

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة
المجمعة (غير مدققة)
31 مارس 2021

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 المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 31 مارس 2021 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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 المجمعة 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 المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، فإنه 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 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 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

11 مايو 2021

الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2021

31 مارس 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	31 مارس 2021 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
136,907,171	133,232,356	132,010,228		ممتلكات ومعدات
280,252,891	270,344,397	269,680,402		عقارات استثمارية
57,401,057	56,801,650	57,315,335		استثمار في شركات زميلة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة
4,074,411	3,394,461	3,364,780		الأخرى
17,266,100	21,536,212	20,454,602	11	قرض إلى شركة زميلة
1,931,158	1,802,766	1,769,261		موجودات غير ملموسة
497,832,788	487,111,842	484,594,608		
				موجودات متداولة
59,535,266	55,854,896	55,618,348		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
56,402,510	53,480,847	57,876,194	3	مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
11,527,035	11,612,469	13,335,794	4	نقد وودائع قصيرة الأجل
127,464,811	120,948,212	126,830,336		
625,297,599	608,060,054	611,424,944		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
148,346,721	203,658,247	208,849,730	5	قروض وسلف تحمل فوائد
32,172,021	31,928,534	31,945,053		مطلوبات ضريبة مؤجلة
60,000,000	60,000,000	60,000,000		سندات
240,518,742	295,586,781	300,794,783		
				مطلوبات متداولة
88,804,557	36,381,685	31,380,683	5	قروض وسلف تحمل فوائد
80,834,678	79,852,056	83,696,395		دائنون ومصفوفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
169,639,235	116,233,741	115,077,078		
410,157,977	411,820,522	415,871,861		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)	6	أسهم خزينة
491,325	491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(16,357,247)	(16,357,247)	(16,357,247)		احتياطي آخر
(1,430,420)	(2,010,720)	(2,027,594)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(13,600,423)	(10,783,991)	(11,610,724)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
38,490,018	37,923,038	37,849,686		فائض إعادة تقييم
41,264,991	23,871,500	25,076,363		أرباح مرحلة
191,821,934	176,097,595	176,385,499		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
23,317,688	20,141,937	19,167,584		الحصص غير المسيطرة
215,139,622	196,239,532	195,553,083		إجمالي حقوق الملكية
625,297,599	608,060,054	611,424,944		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
الإيرادات		
5,234,086	4,953,822	مجمّل إيرادات تأجير
3,335,062	1,469,070	إيرادات ضيافة
2,974,259	81,688	بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
22,238,731	15,699,968	إيرادات مقاولات وخدمات
646,954	543,779	إيرادات تشغيل أخرى
34,429,092	22,748,327	
تكلفة الإيرادات		
(981,250)	(1,014,217)	تكاليف تشغيل عقارات
(498,678)	(496,835)	مصرفات إيجار عقارات مستأجرة
(2,443,935)	(1,393,301)	تكاليف ضيافة
(2,988,784)	(119,168)	تكلفة عقارات محتفظ بها للمتاجرة مباعه
(798,663)	(717,870)	استهلاك فنادق
(20,576,646)	(14,225,017)	تكلفة مقاولات وخدمات
(28,287,956)	(17,966,408)	
6,141,136	4,781,919	مجمّل الربح
(1,626,129)	(1,401,660)	مصرفات عمومية وإدارية
(81,661)	(63,255)	استهلاك ممتلكات ومعدات
(193,819)	(34,744)	صافي خسائر تشغيلية أخرى
819,691	-	رد مخصص قضية قانونية
5,059,218	3,282,260	
ربح التشغيل		
76,688	84,382	8 صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
310,039	549,548	حصّة في نتائج شركات زميلة
(3,692,053)	(2,836,118)	تكاليف تمويل - بالصافي
1,753,892	1,080,072	الربح قبل الضرائب
(82,824)	(79,344)	9 مصرفات ضرائب
1,671,068	1,000,728	ربح الفترة
الخاص بـ:		
1,668,372	1,131,511	مساهمي الشركة الأم
2,696	(130,783)	الحصص غير المسيطرة
1,671,068	1,000,728	
1.55	1.05	10 ربحية السهم: الاساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 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 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
1,000,728	1,671,068
(1,670,303)	2,948,179
(1,670,303)	2,948,179
(16,874)	-
(16,874)	-
(1,687,177)	2,948,179
(686,449)	4,619,247
287,904	4,907,240
(974,353)	(287,993)
(686,449)	4,619,247

ربح الفترة

(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:

بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف
المجمع في فترات لاحقة:

فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية

صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد
يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف
المجمع:

التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة
العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

صافي الخسائر الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان
الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة

الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم
الحصص غير المسيطرة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي اجباري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	فائض إعادة التقييم دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	المجموع الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	
كما في 1 يناير 2021	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,357,247)	(2,010,720)	(10,783,991)	37,923,038	23,871,500	176,097,595	20,141,937	196,239,532
ربح (خسارة) الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,131,511	1,131,511	(130,783)	1,000,728
خسائر شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	-	-	-	(16,874)	(826,733)	-	-	(843,607)	(843,570)	(1,687,177)
اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	-	-	(16,874)	(826,733)	-	1,131,511	287,904	(974,353)	(686,449)
تحويل استهلاك ارض ملك حر ومبنى	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,352)	73,352	-	-	-	-
كما في 31 مارس 2021	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,357,247)	(2,027,594)	(11,610,724)	37,849,686	25,076,363	176,385,499	19,167,584	195,553,083
رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي اجباري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	فائض إعادة التقييم دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	المجموع الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	
كما في 1 يناير 2020	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,357,247)	(1,430,420)	(16,839,291)	38,559,952	39,526,685	186,914,694	23,605,681	210,520,375
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,668,372	1,668,372	2,696	1,671,068
إيرادات شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	-	-	-	3,238,868	-	-	-	3,238,868	(290,689)	2,948,179
اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	-	-	3,238,868	-	-	1,668,372	4,907,240	(287,993)	4,619,247
تحويل استهلاك ارض ملك حر ومبنى	-	-	-	-	-	-	-	-	(69,934)	69,934	-	-	-	-
كما في 31 مارس 2020	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,357,247)	(1,430,420)	(13,600,423)	38,490,018	41,264,991	191,821,934	23,317,688	215,139,622

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح
1,671,068	1,000,728	
873,349	1,319,925	
193,819	34,744	7
(65,112)	(58,164)	
14,525	37,480	
33,148	3,297	
3,757,165	2,894,282	
(310,039)	(549,548)	
(819,691)	-	
109,005	204,600	
5,457,237	4,887,344	
703,011	(4,395,344)	
3,012,284	61,314	
(2,266,669)	2,623,975	
(157,867)	(125,761)	
6,747,996	3,051,528	
(16,392)	-	
349,047	49,861	
-	247,881	
(439,299)	(141,575)	
16,212	6,835	
-	745	
(90,432)	163,747	
7,083,942	2,500,000	
(5,205,158)	(590,705)	
(2,789,336)	(1,777,916)	
(910,552)	131,379	
(1,719,433)	(25,796)	
4,027,579	3,320,858	
(3,238,181)	9,033,321	
789,398	12,354,179	4

أنشطة التشغيل

ربح الفترة
تعديلات لـ:

استهلاك

صافي خسائر تشغيلية أخرى

إيرادات فوائد

خسارة من بيع عقارات للمتاجرة

صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

تكاليف تمويل

حصة في نتائج شركات زميلة

رد مخصص قضية قانونية

مصروف مكافأة نهاية الخدمة

التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:

مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة

صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

صافي الحركة في عقارات استثمارية

صافي الحركة في قرض إلى شركة زميلة

المحصل من بيع عقارات استثمارية

صافي الحركة في الممتلكات والمعدات

فوائد مستلمة

إيرادات توزيعات أرباح مستلمة

صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

المحصل من قروض وسلف تحمل فائدة

سداد قروض وسلف تحمل فائدة

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التمويل

تعديلات تحويل عملات أجنبية

صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل في بداية الفترة

النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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 صندوق بريد 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 31 مارس 2021 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ -----.

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 28 أبريل 2021 باعتماد البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والتوصية المقدمة من مجلس إدارة الشركة الأم بشأن عدم توزيع أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2019: لا شيء).

2 - أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 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 2020.

