

Date: 30-March-2023

التاريخ: 30-مارس-2023

Our ref: RCD-23-08

المرجع: RCD-23-08

Boursa Kuwait Company

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

**KUWAIT**

**دولة 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:


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. The disclosure form of material information related to the above subject.
2. The annual financial statements results form for the financial year ended 31/12/2022.
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 2022/12/31.
3. تقرير مراقب الحسابات.

Sincerely,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام...

  
Mazen Issam Hawwa  
Vice Chairman  
& Group Chief Executive Officer

 شركة العقارات المتحدة  
United Real Estate Co

مازن عصام حوا  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
والرئيس التنفيذي للمجموعة

## نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية Disclosure Form of Material Information

30 March 2023	30 مارس 2023	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
<p>Kindly be informed that URC Board of Directors meeting was held today, Thursday, 30/03/2023 at 1:30 PM and the following have been discussed and approved:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. The Consolidated Financial Statements for the year ended 31/12/2022.</li> <li>2. Recommendation to the ordinary general assembly not to distribute dividend to the shareholders for the financial year ended 31/12/2022.</li> </ol>	<p>يرجى العلم أن مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة قد انعقد يوم الخميس الموافق 2023/03/30 في تمام الساعة الواحدة والنصف ظهرا وتمت مناقشة واعتماد الآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31.</li> <li>2- التوصية للجمعية العامة العادية بعدم توزيع أرباح على السادة المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.</li> </ol>	المعلومات الجوهرية Material Information
None	لا يوجد	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة Impact of the material information on the company's financial position

Mazen Issam Hawwa  
Vice Chairman  
& Group Chief Executive Officer



مازن عصام حوا  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
والرئيس التنفيذي للمجموعة

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

<b>Select from the list</b>	2022-12-31	اختر من القائمة
-----------------------------	------------	-----------------

<b>Board of Directors Meeting Date</b>	2023-03-30	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
--	------------	---------------------------

<b>Required Documents</b>	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 مرافق الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان Statement
	2021-12-31	2022-12-31	
لا ينطبق Not applicable	(4,960,009)	3,388,039	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
لا ينطبق Not applicable	(4.62)	3.14	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(23.46%)	119,985,962	91,838,818	الموجودات المتداولة Current Assets
11.21%	600,430,727	667,715,047	إجمالي الموجودات Total Assets
66.48%	108,521,772	180,667,827	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
15.26%	415,728,337	479,171,338	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
10.88%	169,715,293	188,188,515	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(0.33%)	84,907,741	84,623,467	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
لا ينطبق Not applicable	5,666,372	(15,918,377)	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

التغيير (%) Change (%)	الربع الرابع المقارن Fourth quarter Comparative Year	الربع الرابع الحالي Fourth quarter Current Year	البيان Statement
	2021-12-31	2022-12-31	
35.53%	(7,431,051)	(4,791,033)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
35.29%	(6.92)	(4.48)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
14.93%	20,505,508	23,567,826	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(562.75%)	(4,423,620)	(29,317,456)	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 increase in net profit is primarily due to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Increased gross profit as a result of improvement in rental, hospitality, and real estate services.</li> <li>Profit resulting from the sale of an associate.</li> <li>Gain on bargain purchase from merge of an associate company.</li> <li>Increase in provision for valuation losses in Investment Properties.</li> </ul>	<p>يعود سبب ارتفاع صافي الربح بشكل أساسي إلى:-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ارتفاع مجمل الربح الناتج من تحسن أنشطة التأجير و الخدمات العقارية و الضيافة.</li> <li>الربح الناتج من عملية بيع شركة زميلة.</li> <li>تحقيق ربح شراء ناتج من الإندماج مع شركة زميلة</li> <li>زيادة في مخصص خسائر التقييم للاستثمارات العقارية.</li> </ul>

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	6,630,011	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
---	-----------	--

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	4,681,772	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	-----------	--

Auditor Opinion			رأي مراقب الحسابات
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 مراقب الحسابات كما ورد في التقرير
لا ينطبق Not applicable	شرح تفصيلي بالحالة التي استندت مراقب الحسابات لإبداء الرأي
لا ينطبق Not applicable	الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات
لا ينطبق Not applicable	الجدول الزممي لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات الموسمية)		
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	لا ينطبق Not applicable	زيادة رأس المال Capital Increase
لا ينطبق Not applicable	لا ينطبق Not applicable			تخفيض رأس المال Capital Decrease

عتم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة Vice Chairman & GCEO	مازن عصام حوا Mazen Issam Hawwa

Y C

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 قمنا بالبيانات 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 2022 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة 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 2022 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية 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 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 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، 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 بمقومي عقارات خارجيين لدعم التقييم. إن تقييم العقارات 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.

