

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة
المجمعة
(غير مدققة)
30 سبتمبر 2020

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2020 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمجموعة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية 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 فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والمصيمي وشركاهم

11 نوفمبر 2020

الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2020

30 سبتمبر 2019 دينار كويتي	(متقنة) 31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
136,140,175	136,525,567	134,814,914	ممتلكات ومعدات
278,692,210	277,497,332	276,777,107	عقارات استثمارية
53,757,371	57,085,131	59,165,043	استثمار في شركات زميلة
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
4,378,055	3,989,275	3,819,660	الشملة الأخرى
16,572,705	17,615,147	19,250,258	قرض إلى شركة زميلة
1,958,695	1,924,658	1,857,959	موجودات غير ملموسة
<u>491,499,211</u>	<u>494,637,110</u>	<u>495,684,941</u>	
			موجودات متداولة
60,539,096	61,081,729	56,367,168	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
67,896,438	57,227,640	58,131,150	مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
11,219,192	9,806,327	9,078,051	نقد وودائع قصيرة الأجل
<u>139,654,726</u>	<u>128,115,696</u>	<u>123,576,369</u>	
<u>631,153,937</u>	<u>622,752,806</u>	<u>619,261,310</u>	
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
117,196,452	139,614,289	155,728,285	قروض وسلف تحمل فائدة
30,725,513	31,970,159	33,213,698	مطلوبات ضريبة مؤجلة
60,000,000	60,000,000	60,000,000	سندات
<u>207,921,965</u>	<u>231,584,448</u>	<u>248,941,983</u>	
			مطلوبات متداولة
124,855,032	97,651,310	76,481,911	قروض وسلف تحمل فائدة
78,045,868	82,996,673	84,543,006	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>202,900,900</u>	<u>180,647,983</u>	<u>161,024,917</u>	
<u>410,822,865</u>	<u>412,232,431</u>	<u>409,966,900</u>	
			إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	118,797,442	رأس المال
15,550,698	15,550,698	15,550,698	علاوة إصدار أسهم
20,511,526	20,511,526	20,511,526	احتياطي اجباري
2,582,767	2,582,767	2,582,767	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	(14,478,743)	أسهم خزينة
491,325	491,325	491,325	احتياطي أسهم خزينة
(16,357,247)	(16,357,247)	(16,357,247)	احتياطي آخر
(1,069,330)	(1,430,420)	(1,658,885)	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(16,455,692)	(16,839,291)	(11,040,284)	احتياطي تحويل عملات أجنبية
37,607,489	38,559,952	38,253,232	فائض إعادة تقييم
49,771,317	39,526,685	34,832,047	أرباح مرحلة
<u>196,951,552</u>	<u>186,914,694</u>	<u>187,483,878</u>	
<u>23,379,520</u>	<u>23,605,681</u>	<u>21,810,532</u>	
<u>220,331,072</u>	<u>210,520,375</u>	<u>209,294,410</u>	
<u>631,153,937</u>	<u>622,752,806</u>	<u>619,261,310</u>	
			حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
17,999,644	14,008,013	5,249,700	4,931,940	
13,079,203	4,593,623	4,545,419	1,029,023	
-	6,194,217	-	2,279,047	
52,005,924	47,911,736	20,796,369	12,711,550	
3,640,347	1,743,891	1,633,139	707,077	
86,725,118	74,451,480	32,224,627	21,658,637	
(3,500,784)	(2,829,882)	(1,195,209)	(1,126,987)	
(1,495,246)	(1,496,799)	(491,062)	(499,078)	
(8,869,564)	(4,824,655)	(3,083,809)	(1,439,351)	
-	(6,207,103)	-	(2,252,469)	
(2,511,699)	(2,323,847)	(816,547)	(744,356)	
(49,344,301)	(43,890,103)	(20,164,327)	(10,988,669)	
(65,721,594)	(61,572,389)	(25,750,954)	(17,050,910)	
21,003,524	12,879,091	6,473,673	4,607,727	
-	(3,160,211)	-	-	14
(5,497,010)	(4,374,388)	(1,780,476)	(1,490,889)	
(314,946)	(299,411)	(97,751)	(99,386)	
(673,360)	(486,738)	(150,885)	(53,421)	7
14,518,208	4,558,343	4,444,561	2,964,031	
152,578	737,983	230,783	349,127	
336,608	241,667	109,969	84,623	
1,428,181	243,817	70,963	36,616	
(12,111,301)	(10,066,723)	(4,018,379)	(2,978,420)	(ج) 12
(152,175)	(22,228)	28,354	(23,335)	
4,172,099	(4,307,141)	866,251	432,642	
(837,977)	(1,117,262)	(162,996)	95,427	8
3,334,122	(5,424,403)	703,255	528,069	
3,084,605	(4,904,439)	671,988	746,431	
249,517	(519,964)	31,267	(218,362)	
3,334,122	(5,424,403)	703,255	528,069	
2.87	(4.57)	0.63	0.69	9

