

REF: LD-22-199

الكويت في: 2022/03/29

Boursa Kuwait Company

المحترمين

السادة / شركة بورصة الكويت

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

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

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:

عملاً 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- The disclosure form of material information related to the above subject.
- 2- The annual financial statements results form for the financial year ended 31/12/2021.
- 3- The External Auditor report.

- 1- نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية الخاصة بالموضوع أعلاه.
- 2- النموذج الخاص بنتائج البيانات المالية السنوية للسنة المالية المنتهية في 31/12/2021.
- 3- تقرير مراجب الحسابات.

Sincerely,

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،


Mazen Issam Hawwa
Vice Chairman
& Group Chief Executive Officer



مazen عصام حوا
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي للمجموعة

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية
Disclosure Form of Material Information

2022/03/29		التاريخ Date
United Real Estate Company K.S.C.P.	شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.	اسم الشركة المدرجة Name of the listed company
Kindly be informed that URC Board of Directors meeting is held on Tuesday, 29/03/2022 at 1:00PM and the following have been discussed and approved:	يرجى العلم ان مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة قد انعقد يوم الثلاثاء الموافق 2022/03/29 في تمام الساعة الواحدة ظهرا وتمت مناقشة واعتماد الآتي:	المعلومات الجوهرية Material Information
1- The Consolidated Financial Statements for the year ended 31/12/2021.	1- البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31.	
2- Recommendation to the ordinary general assembly to not distribute cash dividend to the shareholders for the financial year ended 31/12/2021.	2- التوصية للجمعية العامة العادية بعدم توزيع أرباح نقدية على السادة المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31.	
None	لا يوجد	اثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة Impact of the material information on the company's financial position


Mazen Jassem Alawwa
Vice Chairman
& Group Chief Executive Officer

مازن عصام حوا
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي للمجموعة

Company Name		اسم الشركة
United Real Estate Company K.S.C.P		شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع

Financial Year Ended on	2021-12-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2022-03-29	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

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

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان Statement
	2020-12-31	2021-12-31	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
69.61%	(16,318,837)	(4,960,009)	ربحية (خسارة) المصمم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
0.12%	119,844,546	119,985,962	الموجودات المتداولة Current Assets
(1.08%)	606,956,388	600,430,727	إجمالي الموجودات Total Assets
(8.42%)	118,499,995	108,521,772	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
0.40%	414,086,776	415,728,337	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(1.74%)	172,727,675	169,715,293	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(11.87%)	96,348,372	84,907,741	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
لا ينطبق Not applicable	(3,212,886)	5,666,372	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
لا ينطبق Not applicable	لا ينطبق Not applicable	لا ينطبق Not applicable	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغير (%) Change (%)	الربع الرابع المقارن Fourth quarter Comparative Year	الربع الرابع الحالي Fourth quarter Current Year	البيان Statement
	2020-12-31	2021-12-31	
34.90%	(11,414,398)	(7,431,051)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
34.90%	(10.62)	(6.92)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
(6.35%)	21,896,892	20,505,508	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(43.68%)	(7,854,819)	(4,423,620)	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)
<p>The decline in net loss is mainly attributable to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Increase in gross profit resulting from Rental, Hospitality and Real Estate services activities. • Decrease in finance costs. • Decrease in general and administrative expenses. • Increase in share of results from associates. 	<p>يعود سبب انخفاض صافي الخسارة بشكل أساسي إلى:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع مجمل الربح الناتج من أنشطة التأجير، الضيافة، و نشاط الخدمات العقارية. • انخفاض تكاليف التمويل • انخفاض المصروفات العمومية والإدارية • ارتفاع إيرادات الشركة من الشركات الزميلة

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	5,431,908	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (البلغ بالدينار)
---	-----------	---

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	3,539,443	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (البلغ بالدينار)
--	-----------	---