وقد أدرج المقيمون الخارجيون بنذاً حول حالة عدم اليقين الجوهرية بشأن التقييم في تقرير التقييم الخاص بهم. يمثل ذلك تقديراً جوهرياً لعدم اليقين فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم وأهمية عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في تلك التقييمات، 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 لتقييم العقارات الاستثمارية.
  - ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي أجرتها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة لتقييم خبراء التقييم الخارجيين.
  - ◀ اتخذنا إجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقييم، وتضمنت تلك الإجراءات - متى أمكن ذلك - مقارنة الأحكام المتعلقة بممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة.
  - ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وكفاءة خبراء التقييم العقاري الخارجيين.
  - ◀ 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.

المحاسبة عن دمج الأعمال والدمج

خلال السنة، استكملت المجموعة حيازة شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) بإصدار أسهم جديدة للشركة الأم لمساهمي شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) بمقابل شراء بمبلغ 11,718,626 دينار كويتي. تم احتساب هذه المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال ("المعيار الدولي للتقارير المالية 3") باستخدام طريقة الحيازة. إن الشركة الأم هي الخلف القانوني لجميع حقوق والتزامات شركة أبراج المتحدة القابضة في تاريخ الدمج. نتيجة لذلك، سيتم إلغاء أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة. تم عرض تفاصيل دمج الأعمال والدمج في إيضاح 28 حول البيانات المالية المجمعة.

قامت المجموعة بإجراء توزيع سعر الشراء وتحديد القيم العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات التي تمت حيازتها مما أدى إلى تحقيق ربح من الشراء بسعر مغري بمبلغ 32,069,143 دينار كويتي.



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)

المحاسبة عن دمج الأعمال والدمج (تتمة)  
لقد حددنا ذلك كأمر تدقيق رئيسي بناءً على أهمية المعاملة وبالنظر إلى أن الأحكام والتقدير الهامة للإدارة واردة ضمن الاعتراف بالموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها وقياسها وتعتيد الإفصاحات ذات الصلة.

كجزء من إجراءات المراجعة الخاصة بنا بشأن المحاسبة عن الحيازة والدمج، فقد قمنا بقراءة اتفاقية مبادلة الأسهم وراجعنا محاضر اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية ذات الصلة بالإضافة إلى الموافقات الرقابية التي تم الحصول عليها من أجل فهم شروط وأحكام معاملة الحيازة والدمج. كما قمنا بتقييم ما إذا كانت المعالجة المحاسبية قد تم تطبيقها على النحو الملائم وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال. في هذا الصدد، قمنا بتقييم المعايير المستخدمة للاعتراف بالمعاملة على أنها دمج للأعمال بالإضافة إلى تحديد تاريخ الحيازة ومقابل الشراء.

قمنا بتقييم ما إذا كان المقيم الخارجي الذي استعانت به الإدارة كجزء من عملية توزيع سعر الشراء لديه الكفاءة والقدرات والموضوعية اللازمة لغرض المراجعة. كما قمنا بتقييم مدى معقولية القيم العادلة الموقّعة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرّة، بما في ذلك تقييم منهجية التقييم واختبار الدقة الحسابية.

وقمنا أيضاً بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة في إيضاح 28 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، 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 المبيّنة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة  
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة  
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد 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 جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبليخهم 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.