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,334,122	(5,424,403)	703,255	528,069	إيرادات شاملة أخرى:
				بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
83,672	4,523,822	15,114	762,190	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
83,672	4,523,822	15,114	762,190	صافي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
-	(96,919)	-	-	بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:
30,367	(228,465)	35,611	(230,690)	خسائر إعادة تقييم ممتلكات ومعدات التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
30,367	(325,384)	35,611	(230,690)	صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة
114,039	4,198,438	50,725	531,500	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
3,448,161	(1,225,965)	753,980	1,059,569	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
3,069,134	569,184	724,642	1,970,721	الخاص بـ:
379,027	(1,795,149)	29,338	(911,152)	مساهمي الشركة الأم
3,448,161	(1,225,965)	753,980	1,059,569	الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	المجموع الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	فائض إعادة التقييم دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	التغيرات المتراكمه في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اجباري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
210,520,375	23,605,681	186,914,694	39,526,685	38,559,952	(16,839,291)	(1,430,420)	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2020
(5,424,403)	(519,964)	(4,904,439)	(4,904,439)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة الفترة (خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
4,198,438	(1,275,185)	5,473,623	-	(96,919)	5,799,007	(228,465)	-	-	-	-	-	-	-	
(1,225,965)	(1,795,149)	569,184	(4,904,439)	(96,919)	5,799,007	(228,465)	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة تحويل استهلاك الأرض ومبنى ملك حر
-	-	-	209,801	(209,801)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
209,294,410	21,810,532	187,483,878	34,832,047	38,253,232	(11,040,284)	(1,658,885)	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 30 سبتمبر 2020
216,882,911	23,000,493	193,882,418	46,497,681	37,796,520	(16,409,854)	(1,099,697)	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2019
3,334,122	249,517	3,084,605	3,084,605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
114,039	129,510	(15,471)	-	-	(45,838)	30,367	-	-	-	-	-	-	-	
3,448,161	379,027	3,069,134	3,084,605	-	(45,838)	30,367	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة تحويل استهلاك الأرض ومبنى ملك حر
-	-	-	189,031	(189,031)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
220,331,072	23,379,520	196,951,552	49,771,317	37,607,489	(16,455,692)	(1,069,330)	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 30 سبتمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية
في 30 سبتمبر

2019	2020	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,334,122	(5,424,403)		أنشطة التشغيل
			(خسارة) ربح الفترة
			تعديلات لـ:
3,367,184	4,026,822		استهلاك
83,119	83,589		إطفاء
673,360	486,738	7	صافي خسائر تشغيل أخرى
(336,608)	(241,667)		إيرادات فوائد
-	3,160,211		خسائر تقييم عقارات استثمارية
(11,376)	(1,566)		ربح بيع ممتلكات ومعدات
-	12,886		خسارة بيع عقارات للمتاجرة
12,111,301	10,066,723		تكاليف تمويل
(152,578)	(737,983)		حصة في نتائج شركات زميلة
152,175	22,228		خسارة تحويل عملات أجنبية
508,313	585,103		مصروفات مكافأة نهاية الخدمة
19,729,012	12,038,681		
(17,780,386)	(1,870,924)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(2,216,479)	5,809,220		مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
9,329,655	(630,300)		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(602,565)	(361,756)		دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
			مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
8,459,237	14,984,921		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(480,747)	(24,619)		إضافات إلى عقارات مطورة
(11,637)	(16,059)		إضافات إلى أراضي لغرض التطوير
(9,082)	(11,312)		مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء
(1,131,154)	(559,981)		إضافات إلى قرض إلى شركة زميلة
739,337	-		المتحصلات من بيع عقارات استثمارية
(3,212,333)	(1,383,333)		مساهمة رأسمالية لاستثمار في شركة زميلة
(1,692,757)	(1,519,086)		صافي الحركة في ممتلكات ومعدات
92,626	107,134		فوائد مستلمة
6,374	19,973		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(5,699,373)	(3,387,283)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
34,209,320	7,407,412		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
(30,857,212)	(10,121,257)		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
(12,111,301)	(6,273,630)		تكاليف تمويل مدفوعة
(8,759,193)	(8,987,475)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(5,999,329)	2,610,163		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
(306,869)	(1,285,802)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
7,699,766	(3,238,181)		النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
1,393,568	(1,913,820)	4	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

