hospitality costs		**(6,265,976)**	(11,749,531)
Depreciation of hospitality assets	10	**(3,032,970)**	(3,294,077)
Contracting and services costs		**(61,803,116)**	(65,836,512)
Cost of properties held for trading sold	6	**(6,290,604)**	(1,845,567)
		(83,125,166)	(89,357,557)
GROSS PROFIT		**13,472,899**	24,485,791
Other net operating losses	18	**(1,078,257)**	(1,802,226)
General and administrative expenses	19	**(8,558,714)**	(7,166,302)
Depreciation of property and equipment	10	**(304,449)**	(316,279)
Valuation loss on investment properties	9	**(7,257,752)**	(942,746)
Reversal of (provision) for a legal case	26c	**812,067**	(5,409,224)
OPERATING (LOSS) PROFIT		**(2,914,206)**	8,849,014
Other net non-operating income	20	**507,682**	1,314,445
Finance costs - net		**(12,739,797)**	(15,559,843)
Share of results of associates	8	**(1,488,612)**	(4,054)
LOSS BEFORE TAXATION AND DIRECTORS' REMUNERATION		**(16,634,933)**	(5,400,438)
Taxation expense	21	**(41,568)**	(1,524,376)
LOSS FOR THE YEAR		**(16,676,501)**	(6,924,814)
Attributable to:			
Equity holders of the Parent Company		**(15,934,917)**	(7,222,196)
Non-controlling interests		**(741,584)**	297,382
		(16,676,501)	(6,924,814)
BASIC AND DILUTED LOSS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF PARENT COMPANY	22	**(14.83) fils**	(6.72) fils

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