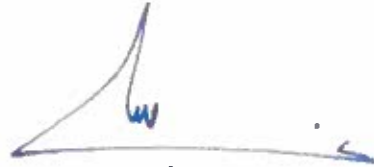
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور 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. 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. وحسبما 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 2022 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 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدجادر

بدر عادل العبدجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

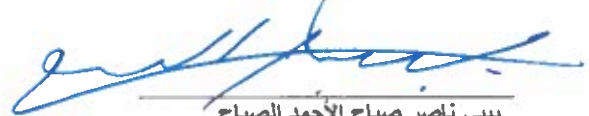
30 مارس 2023  
الكويت



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

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
130,804,413	131,974,351	9	ممتلكات ومعدات
260,713,357	383,828,208	8	عقارات استثمارية
58,649,178	40,151,284	7	استثمار في شركات زميلة
3,420,747	2,386,102	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
25,160,230	15,933,124	7	قرض إلى شركة زميلة
1,696,840	1,603,160		موجودات غير ملموسة
<u>480,444,765</u>	<u>575,876,229</u>		
			موجودات متداولة
55,494,092	24,359,052	5	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
50,293,939	46,680,369	4	مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
14,197,931	20,799,397	3	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
<u>119,985,962</u>	<u>91,838,818</u>		
<u>600,430,727</u>	<u>667,715,047</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
215,682,707	267,314,088	11	قروض وسلف تحمل فائدة
60,000,000	-	12	سندات
31,523,858	31,189,423	21	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>307,206,565</u>	<u>298,503,511</u>		
			مطلوبات متداولة
30,845,376	35,457,209	11	قروض وسلف تحمل فائدة
77,676,396	85,210,618	10	دائون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	60,000,000	12	سندات
<u>108,521,772</u>	<u>180,667,827</u>		
<u>415,728,337</u>	<u>479,171,338</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	143,054,551	13	رأس المال
15,550,698	15,550,698	13	علاوة إصدار أسهم
20,511,526	20,877,509	14	احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	15	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(15,503,985)	16	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(16,135,680)	(16,410,588)		احتياطي آخر
(2,019,804)	(3,257,401)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(9,054,420)	(17,308,405)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
37,635,189	36,233,318		فائض إعادة تقييم
15,834,993	21,878,726		أرباح مرحلة
169,715,293	188,188,515		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
14,987,097	355,194		الحصص غير المسيطرة
<u>184,702,390</u>	<u>188,543,709</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>600,430,727</u>	<u>667,715,047</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان الدخل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
18,813,483	20,880,080		إجمالي إيرادات التأجير
9,457,832	12,199,180		إيرادات خدمات ضيافة
53,708,983	47,030,695		إيرادات مقاولات وخدمات
780,460	380,989		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
2,146,983	4,132,523		إيرادات تشغيل أخرى
<u>84,907,741</u>	<u>84,623,467</u>		
			<b>تكلفة الإيرادات</b>
(4,067,158)	(5,534,759)		تكاليف تشغيل عقارات
(1,940,378)	(2,039,756)		مصروف تأجير لعقارات مستأجرة
(7,096,641)	(8,554,734)		تكاليف خدمات ضيافة
(2,935,659)	(3,069,151)	9	استهلاك موجودات خدمات ضيافة
(47,995,324)	(42,186,297)		تكاليف مقاولات وخدمات
(780,278)	(302,689)	5	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعة
<u>(64,815,438)</u>	<u>(61,687,386)</u>		
20,092,303	22,936,081		<b>إجمالي الربح</b>
(1,630,749)	(6,729,817)	17	صافي خسائر تشغيل أخرى
(6,817,383)	(10,856,228)	18	مصروفات عمومية وإدارية
(254,588)	(270,259)	10	استهلاك ممتلكات ومعدات
(5,723,211)	(20,998,154)	8	خسائر تقييم عقارات استثمارية
5,666,372	(15,918,377)		<b>ربح التشغيل (خسارة)</b>
(1,937,521)	(664,565)	19	صافي خسائر غير تشغيلية أخرى
-	32,069,143	28	ربح من شراء بسعر مغري
(11,486,984)	(13,549,036)		تكاليف تمويل - بالصافي
886,990	506,267	7	حصة في نتائج شركات زميلة
-	1,163,836	(ج) 7	ربح من بيع شركة زميلة
(6,871,143)	3,607,268		<b>الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
-	(42,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
369,251	116,458	20	مصروف ضرائب
<u>(6,501,892)</u>	<u>3,681,726</u>		<b>ربح (خسارة) السنة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
(4,960,009)	3,388,039		مساهمي الشركة الأم
(1,541,883)	293,687		الحصص غير المسيطرة
<u>(6,501,892)</u>	<u>3,681,726</u>		
<u>فلس (4.62)</u>	<u>فلس 3.14</u>	21	<b>ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

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



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 2295 5000  
Fax: +965 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
ey.com/mena

## INDEPENDENT AUDITOR’S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF UNITED REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P.