1 - معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر سنة 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وشركاتها التابعة ("المجموعة") فيما يلي:

- ◀ القيام بكافة الأعمال العقارية وعلى الأخص شراء وبيع وإيجار واستئجار الأراضي والمباني.
- ◀ إقامة المباني والمشروعات العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وبيع العقارات نقداً أو بالتقسيط وإدارتها أو تأجيرها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- ◀ إنشاء وتشغيل الفنادق في الكويت وفي الخارج.
- ◀ إدارة عقارات الغير في الكويت وفي الخارج.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 11 نوفمبر 2020.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

قامت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 21 يونيو 2020 باعتماد البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والتوصية المقدمة من مجلس إدارة الشركة الأم بشأن عدم توزيع أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2018: لا شيء).

2 - أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لعرض البيانات المالية المجمعة الكاملة المعدة طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. ترى الإدارة أنه تم إدراج كافة التعديلات التي تعتبر ضرورية للعرض العادل ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إن نتائج التشغيل للفترة المرحلية لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

2.2 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة

المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرافقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحميل التكاليف ذات الصلة والتي تم تخصيص تلك المنحة لتعويضها، كمصروفات. عندما تتعلق المنحة بأصل، فيتم تسجيلها كإيرادات مقابل مبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تنتسلم المجموعة المنح لموجودات غير نقدية، فيتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغها الاسمية وإدراجها ضمن الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع بناءً على نموذج الاستهلاك لمزايا الأصل ذي الصلة على أقساط سنوية متساوية.

2.3 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة لإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية كما في 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2020 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

2 - أساس الإعداد (تتمة)

2.3 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الاعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لغرض اعتبار أن العملية تخص الأعمال، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات مدخلات وعمليات جوهرية كحد أدنى والتي تساهم معاً في القدرة على تحقيق مخرجات بشكل جوهري. علاوة على ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تنشأ دون إدراج كافة المدخلات والعمليات اللازمة لتحقيق المخرجات. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، ولكن قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا قامت المجموعة بتنفيذ أي دمج للأعمال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات يشير إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها".

توضح التعديلات أن المعلومات الجوهرية ستستند إلى طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالدمج مع معلومات أخرى، وذلك ضمن سياق البيانات المالية. يشكل وقوع الخطأ في المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات المتخذة من المستخدمين الأساسيين. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

المبادئ الناظمة للتقارير المالية الصادرة في 29 مارس 2018

إن المبادئ الناظمة لا تمثل معياراً أو أيًا من المفاهيم الواردة فيها التي تتجاوز المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من المبادئ الناظمة هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة المُعدِّين على تطوير سياسات محاسبية متسقة في حالة عدم توافر معايير سارية، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

تتضمن المبادئ الناظمة الذي تمت مراجعتها بعض المفاهيم الجديدة، وتقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما توضح بعض المفاهيم الهامة. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

3 - مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
مدينون	49,694,010	51,768,603	
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة	1,114,497	2,407,370	
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 10)	4,895,728	2,336,035	
مدفوعات مقدما	761,315	344,846	
أرصدة مدينة أخرى	5,864,890	7,660,888	
	72,779,238	64,517,742	
مخصص خسائر ائتمان متوقعة	(4,882,800)	(6,386,592)	
	67,896,438	58,131,150	

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
كما في 1 يناير	5,102,800	5,275,992	
خسائر الائتمان المتوقعة للفترة	1,127,856	86,300	
شطب	(42,764)	(479,492)	
فروق تحويل عملات أجنبية	198,700	-	
	6,386,592	4,882,800	
كما في 30 سبتمبر			

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

4 - النقد والنقد المعادل

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
	دينار كويتي	دينار كويتي
نقد لدى البنوك وفي الصندوق ودائع قصيرة الأجل (من يوم إلى ثلاثة أشهر)	9,420,826	8,739,726
	385,501	338,325
	<u>9,806,327</u>	<u>9,078,051</u>
نقد وودائع قصيرة الأجل ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (مدرج ضمن قروض وسلف تحمل فائدة)	(13,044,508)	(10,991,871)
	<u>(9,825,624)</u>	<u>(10,991,871)</u>
النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	<u>(3,238,181)</u>	<u>(1,913,820)</u>
	<u>1,393,568</u>	<u>1,393,568</u>

إن النقد والودائع قصيرة الاجل بمبلغ 1,711,697 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 1,322,615 دينار كويتي،
و 30 سبتمبر 2019: 1,634,049 دينار كويتي) مودعة لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 10).