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

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

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

لا ينطبق Not applicable	نص رأي من قبل المحاسبين كما ورد في التقرير
لا ينطبق Not applicable	شرح تفصيلي بالعائلة التي استندت من قبل المحاسبين لإبداء الرأي
لا ينطبق Not applicable	الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي من قبل المحاسبين
لا ينطبق Not applicable	الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي من قبل المحاسبين

Corporate Actions		استحداثات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
لا ينطبق Not applicable	لا ينطبق Not applicable		توزيعات نقدية Cash Dividends
لا ينطبق Not applicable	لا ينطبق Not applicable		توزيعات أسهم منحة Bonus Share
لا ينطبق Not applicable	لا ينطبق Not applicable		توزيعات أخرى Other Dividend
لا ينطبق Not applicable	عدم توزيع أرباح No Dividends		عدم توزيع أرباح No Dividends
لا ينطبق Not applicable	لا ينطبق Not applicable	علاوة الإصدار Issue Premium	زيادة رأس المال Capital Increase
لا ينطبق Not applicable	لا ينطبق Not applicable		تخفيض رأس المال Capital Decrease

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



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

العيان والعصيمي وشركاهم إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



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 2021 وبيانات الدخل والنخل 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 المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وعن أدائها المالي المجموع وتدقيقاتها 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 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 وفقاً 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 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 معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا 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، تلمح 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. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

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 صفائي العائد المبدئي، والعائد القابل للاسترداد، ومعدل التضخم، ومعدلات الشغور، ومعدلات النمو للإيجارات، والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية، بالنظر إلى عدم التأكد من التقديرات المتضمن في هذه التقييمات.

وفي ضوء حجم وتعقيد وأهمية عملية تقييم العقارات الاستثمارية 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 باختيار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقدير قيمة العقارات الاستثمارية.
- قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي أجرتها إدارة المجموعة ومدة ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمزيدة لتقييم خبراء التقييم الخارجيين.
- اتخذنا إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر والتقييم، وتضمنت تلك الإجراءات - متى أمكن ذلك - مقارنة الأحكام المتعلقة بممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة لاسيما في ضوء جانحة كوفيد-19 المتصاعدة باستمرار.
- إضافة إلى 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 الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021، 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 تعتمد 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 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 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 العفارات 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 تأكيد 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 تأكيد 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 وتحمل 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 جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً 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 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 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. 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 ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعند التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية حسيماً وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مالياً 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 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مالياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