### Report on the Audit of Consolidated Financial Statements

#### *Opinion*

We have audited the consolidated financial statements of United Real Estate Company K.S.C.P. (the “Parent Company”) and its subsidiaries (collectively the “Group”), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2022, 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 2022, 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 K.S.C.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 external valuers have included a material valuation uncertainty clause in their valuation report. This represents a significant estimate uncertainty in relation to the valuation of investment properties.

Given the size and significance of the valuation of investment properties, and the importance of the disclosures relating to the inputs used in such valuations, we have 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.





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

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

#### ***Key Audit Matters (continued)***

##### ***Accounting for business combinations and merger***

During the year, the Group has completed the acquisition of United Towers Holding Company K.S.C. (Closed) ("UTHC"), by issuing new shares of the Parent Company to the UTHC shareholders at a purchase consideration of KD 11,718,626. This transaction has been accounted for in accordance with IFRS 3 Business Combinations ("IFRS 3") using the acquisition method. The Parent Company is the legal successor of UTHC's all rights and obligations on the date of the of the merger. As a result, UTHC's shares will be cancelled. The details of the business combinations and merger have been detailed in note 28 to the consolidated financial statements

The Group performed a purchase price allocation ("PPA") and determined the fair values of the assets and liabilities acquired resulting in a gain on bargain purchase of KD 32,069,143.

We have determined this to be a key audit matter based on the significance of the transaction and considering that significant management's judgments and estimates are involved in the recognition and measurement of the acquired assets and liabilities and complexity of the related disclosures.

As part of our audit procedures on the accounting of the acquisition and merger, we have read the Share Swap agreement and reviewed the minutes of the relevant Board of Directors and General Assembly meeting meetings as well as regulatory approvals obtain to understanding of the terms and condition of the acquisition and merger. We assessed whether the accounting treatment has been appropriated applied in accordance with the IFRS 3 *Business combinations*. In this connection, we assessed the criteria used for recognition of the transaction as business combination, the determination of acquisition date and the purchased consideration.

We evaluated whether external valuer appointed by management to assist as part of their purchase price allocation exercise has the necessary competency, capabilities and objectivity for audit purpose. We assessed the reasonableness of the provisional fair values of the assets acquired and liabilities assumed, including evaluation of the valuation methodology and testing the arithmetical accuracy.

We also assessed the adequacy of the related disclosures in Note 28 to the consolidated financial statements.



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

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

#### ***Other information included in the Group's 2022 Annual Report***

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2022 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.

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



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

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

***Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)***

- ▶ 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 safeguards 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.



## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF UNITED REAL ESTATE COMPANY K.S.C.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 2022 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 2022 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bader A. Al-Abduljader', is written over a horizontal line.

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

30 March 2023  
Kuwait

United Real Estate Company K.S.C.P. and Subsidiaries  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
As at 31 December 2022