5 - قروض وسلف تحمل فائدة

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
	دينار كويتي	دينار كويتي
من قبل الشركة الأم:		
متداولة	82,583,011	67,600,813
غير متداولة	97,657,259	115,712,247
	<u>180,240,270</u>	<u>183,313,060</u>
من قبل الشركات التابعة:		
متداولة	15,068,299	8,881,098
غير متداولة	41,957,030	40,016,038
	<u>57,025,329</u>	<u>48,897,136</u>
	<u>237,265,599</u>	<u>232,210,196</u>

6 - أسهم خزينة

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
	دينار كويتي	دينار كويتي
عدد أسهم الخزينة	113,669,873	113,669,873
النسبة المئوية للأسهم المصدرة	9.568%	9.568%
القيمة السوقية بالدينار الكويتي	6,990,697	5,512,989
التكلفة بالدينار الكويتي	14,478,743	14,478,743

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

7 - صافي خسائر تشغيل أخرى

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(198,000)	(198,000)	(66,000)	(66,000)	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(386,300)	(1,127,856)	(86,300)	(437)	صافي تحميل مخصصات لانخفاض القيمة
-	819,145	-	994	رد مخصص قضائي (إيضاح 12 (د))
(96,134)	-	-	-	خسارة بيع عقار استثماري
7,074	19,973	1,415	12,022	إيرادات استثمار
(673,360)	(486,738)	(150,885)	(53,421)	

8 - الضرائب

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
45,282	-	29,109	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
106,377	-	26,418	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
21,504	-	(10,480)	-	الزكاة
394,188	(24,047)	9,069	756	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
270,626	1,141,309	108,880	(96,183)	مصروفات ضريبة حالية
837,977	1,117,262	162,996	(95,427)	مصروف ضريبة مؤجلة

9 - (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم المخفضة بقسمة (خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. كان لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين، والتي ليس لها تأثير مخفف على (خسارة) ربحية السهم.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

9 - (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				(خسارة) ربحية الأساسية والمخفضة:
				(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
3,084,605	(4,904,439)	671,988	746,431	
				عدد الأسهم القائمة:
				المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
1,187,974,420	1,187,974,420	1,187,974,420	1,187,974,420	
(113,669,873)	(113,669,873)	(113,669,873)	(113,669,873)	المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
				المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لغرض ربحية السهم الأساسية والمخفضة
1,074,304,547	1,074,304,547	1,074,304,547	1,074,304,547	
				(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
2.87	(4.57)	0.63	0.69	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2020

10- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات القائمة مع أطراف ذات علاقة أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين لها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 سبتمبر 2019 دينار كويتي
-	1,711,697	1,711,697	1,322,615	1,634,049
186,673	2,149,362	2,336,035	4,895,728	8,982,262
-	19,250,258	19,250,258	17,615,147	16,572,705
-	2,413,020	2,413,020	2,352,577	2,374,222
5,059,014	3,875,362	8,934,376	2,152,214	2,204,573
-	66,315,828	66,315,828	59,350,416	59,850,737

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

نقد وودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 3)
قرض إلى شركة زميلة
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
قروض وسلف تحمل فائدة

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر

أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
1,800	1,800	1,800
910,938	910,938	911,025
539,591	539,591	1,157,772
294,505	294,505	67,293
227,057	227,057	218,285
135,163	135,163	124,431
1,848,252	1,848,252	1,933,104

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

مجمل إيرادات التأجير
إيرادات مقاولات وخدمات
إيرادات تشغيل أخرى
تكاليف تشغيل عقارات
مصروفات عمومية وإدارية
إيرادات فوائد
تكاليف تمويل

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2020

10- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)
مكافآت موظفي الإدارة العليا

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
521,446	538,521
70,791	66,152
592,237	604,673

رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
مكافأة نهاية الخدمة

11- معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل كما هو موضح في الجدول أدناه. تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بالقطاع. لدى المجموعة القطاعات التشغيل الآتية القابلة لرفع التقارير عنها:

- ◀ عمليات التأجير: يتضمن تأجير العقارات.
- ◀ أنشطة عمليات الفنادق: يتضمن خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- ◀ تجارة العقارات: يتضمن شراء وإعادة بيع العقارات.
- ◀ المقاولات: يتضمن المقاولات المدنية والأنواع الأخرى من مقاولات الإنشاءات التي يتم القيام بها نيابة عن أطراف أخرى.
- ◀ خدمات عقارات: تتضمن صيانة وإدارة العقارات للمملوكة للشركة والعقارات نيابة عن الغير.
- ◀ تطوير عقارات: يتضمن أنشطة تطوير العقارات.