تري 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 2021.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية كما في 1 يناير 2021. 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 2021 وليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

الإصلاح المعياري لمعدلات الربح - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 4، و المعيار الدولي للتقارير المالية

16

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتعامل مع التأثيرات على البيانات المالية المجمعة عندما يتم استبدال معدل الربح المعروض بين البنوك بالمعدل البديل الخالي تقريبا من المخاطر.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

2 - أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

الإصلاح المعياري لمعدلات الربح - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 4، و المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (تتمة)
تتضمن تلك التعديلات المبررات العملية الآتية:

- ◀ المبرر العملي الذي يتطلب التغيرات التعاقدية أو التغيرات في التدفقات النقدية المطلوبة مباشرة خلال عملية الإصلاح بحيث يتم التعامل معها كتغيرات في سعر الفائدة المتغير بما يعادل الحركة في سعر الربح بالسوق.
- ◀ السماح بالتغيرات المطلوبة في إطار إصلاح ايبور لتغطية التصنيفات والتوثيق دون وقف علاقة التحوط.
- ◀ تقديم إعفاء مؤقت للشركات من ضرورة استيفاء المتطلبات المحددة بصورة منفصلة عندما يتم تصنيف الأداة الخالية تقريباً من المخاطر كبند تحوط المخاطر.

إن هذه التعديلات لم يكن لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. وتتوي المجموعة استخدام المبررات العملية في فترات مستقبلية عندما تصبح سارية المفعول.

3 - مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى

(مدققة)			
31 مارس 2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي	
53,452,286	48,224,761	49,154,744	مدينون
2,521,479	2,551,581	1,394,345	إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
1,973,513	2,007,636	4,322,844	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 11)
883,651	707,687	960,411	مدفوعات مقدما
4,943,727	5,890,349	5,715,138	أرصدة مدينة أخرى
63,774,656	59,382,014	61,547,482	
(5,898,462)	(5,901,167)	(5,144,972)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
57,876,194	53,480,847	56,402,510	

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
5,901,167	5,102,800	كما في 1 يناير
-	127,575	خسائر الائتمان المتوقعة للفترة
-	(43,524)	شطب
(2,705)	(41,879)	فروق تحول عملات أجنبية
5,898,462	5,144,972	كما في 31 مارس

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

4 - النقد والنقد المعادل

31 مارس 2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي
11,261,909	11,284,698	11,158,166
2,073,885	327,771	368,869
13,335,794	11,612,469	11,527,035
(981,615)	(2,579,148)	(10,737,637)
12,354,179	9,033,321	789,398

نقد لدى البنوك وفي الصندوق
ودائع قصيرة الأجل (من يوم إلى ثلاثة أشهر)

نقد وودائع قصيرة الأجل
ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (مدرج ضمن قروض وسلف
تحمل فائدة)

النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف
المجمع

إن النقد والودائع قصيرة الأجل بمبلغ 4,449,432 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 1,941,655 دينار كويتي،
و 31 مارس 2020: 1,240,306 دينار كويتي) مودعة لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 11).

5 - قروض وسلف تحمل فائدة

31 مارس 2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي
19,698,471	25,017,526	80,870,672
160,219,634	154,807,160	104,124,275
179,918,105	179,824,686	184,994,947
11,682,212	11,364,159	7,933,885
48,630,096	48,851,087	44,222,446
60,312,308	60,215,246	52,156,331
240,230,413	240,039,932	237,151,278

الشركة الأم
متداول
غير متداول

الشركات التابعة
متداول
غير متداول

6 - أسهم خزينة

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2020
113,669,873	113,669,873	113,669,873
9.568%	9.568%	9.568%
5,558,457	5,342,484	6,592,853
14,478,743	14,478,743	14,478,743

عدد أسهم الخزينة
النسبة المئوية للأسهم المصدرة
القيمة السوقية بالدينار الكويتي
التكلفة بالدينار الكويتي

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

7- صافي خسائر تشغيلية أخرى

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(66,000)	(66,000)	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(127,575)	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	30,511	ربح بيع عقار استثماري
(244)	745	إيرادات (خسائر) استثمار
(193,819)	(34,744)	

8- صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(20,921)	(27,619)	إطفاء موجودات غير ملموسة
102,861	87,679	إيرادات أخرى
(5,252)	24,322	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
76,688	84,382	

9 - الضرائب

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	28,259	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	12,006	الزكاة
		ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
22,222	2,910	مصرفات ضريبة حالية
60,602	36,169	مصرفات ضريبة مؤجلة
82,824	79,344	

10 - ربحية السهم الأساسية والمخففة

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 المخففة 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 31 مارس 2021

10 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,668,372	1,131,511	ربحية الأساسية والمخفضة: ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	
1,187,974,420	1,187,974,420	عدد الأسهم القائمة: المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(113,669,873)	(113,669,873)	المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
1,074,304,547	1,074,304,547	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
1.55	1.05	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ما قد يتطلب إعادة إدراج ربحية السهم الأساسية والمخفضة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 31 مارس 2021

11- 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	31 مارس 2021 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي
-	4,449,432	4,449,432	1,941,655	1,240,306
-	1,973,513	1,973,513	2,007,636	4,322,844
-	20,454,602	20,454,602	21,536,212	17,266,100
-	122,580	122,580	121,700	161,894
341,915	3,178,600	3,520,515	3,391,139	4,167,354
-	76,300,000	76,300,000	75,513,903	64,159,033

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 فوائد

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
127,873	127,873	600
302,776	302,776	305,027
178,054	178,054	171,534
131,965	131,965	21,988
94,352	94,352	64,796
51,326	51,326	43,183
612,315	612,315	674,390

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 يونيو 2021

11- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافآت موظفي الإدارة العليا

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
176,171	137,173
21,597	8,612
197,768	145,785

رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
مكافأة نهاية الخدمة

12- 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 بحدون 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 المملوكة للشركة و العقارات نيابة عن الغير.
 - تطوير عقارات: يتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.
- يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل بالمجموعة:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
إيرادات القطاع	إجمالي ربح القطاع	نتائج القطاع	إيرادات القطاع	إجمالي ربح القطاع	نتائج القطاع	
2021	2021	2021	2021	2021	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,552,295	3,418,236	3,116,222	5,962,423	3,812,632	4,009,396	عمليات التأجير
1,469,070	(642,101)	(816,636)	3,335,062	92,464	(413,470)	عمليات الضيافة
81,688	(37,480)	(69,525)	2,974,259	(14,525)	(88,859)	تجارة العقارات
11,364,741	1,282,019	1,165,306	18,900,110	1,717,250	1,610,261	المقاولات
4,970,475	828,180	611,636	4,008,486	614,700	310,776	خدمات العقارات
-	-	(104,053)	-	-	(23,654)	تطوير العقارات
(689,942)	(66,935)	173,376	(751,248)	(81,385)	16,064	الاستبعاات ما بين القطاعات
22,748,327	4,781,919	4,076,326	34,429,092	6,141,136	5,420,514	إيرادات ونتائج القطاع
		(737,367)			(723,615)	مصروفات إدارية*
		(2,258,887)			(2,943,007)	تكاليف تمويل*
		(79,344)			(82,824)	تكاليف ضرائب*
		1,000,728			1,671,068	ربح الفترة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 31 مارس 2021

12- 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.

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

الخدمات المنفذة			الخدمات المنفذة			توقيت الاعتراف بالإيرادات
الإجمالي 2020	على مدار الوقت	عند نقطة زمنية محددة	الإجمالي 2021	على مدار الوقت	عند نقطة زمنية محددة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,962,423	5,315,469	646,954	5,552,295	5,008,516	543,779	31 مارس
3,335,062	-	3,335,062	1,469,070	-	1,469,070	عمليات التأجير
2,974,259	-	2,974,259	81,688	-	81,688	عمليات الضيافة
18,900,110	18,900,110	-	11,364,741	11,364,741	-	تجارة العقارات
4,008,486	4,008,486	-	4,970,475	4,970,475	-	المقاولات
						خدمات العقارات
(751,248)	(751,248)	-	(689,942)	(689,942)	-	الاستبعاذات ما بين القطاعات
34,429,092	27,472,817	6,956,275	22,748,327	20,653,790	2,094,537	إجمالي الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

(مدققة)			31 مارس 2021	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي				
241,487,283	225,095,626	223,400,469				الموجودات:
138,286,906	132,467,251	132,070,210				عمليات التأجير
63,258,660	57,350,092	57,290,786				عمليات الضيافة
46,922,138	51,264,066	53,990,450				تجارة العقارات
10,367,659	18,880,904	21,068,348				المقاولات
99,958,315	106,070,990	106,005,903				خدمات العقارات
31,376,316	29,134,092	30,316,319				تطوير العقارات
(6,359,678)	(12,202,967)	(12,717,541)				غير موزعة
625,297,599	608,060,054	611,424,944				الاستبعاذات ما بين القطاعات
						إجمالي الموجودات

المطلوبات:			31 مارس 2021	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي				
164,496,294	151,754,526	150,923,969				عمليات التأجير
85,378,030	86,330,294	86,043,679				عمليات الضيافة
38,556,368	29,744,085	29,725,856				تجارة العقارات
57,966,512	66,311,039	68,972,945				المقاولات
8,252,178	20,630,096	23,292,911				خدمات العقارات
45,102,479	49,758,483	49,371,352				تطوير العقارات
11,255,001	7,932,084	8,187,444				غير موزعة
(848,885)	(640,085)	(646,295)				الاستبعاذات ما بين القطاعات
410,157,977	411,820,522	415,871,861				إجمالي المطلوبات

13 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بانفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 79,531 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 79,794 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 536,023 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به للمتاجرة بمبلغ 249,576 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 250,117 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 5,949,976 دينار كويتي).

في 31 مارس 2021، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي بمبلغ 8,599,630 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 11,763,951 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 10,918,617 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 (شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.)) ("منازل"). ولكن لم يفي المشتري بالتزاماته المتعلقة بسداد مقابل الشراء للمجموعة بما يخالف شروط الاتفاقية المبرمة من قبل عائلة الأغا.

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 لمنازل. 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 التمييز 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.

وعلى الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 31 مارس 2021 والمتعلق بخسارة محتملة في حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2020: 1,982,349 دينار كويتي، و 31 مارس 2020: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

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

ب) لدى المجموعة موجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 مارس 2021 (31 ديسمبر 2020: لا شيء، و 31 مارس 2020: لا شيء) ما يمثل مشروعات بنظام البناء والتملك والتحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أراضي مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بناء على انتهاء مدة الإيجار القابلة للتجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لاخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. طبقاً للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناء على الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. مازالت المجموعة تتولى إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. أوضح المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناء عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 787,363 دينار كويتي (31 مارس 2020: 685,346 دينار كويتي) و 588,481 دينار كويتي (31 مارس 2020: 568,346 دينار كويتي) على التوالي.

13 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

دعوى قضائية (تتمة)

ج) قامت شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)، شركة تابعة للمجموعة، بالدخول في منازعة قضائية ضد مقاول فيما يتعلق بمطالبات وتعديلات بين الطرفين. وفي 29 أبريل 2019، أعلنت محكمة أول درجة النتيجة لصالح المقاول وتم الطعن عليها من قبل المجموعة ولاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة في 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 بقيمة 7,122,141 دينار كويتي يمثل التزام بقيمة 5,409,224 دينار كويتي تم تحميله في بيان الدخل المجمع والالتزام بمبلغ 1,712,917 دينار كويتي يمثل التزام تم تسجيله في السنوات السابقة بما يمثل مطالبة المجموعة في خطاب ضمان ومحجوز الضمان.

في السنة السابقة، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسوية بالتراضي مع المقاول لقاء مبلغ 8 مليون ريال عماني، مما أدى إلى رد مبلغ 1,029,619 ريال عماني (ما يعادل مبلغ 819,691 دينار كويتي) تم تسجيله في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ضمن بند "رد مخصص دعوى قضائية".

14 - القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام 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 للمداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. قد تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة 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 31 مارس 2021

14- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

31 مارس 2021					
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:					
194,556	-	194,556	أسهم مسعرة		
-	3,170,224	3,170,224	أسهم غير مسعرة		
194,556	3,170,224	3,364,780			
31 ديسمبر 2020					
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:					
209,293	-	209,293	أسهم مسعرة		
-	3,185,168	3,185,168	أسهم غير مسعرة		
209,293	3,185,168	3,394,461			
31 مارس 2020					
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:					
173,925	-	173,925	أسهم مسعرة		
-	3,900,486	3,900,486	أسهم غير مسعرة		
173,925	3,900,486	4,074,411			

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 الأساسية.

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 المصنفة ضمن المستوى 3:

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد الافتتاحي		
3,185,168	3,830,427	3,830,427
(16,874)	(580,300)	-
1,930	(64,959)	70,059
3,170,224	3,185,168	3,900,486
الرصيد الختامي		

15- تأثير فيروس كوفيد-19

يستمر انتشار جائحة كوفيد-19 عبر مختلف المناطق الجغرافية حول العالم ما يؤدي إلى توقف الأعمال والأنشطة الاقتصادية ويثير عوامل عدم التيقن حول البيئة الاقتصادية العالمية. وقد أطلقت الهيئات المالية والنقدية حول العالم عدد من الإجراءات المكثفة لتفادي التبعات السلبية الشديدة للجائحة.

أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية على المبالغ المسجلة للموجودات المالية وغير المالية للمجموعة. إن المبالغ المسجلة تمثل أفضل تقييم للإدارة في ضوء المعلومات الملحوظة المتوفرة. ومع ذلك تستمر التقلبات في السوق كما تستمر حساسية القيمة الدفترية للموجودات إلى تلك التقلبات السوقية. ويخضع التأثير على البيئة الاقتصادية المتقلبة للأحكام، وبناءا عليه، تواصل المجموعة إعادة تقييم مركزها والتأثيرات ذات الصلة بصفة منتظمة.