	Notes	2022 KD	2021 KD
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property and equipment	9	131,974,351	130,804,413
Investment properties	8	383,828,208	260,713,357
Investment in associates	7	40,151,284	58,649,178
Financial assets at fair value through other comprehensive income	6	2,386,102	3,420,747
Loan to an associate	7	15,933,124	25,160,230
Intangible assets		1,603,160	1,696,840
		<u>575,876,229</u>	<u>480,444,765</u>
<b>Current assets</b>			
Properties held for trading	5	24,359,052	55,494,092
Accounts receivable, prepayments and other assets	4	46,680,369	50,293,939
Cash, bank balances and short-term deposits	3	20,799,397	14,197,931
		<u>91,838,818</u>	<u>119,985,962</u>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<u>667,715,047</u>	<u>600,430,727</u>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Interest bearing loans and borrowings	11	267,314,088	215,682,707
Bonds	12	-	60,000,000
Deferred tax liabilities	21	31,189,423	31,523,858
		<u>298,503,511</u>	<u>307,206,565</u>
<b>Current liabilities</b>			
Interest bearing loans and borrowings	11	35,457,209	30,845,376
Accounts payable, accruals and other payables	10	85,210,618	77,676,396
Bonds	12	60,000,000	-
		<u>180,667,827</u>	<u>108,521,772</u>
<b>Total liabilities</b>		<u>479,171,338</u>	<u>415,728,337</u>
<b>EQUITY</b>			
Share capital	13	143,054,551	118,797,442
Share premium	13	15,550,698	15,550,698
Statutory reserve	14	20,877,509	20,511,526
Voluntary reserve	15	2,582,767	2,582,767
Treasury shares	16	(15,503,985)	(14,478,743)
Treasury shares reserve		491,325	491,325
Other reserve		(16,410,588)	(16,135,680)
Cumulative changes in fair values		(3,257,401)	(2,019,804)
Foreign currency translation reserve		(17,308,405)	(9,054,420)
Revaluation surplus		36,233,318	37,635,189
Retained earnings		21,878,726	15,834,993
<b>Equity attributable to equity holders of the Parent Company</b>		<u>188,188,515</u>	<u>169,715,293</u>
Non-controlling interests		355,194	14,987,097
<b>Total equity</b>		<u>188,543,709</u>	<u>184,702,390</u>
<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>		<u>667,715,047</u>	<u>600,430,727</u>

  
Bibr Nasser Sabah Al Ahmad Al Sabah  
Chairperson

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

# United Real Estate Company K.S.C.P. and Subsidiaries

## CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2022

	<i>Notes</i>	<b>2022</b> <b>KD</b>	<b>2021</b> <b>KD</b>
<b>REVENUE</b>			
Gross rental income		20,880,080	18,813,483
Hospitality income		12,199,180	9,457,832
Contracting and services revenue		47,030,695	53,708,983
Sale of properties held for trading		380,989	780,460
Other operating revenue		4,132,523	2,146,983
		<u>84,623,467</u>	<u>84,907,741</u>
<b>COST OF REVENUE</b>			
Properties operating costs		(5,534,759)	(4,067,158)
Rental expense on leasehold properties		(2,039,756)	(1,940,378)
Hospitality costs		(8,554,734)	(7,096,641)
Depreciation of hospitality assets	9	(3,069,151)	(2,935,659)
Contracting and services costs		(42,186,297)	(47,995,324)
Cost of properties held for trading sold	5	(302,689)	(780,278)
		<u>(61,687,386)</u>	<u>(64,815,438)</u>
<b>GROSS PROFIT</b>		<b>22,936,081</b>	<b>20,092,303</b>
Other net operating losses	17	(6,729,817)	(1,630,749)
General and administrative expenses	18	(10,856,228)	(6,817,383)
Depreciation of property and equipment	10	(270,259)	(254,588)
Valuation loss on investment properties	8	(20,998,154)	(5,723,211)
<b>OPERATING (LOSS) PROFIT</b>		<b>(15,918,377)</b>	<b>5,666,372</b>
Other net non-operating loss	19	(664,565)	(1,937,521)
Gain on bargain purchase	28	32,069,143	-
Finance costs - net		(13,549,036)	(11,486,984)
Share of results of associates	7	506,267	886,990
Gain on sale of an associate	7(c)	1,163,836	-
<b>PROFIT (LOSS) BEFORE TAXATION AND DIRECTORS' REMUNERATION</b>		<b>3,607,268</b>	<b>(6,871,143)</b>
Directors' remuneration		(42,000)	-
Taxation expense	20	116,458	369,251
<b>PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>		<b>3,681,726</b>	<b>(6,501,892)</b>
Attributable to:			
Equity holders of the Parent Company		3,388,039	(4,960,009)
Non-controlling interests		293,687	(1,541,883)
		<u>3,681,726</u>	<u>(6,501,892)</u>
<b>BASIC AND DILUTED EARNINGS (LOSS) PER SHARE ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF PARENT COMPANY</b>	21	<b>3.14 fils</b>	<b>(4.62) fils</b>

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