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل بالمجموعة:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر			التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر			
مجمّل ربح	القطاع	إيرادات القطاع	نتائج القطاع	مجمّل ربح	القطاع	إيرادات القطاع
2019	2019	2019	2020	2020	2020	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
11,668,626	12,826,541	19,819,857	3,683,366	9,017,558	15,250,435	عمليات التأجير
1,086,573	1,697,940	13,079,203	(3,743,410)	(2,554,879)	4,593,623	عمليات الضيافة
(1,076,306)	-	-	(588,400)	(12,886)	6,194,217	تجارة العقارات
2,031,949	2,694,041	41,439,245	3,692,560	4,233,524	38,295,708	المقاولات
1,187,290	1,964,869	12,563,966	1,413,669	2,003,590	11,755,006	خدمات العقارات
266,646	1,411,651	1,411,651	559,957	739,623	739,623	تطوير العقارات
(224,959)	(394,727)	(2,392,013)	498,402	(547,439)	(2,377,132)	الاستبعاذات ما بين القطاعات
15,743,028	21,003,524	86,725,118	5,516,144	12,879,091	74,451,480	إيرادات ونتائج القطاع
(2,420,835)			(2,034,253)			مصروفات إدارية*
(9,150,094)			(7,789,032)			تكاليف تمويل*
(837,977)			(1,117,262)			تكاليف ضرائب*
3,334,122			(5,424,403)			خسارة (ربح) الفترة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2020

11- معلومات القطاعات (تتمة)

* لم يتم توزيع هذه التكاليف على القطاعات نظراً لأن هذا النوع من النشاط يتم القيام به من قبل إدارة الشركة المركزية والتي تدار على مستوى المجموعة.

يتضمن قطاع عمليات التأجير تعديل التقييم المتعلق بالعقارات الاستثمارية بمبلغ 3,160,211 دينار كويتي (30 سبتمبر 2019: لا شيء).

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

الخدمات المنفذة			الخدمات المنفذة			توقيت الاعتراف بالإيرادات
الإجمالي 2019	على مدار الوقت	عند نقطة زمنية محددة	الإجمالي 2020	على مدار الوقت	عند نقطة زمنية محددة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
19,819,857	3,640,347	16,179,510	15,250,435	1,743,891	13,506,544	30 سبتمبر
13,079,203	13,079,203	-	4,593,623	4,593,623	-	عمليات التأجير
-	-	-	6,194,217	6,194,217	-	عمليات الضيافة
42,242,454	-	42,242,454	38,295,708	-	38,295,708	تجارة العقارات
12,563,966	-	12,563,966	11,755,006	-	11,755,006	المقاولات
1,411,651	-	1,411,651	739,623	-	739,623	خدمات العقارات
(2,392,013)	-	(2,392,013)	(2,377,132)	-	(2,377,132)	تطوير العقارات
						الاستبعاذات ما بين القطاعات
86,725,118	16,719,550	70,005,568	74,451,480	12,531,731	61,919,749	إجمالي الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

(مدققة)			30 سبتمبر 2020	الموجودات:
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
235,086,044	237,952,059	232,977,647	عمليات التأجير	
137,471,402	141,800,464	133,749,531	عمليات الضيافة	
65,850,259	65,134,526	59,521,509	تجارة العقارات	
48,170,140	45,907,643	48,041,073	المقاولات	
10,643,068	11,379,425	12,763,300	خدمات العقارات	
104,535,255	99,434,151	107,962,207	تطوير العقارات	
34,005,021	28,504,651	31,319,345	غير موزعة	
(4,607,252)	(7,360,113)	(7,073,302)	الاستبعاذات ما بين القطاعات	
631,153,937	622,752,806	619,261,310	إجمالي الموجودات	

(مدققة)			30 سبتمبر 2020	المطلوبات:
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
157,500,536	164,565,553	158,007,910	عمليات التأجير	
85,136,276	89,600,101	86,547,344	عمليات الضيافة	
37,009,171	39,371,746	32,744,575	تجارة العقارات	
62,301,342	57,696,826	61,128,098	المقاولات	
8,201,883	8,538,235	10,787,365	خدمات العقارات	
48,462,402	43,927,202	51,177,142	تطوير العقارات	
13,611,175	9,327,276	11,465,296	غير موزعة	
(1,399,920)	(794,508)	(1,890,830)	الاستبعاذات ما بين القطاعات	
410,822,865	412,232,431	409,966,900	إجمالي المطلوبات	

12 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بإنفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 510,906 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 525,961 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 2,181,204 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به للمناجزة بمبلغ 6,061,680 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 5,915,898 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 8,495,333 دينار كويتي).