وليد عبدالله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

29 مارس 2022

الكويت

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

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2021

2020 (بمعدلات إيجها) دينار كويتي	2021 دينار كويتي	الإيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
133,232,356	130,804,413	10	ممتلكات ومعدات
270,344,397	260,713,357	9	عقارات استثمارية
56,801,650	58,649,178	8	استثمار في شركات زميلة
3,394,461	3,420,747	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
21,536,212	25,160,230	8	قرض إلى شركة زميلة
1,802,766	1,696,840		موجودات غير ملموسة
<u>487,111,842</u>	<u>480,444,765</u>		
			موجودات متداولة
55,854,896	55,494,092	6	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
52,377,181	50,293,939	5	مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
11,612,469	14,197,931	4	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
<u>119,844,546</u>	<u>119,985,962</u>		
<u>606,956,388</u>	<u>600,430,727</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
203,658,247	215,682,707	12	أرواحن وسلف تحمل فائدة
31,928,534	31,523,858	21	مطلوبات الضرائب الموجبة
60,000,000	60,000,000	13	سدات
<u>295,586,781</u>	<u>307,206,565</u>		
			مطلوبات متداولة
36,381,685	30,845,376	12	أرواحن وسلف تحمل فائدة
82,118,310	77,676,396	11	دائنون ومصرفيات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>118,499,995</u>	<u>108,521,772</u>		
<u>414,086,776</u>	<u>415,728,337</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	14	رأس المال
15,550,698	15,550,698	14	علاوة إصدار أسهم
20,511,526	20,511,526	15	احتياطي إيجاري
2,582,767	2,582,767	16	احتياطي احتياطي
(14,478,743)	(14,478,743)	17	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(16,357,247)	(16,135,680)		احتياطي آخر
(2,010,720)	(2,019,804)		التغيرات المترتبة في القيمة العادلة
(10,783,991)	(9,054,420)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
37,923,038	37,635,189		فائض إعادة تقييم
20,501,580	15,834,993		أرباح مرحلة
<u>172,727,675</u>	<u>169,715,293</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي شركة الأم
20,141,937	14,987,097		المخصص غير المسيطر
<u>192,869,612</u>	<u>184,702,390</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>606,956,388</u>	<u>600,430,727</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 (معدّل إيرادها) دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
15,619,147	18,813,483		إجمالي إيرادات التأجير
6,058,756	9,457,832		إيرادات خدمات ضيافة
65,973,535	53,708,983		إيرادات مقاولات وخدمات
6,363,895	780,460		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
2,333,039	2,146,983		إيرادات تشغيل أخرى
<u>96,348,372</u>	<u>84,907,741</u>		
			تكلفة الإيرادات
(3,736,907)	(4,067,158)		تكاليف تشغيل عقارات
(1,995,593)	(1,940,378)		مصروف تأجير لعقارات مستأجرة
(6,265,976)	(7,096,641)		تكاليف خدمات ضيافة
(3,069,638)	(2,935,659)	10	استهلاك موجودات خدمات ضيافة
(61,803,116)	(47,995,324)		تكاليف مقاولات وخدمات
(6,290,604)	(780,278)	6	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مياعة
<u>(83,161,834)</u>	<u>(64,815,438)</u>		
13,186,538	20,092,303		إجمالي الربح
(1,078,257)	(1,630,749)	18	صافي خسائر تشغيل أخرى
(8,571,034)	(6,817,383)	19	مصروفات صومية وإدارية
(304,448)	(254,588)	10	استهلاك ممتلكات ومعدات
(7,257,752)	(5,723,211)	9	خسائر تقييم عقارات استثمارية
812,067	-	26c	رد (مخصص) دعوى قضائية
<u>(3,212,886)</u>	<u>5,666,372</u>		ربح (خسارة) التشغيل
507,681	(1,937,521)	20	صافي (خسائر) إيرادات غير تشغيلية أخرى
(12,825,036)	(11,486,984)		تكاليف تمويل - بالصفافي
(1,488,612)	886,990	8	حصّة في نتائج شركات زميلة
<u>(17,018,853)</u>	<u>(6,871,143)</u>		الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(41,568)	369,251	21	مصروف ضرائب
<u>(17,060,421)</u>	<u>(6,501,892)</u>		خسارة السنة
			الخاصة بـ:
(16,318,837)	(4,960,009)		مساهمي الشركة الأم
(741,584)	(1,541,883)		الحصص غير المسيطرة
<u>(17,060,421)</u>	<u>(6,501,892)</u>		
<u>(15.19) قس</u>	<u>(4.62) قس</u>	22	خسارة السهم الأساسية والمخلفة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



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

Tel: +965 2298 5000
Fax: +965 2245 9419
kuwait@kw.ey.com
ey.com/kwmena

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 2021, 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 2021, 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)

Key Audit Matters (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 disclosures relating to the inputs are relevant, given the estimation uncertainty involved in these valuations.

Given the size, complexity and significance of 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 continuously evolving COVID-19.
- ▶ 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.



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 2021 Annual Report

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2021 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.

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.



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)

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- ▶ 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.

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

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

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.

