EY
أبلي عالماً أفضل للعمل

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 : 2245 6419
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 2019 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 2019 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 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 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. 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. ونظرا 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 و9 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 ومعقولية منهجيات التقييم والافتراضات والتقديرات 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 للتيقن من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية حول القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. قمنا أيضا 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، 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 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 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.

نزود أيضًا المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضًا 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 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 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. 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 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

بدر عادل العبدالجادر
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.

Building a better working world

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.

Building a better working world

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.

Building a better working world

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.

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, 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

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2019

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

بيبي ناصر 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 2019

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

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءًا 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

	Notes	2019 KD	2018 KD
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
		495,496,010	489,827,144
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
		127,256,796	127,004,445
TOTAL ASSETS		**622,752,806**	616,831,589
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
		231,584,448	185,027,809
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
		180,647,983	214,920,869
Total liabilities		**412,232,431**	399,948,678
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
Equity attributable to equity holders of the Parent Company		**186,914,694**	193,882,418
Non-controlling interests		**23,605,681**	23,000,493
Total equity		**210,520,375**	216,882,911
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**622,752,806**	616,831,589

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)
GROSS PROFIT		**24,485,791**	21,760,542
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)
OPERATING PROFIT		**8,738,370**	8,950,902
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
LOSS BEFORE TAXATION AND DIRECTORS' REMUNERATION		**(5,400,438)**	(8,478,786)
Taxation expense	21	**(1,524,376)**	(392,462)
Directors' remuneration		**-**	(42,000)
LOSS FOR THE YEAR		**(6,924,814)**	(8,913,248)
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.