في 30 سبتمبر 2020، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بكفالات بنكية و ضمانات وأمور أخرى ناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي بمبلغ 11,759,271 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 10,915,204 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 14,886,259 دينار كويتي) ولا يتوقع أن تنتج عنها التزامات مادية.

دعاوى قضائية

(أ) قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.) ("منازل"). ولكن لم يقم المشتري بالوفاء بالتزام سداد مقابل الشراء إلى المجموعة بما يخالف شروط الاتفاقية المبرمة من قبل عائلة الأغا.

لاحقا، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين لدى منازل فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين لشركة منازل. ولكن خلال السنة السابقة، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة من قبل محكمة التمييز بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 71.3% في شركة منازل. تم تعليق عملية تحويل الأسهم لحين صدور الحكم في الدعوى القضائية.

وفقا للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطلان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث أن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على تزيف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطلان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

على الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2020 والمتعلقة بخسارة محتملة من حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2019: 1,982,349 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2019: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

فضلا عن ذلك، ووفقا للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تسيطر المجموعة على شركة منازل نظراً لأن الأمر محل تنازع أمام المحكمة.

(ب) لدى المجموعة موجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 30 سبتمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: لا شيء، و30 سبتمبر 2019: لا شيء) بما يمثل مشروعات بنظام البناء والتشغيل والتحويل لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على بعض قطع الأراضي المستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية قدرها 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بناء على انتهاء مدة الإيجار المجددة، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لإخلاء العقارات والمطالبة بدفع إيجارات إضافية. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة ضد وزارة المالية لتجديد فترة التأجير. طبقا للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة التأجير استناداً إلى الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. ما زالت المجموعة تتولى إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر الدعاوى القضائية أمام محكمة التمييز. وأوضح المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وعليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 2,224,494 دينار كويتي (30 سبتمبر 2019: 2,400,357 دينار كويتي) و1,722,966 دينار كويتي (30 سبتمبر 2019: 1,824,249 دينار كويتي) على التوالي.

12 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

دعاوى قضائية (تتمة)

ج) بدأت منازعة قانونية خلال الفترات السابقة مع مشغل فندق في مصر لمخالفته بعض بنود اتفاقية الإدارة المبرمة بين الطرفين فيما يتعلق بإدارة عمليات الضيافة في مصر. خلال السنة السابقة، تم الاتفاق بين الطرفين على تسوية النزاع القانوني القائم بينهما وديا بموجب اتفاق يقضي بسداد مبلغ 3,750 ألف دولار أمريكي (ما يعادل مبلغ 1,137 ألف دينار كويتي) وقد تم استلامه بالكامل وتسجيله ضمن إيرادات أخرى في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

د) قامت شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)، شركة تابعة للمجموعة، بالدخول في منازعة قضائية ضد مقاول فيما يتعلق بنزاع حول مطالبات عديدة وتعديلات ذات صلة. وفي 29 أبريل 2019، أعلنت محكمة أول درجة النتيجة لصالح المقاول وتم الطعن عليها من قبل المجموعة ولاحقاً لتاريخ المعلومات المالية بتاريخ 2 فبراير 2020، قامت محكمة ثاني درجة بتأييد الحكم الصادر لصالح المقاول وتم إصدار أمر تحكيم نهائي ضد المجموعة يلزمها بسداد مبلغ 7,815,464 ريال عماني (ما يعادل مبلغ 6,164,472 دينار كويتي) إلى المقاول وفائدة بنسبة 7% حتى تاريخ السداد.

وبالتالي قامت المجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 بتسجيل التزام مؤقت بقيمة 7,122,141 دينار كويتي يمثل خسارة مؤقتة بقيمة 5,409,224 دينار كويتي تم تحميلها على بيان الدخل المجمع والالتزام بمبلغ 1,712,917 دينار كويتي يمثل التزام تم تسجيله في السنوات السابقة بما يمثل مطالبة المجموعة في سند حسن الأداء ومحجوز الضمان.

أبرمت المجموعة اتفاقية تسوية ودية مع المقاول بمبلغ 8 مليون ريال عماني ونتيجة لذلك، أدى ذلك إلى رد مبلغ 1,029,619 ريال عماني (بما يعادل مبلغ 818,151 دينار كويتي) في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كـ "رد مخصص قضائي".