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 2021 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 2021 that might have had a material effect on the business of the Company or on its financial position



WALEED A. AL-OSAIMI
LICENCE NO. 68 A
EY
AL AIBAN, AL OSAIMI & PARTNERS

29 March 2022
Kuwait

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2021

	Notes	2021 KD	(restated) 2020 KD
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	10	130,804,413	133,232,356
Investment properties	9	260,713,357	270,344,397
Investment in associates	8	58,649,178	56,801,650
Financial assets at fair value through other comprehensive income	7	3,420,747	3,394,461
Loan to an associate	8	25,160,230	21,536,212
Intangible assets		1,696,840	1,802,766
		<u>480,444,765</u>	<u>487,111,842</u>
Current assets			
Properties held for trading	6	55,494,092	55,854,896
Accounts receivable, prepayments and other assets	5	50,293,939	52,377,181
Cash, bank balances and short-term deposits	4	14,197,931	11,612,469
		<u>119,985,962</u>	<u>119,844,546</u>
TOTAL ASSETS		<u>600,430,727</u>	<u>606,956,388</u>
LIABILITIES AND EQUITY			
Liabilities			
Non-current liabilities			
Interest bearing loans and borrowings	12	215,682,707	203,658,247
Deferred tax liabilities	21	31,523,858	31,928,534
Bonds	13	60,000,000	60,000,000
		<u>307,206,565</u>	<u>295,586,781</u>
Current liabilities			
Interest bearing loans and borrowings	12	30,845,376	36,381,685
Accounts payable, accruals and other payables	11	77,676,396	82,118,310
		<u>108,521,772</u>	<u>118,499,995</u>
Total liabilities		<u>415,728,337</u>	<u>414,086,776</u>
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		(16,135,680)	(16,357,247)
Cumulative changes in fair values		(2,019,804)	(2,010,720)
Foreign currency translation reserve		(9,054,420)	(10,783,991)
Revaluation surplus		37,635,189	37,923,038
Retained earnings		15,834,993	20,501,580
		<u>169,715,293</u>	<u>172,727,675</u>
Equity attributable to equity holders of the Parent Company		<u>14,987,097</u>	<u>20,141,937</u>
Total equity		<u>184,702,390</u>	<u>192,869,612</u>
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		<u>600,430,727</u>	<u>606,956,388</u>


Bibi Naser Sabah Al Ahmad Al Sabah
Chairperson

The attached notes 1 to 33 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 2021

	Notes	2021 KD	(restated) 2020 KD
REVENUE			
Gross rental income		18,813,483	15,619,147
Hospitality income		9,457,832	6,058,756
Contracting and services revenue		53,708,983	65,973,535
Sale of properties held for trading		780,460	6,363,895
Other operating revenue		2,146,983	2,333,039
		<u>84,907,741</u>	<u>96,348,372</u>
COST OF REVENUE			
Properties operating costs		(4,067,158)	(3,736,907)
Rental expense on leasehold properties		(1,940,378)	(1,995,593)
Hospitality costs		(7,096,641)	(6,265,976)
Depreciation of hospitality assets	10	(2,935,659)	(3,069,638)
Contracting and services costs		(47,995,324)	(61,803,116)
Cost of properties held for trading sold	6	(780,278)	(6,290,604)
		<u>(64,815,438)</u>	<u>(83,161,834)</u>
GROSS PROFIT		20,092,303	13,186,538
Other net operating losses	18	(1,630,749)	(1,078,257)
General and administrative expenses	19	(6,817,383)	(8,571,034)
Depreciation of property and equipment	10	(254,588)	(304,448)
Valuation loss on investment properties	9	(5,723,211)	(7,257,752)
Reversal of provision for a legal case	26c	-	812,067
OPERATING PROFIT (LOSS)		5,666,372	(3,212,886)
Other net non-operating (loss) income	20	(1,937,521)	507,681
Finance costs - net		(11,486,984)	(12,825,036)
Share of results of associates	8	886,990	(1,488,612)
LOSS BEFORE TAXATION AND DIRECTORS' REMUNERATION		(6,871,143)	(17,018,853)
Taxation expense	21	369,251	(41,568)
LOSS FOR THE YEAR		(6,501,892)	(17,060,421)
Attributable to:			
Equity holders of the Parent Company		(4,960,009)	(16,318,837)
Non-controlling interests		(1,541,883)	(741,584)
		<u>(6,501,892)</u>	<u>(17,060,421)</u>
BASIC AND DILUTED LOSS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF PARENT COMPANY	22	(4.62) fils	(15.19) fils

The attached notes 1 to 33 form part of these consolidated financial statements.