13 - القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل الالتزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط مجففة. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتناولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية متكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

- المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة: و
- المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2020

13- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

			30 سبتمبر 2020		
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	أسهام مسعرة	أسهام غير مسعرة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
183,828	-	183,828			
3,635,832	3,635,832	-			
3,819,660	3,635,832	183,828			
			31 ديسمبر 2019		
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	أسهام مسعرة	أسهام غير مسعرة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
158,848	-	158,848			
3,830,427	3,830,427	-			
3,989,275	3,830,427	158,848			
			30 سبتمبر 2019		
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	أسهام مسعرة	أسهام غير مسعرة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
132,580	-	132,580			
4,245,475	4,245,475	-			
4,378,055	4,245,475	132,580			

خلال الفترة، لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي.

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة بطريقة صافي القيمة الدفترية باستخدام أحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها حيث يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات ذات الصلة.

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

فيما يلي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة والمصنفة ضمن المستوى 3:

			30 سبتمبر 2020		
			الرصيد الافتتاحي		
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى	بنود أخرى تتضمن صافي المشتريات والتحويلات (المبيعات)	الرصيد الختامي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
4,209,072	4,209,072	3,830,427			
-	(349,501)	(228,465)			
-	(29,144)	33,870			
4,209,072	3,830,427	3,635,832			

14- تأثير فيروس كوفيد-19

تطور تفشي فيروس كوفيد-19 بشكل سريع خلال سنة 2020 مع تسجيل عدد ملحوظ من حالات العدوى. وقد أدت التدابير التي تم اتخاذها من قبل مختلف الحكومات لاحتواء الفيروس إلى التأثير على النشاط الاقتصادي وأعمال المجموعة بعدة طرق جوهرية.

فيما يلي التأثيرات المعروفة حالياً لفيروس كوفيد-19 على المجموعة:

- ◀ نظراً لحالة عدم اليقين السائدة في قطاع العقارات، أجرت المجموعة تقييماً عادلاً لعقاراتها وسجلت انخفاضاً في قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 3,160,211 دينار كويتي.
- ◀ احتسبت المجموعة مخصصاً مقابل الأرصدة المدينة خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020 بمبلغ 1,283,792 دينار كويتي فيما يتعلق بتأثير فيروس كوفيد-19.
- ◀ وقع انخفاض بنسبة 26% في مجمل إيرادات التأجير لفترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020 مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019 نتيجة امتيازات التأجير المقدمة إلى المستأجرين والتدابير الحكومية التي تم اتخاذها لإغلاق مراكز التسوق بصورة مؤقتة.
- ◀ كما تأثرت الإيرادات من الفنادق المملوكة للمجموعة سلباً نتيجة لإغلاق الفنادق الذي فرضته الحكومة. وأدى ذلك إلى انخفاض إيرادات الضيافة خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020 بنسبة 65% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019.

بالإضافة إلى التأثيرات المعروفة بالفعل لتفشي كوفيد-19 والتدابير الحكومية الناتجة عنها، أدت حالة عدم اليقين من وضع الاقتصاد الكلي إلى تعطيل النشاط الاقتصادي وليس من المعروف التأثير طويل الأجل على أعمال المجموعة. ومن الممكن أن يتطور فيروس كوفيد-19 في مختلف الاتجاهات. ولو تعرض المجتمع وكذلك الأعمال لتأثيرات كوفيد-19 لمدة زمنية أطول، فقد يؤدي ذلك إلى نتائج سلبية مطولة وضغط على السيولة لدى المجموعة.

وحسب طول مدة أزمة كوفيد-19 واستمرار التأثير السلبي على النشاط الاقتصادي، قد تتعرض المجموعة لمزيد من النتائج السلبية والقيود على السيولة وقد تتكبد انخفاض إضافي في قيمة موجوداتها خلال سنة 2020.

نظراً لعدم اليقين الحالي من الوضع الاقتصادي، لا يمكن التنبؤ بالتأثير الدقيق على أنشطة المجموعة خلال الفترة المتبقية من سنة 2020 وما بعدها في هذه المرحلة.

هذا الإيضاح يوضح تأثير تفشي الفيروس على عمليات المجموعة والتقديرات والأحكام الجوهرية المطبقة من قبل الإدارة في تقدير قيم الموجودات والمطلوبات كما في 30 سبتمبر 2020.

14.1 إدارة المخاطر

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر استناداً إلى المستجدات الحالية حول فيروس كوفيد-19. وبالنسبة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020، لم تكن هناك تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2019.

14.1.1 مخاطر الائتمان

توصلت المجموعة إلى أنها لا تتعرض بصورة جوهرية لمخاطر الائتمان نتيجة لتفشي الفيروس نظراً لأن موجوداتها المالية تتمثل في النقد والودائع قصيرة الأجل والأرصدة التجارية المدينة. وبالرغم من خضوع النقد والنقد المعادل والأرصدة التجارية المدينة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة للنقد والودائع قصيرة الأجل ليست جوهرية نظراً لأن هذه الأرصدة محتفظ بها بصورة أساسية لدى أطراف مقابلة لديهم تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. وبالرغم من ذلك، لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة التجارية المدينة نظراً لأن المجموعة لديها عدد كبير من العملاء الذين يقومون بدفع الأيجار مقدماً.

14.1.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزامات السداد المرتبطة بمطلوباتها المالية عندما يتم استحقاقها واستبدال الأموال عندما يتم سحبها.

- ◀ يتم إدارة التمويل اليومي عن طريق مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية لضمان إمكانية الوفاء بالمتطلبات. ويشمل ذلك إعادة تغذية الأموال عند استحقاقها.
- ◀ الحفاظ على التوقعات المتجددة لمركز السيولة الشامل لدى المجموعة على أساس التدفقات النقدية المتوقعة.
- ◀ مراقبة نسب السيولة وصافي الموجودات المتداولة مقابل المعايير الداخلية.
- ◀ الحفاظ على خطط تمويل الدين.

14- تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

14.1 إدارة المخاطر (تتمة)

14.1.2 مخاطر السيولة (تتمة)

تتوقع المجموعة تأثير سلبي جوهري على السيولة لديها نتيجة تفشي فيروس كوفيد-19. وقامت الإدارة باتخاذ عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية المستقبلية من خلال التدابير التعويضية لتوفير التكاليف وتخفيض الانفاق الرأسمالي التقديري. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى القابلة للتسويق بدرجة كبيرة بمبلغ يتجاوز التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة للمطلوبات المالية.

14.2 استخدام التقديرات والافتراضات

استندت المجموعة في تقديراتها وافتراضاتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. أدى تفشي فيروس كوفيد-19 إلى حالة عدم التيقن بشأن التوقعات بالإيرادات ومدى توفير المصادر والعمالة والتصنيفات الائتمانية إلى غير ذلك، ولكن أدى ذلك أيضاً إلى تقلب في أسعار الأسهم وأسعار الفائدة وأسعار العملات. وقد تخضع التقديرات المستندة إلى تلك القياسات للتغير نتيجة التغيرات السوقية في المستقبل القريب أو الظروف الناتجة التي تقع خارج نطاق سيطرة المجموعة.

فيما يلي المعلومات حول أوجه عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات الأساسية في تاريخ المعلومات المالية والتي تتضمن مخاطر جوهريّة تؤدي إلى التعديل المادي على القيمة الدفترية للموجودات في فترة المعلومات المالية اللاحقة:

العقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والاستثمار في شركات زميلة (الموجودات غير المالية)
كما في تاريخ المعلومات المالية، وضعت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلب الاقتصادي الحالي عند تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة وتم وضع المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق بوضعها عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ المعلومات المالية. ولكن لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات السوقية.

تعترف المجموعة بتأثير بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تقع فيها تلك الموجودات وسوف تقوم المجموعة مع استيضاح الوضع بشكل أكبر بمراقبة توقعات السوق بشكل مستمر واستخدام الافتراضات ذات الصلة في تسجيل قيم هذه الموجودات غير المالية عند توفرها.

الأرصدة التجارية المدينة

تستخدم المجموعة نموذجاً مبسطاً في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري عن طريق وضع مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان ويتم تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. ولكن ربما لم تعد عملية التصنيف التي تم تطبيقها خلال الفترات السابقة مناسبة وقد تحتاج إلى التعديل لكي تعكس الطرق المختلفة التي قد يؤثر بها تفشي فيروس كوفيد-19 على مختلف أنواع العملاء (أي، عن طريق تمديد فترات السداد للأرصدة التجارية المدينة أو عن طريق اتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل مدفوعات التأجير أو المدفوعات الأخرى).

سوف تواصل المجموعة على مستوى فردي تقييم التعرض للمخاطر الجوهريّة عندما تتوفر بيانات أكثر دقة وبالتالي تحدد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات المعلومات المالية اللاحقة.

14.3 أحداث لاحقة

إن التأثيرات الناتجة عن فيروس كوفيد-19 مستمرة ولا تزال النتيجة النهائية لهذا الحدث غير معروفة، وبالتالي لا يمكن تقييم التأثير الواقع على المجموعة نتيجة الأحداث والظروف التي نشأت بعد تاريخ المعلومات المالية بصورة معقولة بالكامل في تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. وسوف يتم إدراج تأثير فيروس كوفيد-19 على المجموعة عندما يصبح معلوماً في تحديد تقديرات وافتراضات المجموعة التي تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات.