

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

**تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة  
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ب.ع.**

**مقدمة**

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكتفف المجمع المرفق لشركة العقارات المتحدة ش.م.ب.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة")، كما في 31 مارس 2021 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكتففة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة.

**نطاق المراجعة**

لقد قمنا بمراجعةنا 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 لمعيار التدقيق الدولي وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكل 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 المكتففة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المالية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة متتفقة 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 لها، 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 ووونغ  
العيان والعصيمي وشركاه

11 مايو 2021

الكويت

**شركة العقارات المتحدة ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة**

بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2021

31 مارس 2020 دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	31 مارس 2021 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
136,907,171	133,232,356	132,010,228		موجودات غير متداولة
280,252,891	270,344,397	269,680,402		ممتلكات ومعدات
57,401,057	56,801,650	57,315,335		عقارات استثمارية
4,074,411	3,394,461	3,364,780	11	استثمار في شركات زميلة
17,266,100	21,536,212	20,454,602		موجودات مالية مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة
1,931,158	1,802,766	1,769,261		الآخرى
<u>497,832,788</u>	<u>487,111,842</u>	<u>484,594,608</u>		قرض إلى شركة زميلة
				موجودات غير ملموسة
59,535,266	55,854,896	55,618,348	3	موجودات متداولة
56,402,510	53,480,847	57,876,194	4	عقارات محققة بها لغرض المتاجرة
11,527,035	11,612,469	13,335,794		ديون و مدفوعات مقدماً و موجودات أخرى
<u>127,464,811</u>	<u>120,948,212</u>	<u>126,830,336</u>		نقد وودائع قصيرة الأجل
<u>625,297,599</u>	<u>608,060,054</u>	<u>611,424,944</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
				المطلوبات وحقوق الملكية
148,346,721	203,658,247	208,849,730	5	المطلوبات
32,172,021	31,928,534	31,945,053		مطلوبات غير متداولة
60,000,000	60,000,000	60,000,000		قروض و سلف تحمل فوائد
<u>240,518,742</u>	<u>295,586,781</u>	<u>300,794,783</u>		مطلوبات ضريبية مؤجلة
				سندات
88,804,557	36,381,685	31,380,683	5	مطلوبات متداولة
80,834,678	79,852,056	83,696,395		قروض و سلف تحمل فوائد
<u>169,639,235</u>	<u>116,233,741</u>	<u>115,077,078</u>		دائنون و مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>410,157,977</u>	<u>411,820,522</u>	<u>415,871,861</u>		<b>اجمالي المطلوبات</b>
				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 المترآكة 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
<u>191,821,934</u>	<u>176,097,595</u>	<u>176,385,499</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
<u>23,317,688</u>	<u>20,141,937</u>	<u>19,167,584</u>		الحصص غير المسيطرة
<u>215,139,622</u>	<u>196,239,532</u>	<u>195,553,083</u>		<b>اجمالي حقوق الملكية</b>
<u>625,297,599</u>	<u>608,060,054</u>	<u>611,424,944</u>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

بسم ناصر صباح الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة 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

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	
	دينار كويتي	دينار كويتي	الإيرادات
5,234,086	<b>4,953,822</b>		مجمل إيرادات تأجير
3,335,062	<b>1,469,070</b>		إيرادات ضيافة
2,974,259	<b>81,688</b>		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
22,238,731	<b>15,699,968</b>		إيرادات مقاولات وخدمات
646,954	<b>543,779</b>		إيرادات تشغيل أخرى
<b>34,429,092</b>	<b><b>22,748,327</b></b>		
			تكلفة الإيرادات
(981,250)	<b>(1,014,217)</b>		تكاليف تشغيل عقارات
(498,678)	<b>(496,835)</b>		مصاروفات إيجار عقارات مستأجرة
(2,443,935)	<b>(1,393,301)</b>		تكاليف ضيافة
(2,988,784)	<b>(119,168)</b>		تكلفة عقارات محتفظ بها للمتاجرة مباعة
(798,663)	<b>(717,870)</b>		استهلاك فنادق
(20,576,646)	<b>(14,225,017)</b>		تكلفة مقاولات وخدمات
<b>(28,287,956)</b>	<b><b>(17,966,408)</b></b>		
6,141,136	<b>4,781,919</b>		مجمل الربح
(1,626,129)	<b>(1,401,660)</b>		مصاروفات عمومية وإدارية
(81,661)	<b>(63,255)</b>		استهلاك ممتلكات ومعدات
(193,819)	<b>(34,744)</b>	7	صافي خسائر تشغيلية أخرى
819,691	-	(ج) 13	رد مخصص قضية قانونية
<b>5,059,218</b>	<b>3,282,260</b>		ربح التشغيل
76,688	<b>84,382</b>	8	صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
310,039	<b>549,548</b>		حصة في نتائج شركات زميلة
(3,692,053)	<b>(2,836,118)</b>		تكاليف تمويل - بالصافي
1,753,892	<b>1,080,072</b>		الربح قبل الضرائب
(82,824)	<b>(79,344)</b>	9	مصاروفات ضرائب
<b>1,671,068</b>	<b>1,000,728</b>		ربح الفترة
			الخاص بـ:
1,668,372	<b>1,131,511</b>		مساهمي الشركة الأم
2,696	<b>(130,783)</b>		الحصص غير المسيطرة
<b>1,671,068</b>	<b>1,000,728</b>		
1.55	<b>1.05</b>	10	ربحية السهم: الأساسية والمخففة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فنس)

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 المكتف المجمع (غير مدقق)

لل فترة المنتهية في 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في  
مارس 31

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
1,671,068	<b>1,000,728</b>

ربح الفترة

**(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:**

بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكتف 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 المكتف المجمع

بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكتف 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 المكتف المجمع في فترات لاحقة

**إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة**

**إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة**

**الخاص بـ:**

مساهمي الشركة الأم  
ال控股 غير المسيطرة

-	(16,874)
-	(16,874)
2,948,179	<b>(1,687,177)</b>
4,619,247	<b>(686,449)</b>
<b>====</b>	<b>====</b>
4,907,240	<b>287,904</b>
(287,993)	<b>(974,353)</b>
<b>====</b>	<b>====</b>
4,619,247	<b>(686,449)</b>
<b>=====</b>	<b>=====</b>

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

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

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

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

الفترة المنتهية في 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		أنشطة التشغيل	أنشطة التشغيل
2020	2021		
دينار كويتي	دينار كويتي		ربح الفترة
1,671,068	<b>1,000,728</b>		تعديلات لـ:
873,349	<b>1,319,925</b>	7	استهلاك
193,819	<b>34,744</b>		صافي خسائر تشغيلية أخرى
(65,112)	<b>(58,164)</b>		إيرادات فوائد
14,525	<b>37,480</b>		خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
33,148	<b>3,297</b>		صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
3,757,165	<b>2,894,282</b>		تكليف تمويل
(310,039)	<b>(549,548)</b>		حصة في نتائج شركات زميلة
(819,691)	-		رد مخصص قضية قانونية
109,005	<b>204,600</b>		مصرف مكافأة نهاية الخدمة
5,457,237	<b>4,887,344</b>		التغييرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
703,011	<b>(4,395,344)</b>		مدينون ومدفووعات مقدماً وموجودات أخرى
3,012,284	<b>61,314</b>		عقارات محفظتها للمتاجرة
(2,266,669)	<b>2,623,975</b>		دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(157,867)	<b>(125,761)</b>		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
6,747,996	<b>3,051,528</b>		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
(16,392)	-		أنشطة الاستثمار
349,047	<b>49,861</b>		صافي الحركة في عقارات استثمارية
-	<b>247,881</b>		صافي الحركة في قرض إلى شركة زميلة
(439,299)	<b>(141,575)</b>		المحصل من بيع عقارات استثمارية
16,212	<b>6,835</b>		صافي الحركة في الممتلكات والمعدات
-	<b>745</b>		فوائد مستلمة
(90,432)	<b>163,747</b>		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
7,083,942	<b>2,500,000</b>		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
(5,205,158)	<b>(590,705)</b>		أنشطة التمويل
(2,789,336)	<b>(1,777,916)</b>		المحصل من قروض وسلف تحمل فائدة
(910,552)	<b>131,379</b>		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
(1,719,433)	<b>(25,796)</b>		تكليف تمويل مدفوعة
4,027,579	<b>3,320,858</b>		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
(3,238,181)	<b>9,033,321</b>		النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
789,398	<b>12,354,179</b>	4	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

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

بيانات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة (غير مدققة)

لل فترة المنتهية في 31 مارس 2021

## - 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 الصفا، 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 المكتفة المجموعة للمجموعة 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 المجموعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والتوصية المقدمة من مجلس إدارة الشركة الأم بشأن عدم توزيع أي توزيعات أرباح أو أسمهم منحة (31 ديسمبر 2019: لا شيء).

## - 2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة طبقاً لمعايير المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

إن المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات الالزامية لعرض البيانات المالية المجموعة الكاملة المعدة طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب الاطلاع عليها مقارنة بالبيانات المالية المجموعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

ترى الإدارة أنه تم إدراج كافة التعديلات التي تعتبر ضرورية للعرض العادل ضمن المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة. 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 المكتفة المجموعة مماثلة لتلك المتبعه في إعداد البيانات المالية المجموعة 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 المكتفة المجموعة.

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، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16

تقديم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتعامل مع التأثيرات على البيانات المالية المجموعة عندما يتم استبدال معدل الربح المعروض بين البنوك بالمعدل البديل الحالي تقريباً من المخاطر.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة (غير مدققة)

لل فترة المنتهية في 31 مارس 2021

## 2 - أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تممة)

### 2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تممة)

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، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 (تممة) 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 بالتغييرات المطلوبة في إطار إصلاح ايبور لتغطية التصنيفات والتوثيق دون وقف علاقة التحوط.
- ◀ تقديم إفاء مؤقت للشركات من ضرورة استيفاء المتطلبات المحددة بصورة منفصلة عندما يتم تصنيف الأداء الخالية تقريباً من المخاطر كبند تحوط المخاطر.

إن هذه التعديلات لم يكن لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة. وتتنوّي المجموعة استخدام المبررات العمليات في فترات مستقبلية عندما تصبح سارية المفعول.

## 3 - مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

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

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة (غير مدققة)

لل فترة المنتهية في 31 مارس 2021

## - 4 - النقد والنقد المعادل

(مدققة) 31 مارس 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 مارس 2021 دينار كويتي	
11,158,166	11,284,698	<b>11,261,909</b>	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
368,869	327,771	<b>2,073,885</b>	ودائع قصيرة الأجل (من يوم إلى ثلاثة أشهر)
11,527,035	11,612,469	<b>13,335,794</b>	نقد وودائع قصيرة الأجل نافقاً: حساب مكشوف لدى البنك (مدرج ضمن قروض وسلف تحمل فائدة)
(10,737,637)	(2,579,148)	<b>(981,615)</b>	
789,398	9,033,321	<b>12,354,179</b>	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتففة المجمع

إن النقد والودائع قصيرة الأجل بمبلغ 4,449,432 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 1,941,655 دينار كويتي،  
و31 مارس 2020: 1,240,306 دينار كويتي) مودعة لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 11).

## - 5 - قروض وسلف تحمل فائدة

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

## - 6 - أسهم خزينة

(مدققة) 31 مارس 2020	(مدققة) 31 ديسمبر 2020	(مدققة) 31 مارس 2021	
113,669,873	113,669,873	<b>113,669,873</b>	عدد أسهم الخزينة
9.568%	9.568%	<b>9.568%</b>	النسبة المئوية للأسهم المصدرة
6,592,853	5,342,484	<b>5,558,457</b>	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
14,478,743	14,478,743	<b>14,478,743</b>	التكلفة بالدينار الكويتي

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة (غير مدققة)

لل فترة 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	مصروفات ضريبة حالية
60,602	36,169	مصروف 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 المكتففة المجمعة (غير مدققة)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

## 10 - ربحية السهم الأساسية والمخففة (تتمة)

ال ثلاثة أشهر المنتهية في  
مارس 31

2020 2021  
دينار كويتي دينار كويتي

1,668,372 1,131,511  
\_\_\_\_\_ سهم سهم

ربحية الأساسية والمخففة:  
ربح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

1,187,974,420 1,187,974,420  
(113,669,873) (113,669,873)  
\_\_\_\_\_ 1,074,304,547 1,074,304,547  
\_\_\_\_\_ 1.55 1.05  
\_\_\_\_\_

عدد الأسهم القائمة:

المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة

المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

ربحية السهم الأساسية والمخففة 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 المكتففة المجمعة ما قد يتطلب إعادة إدراج ربحية السهم الأساسية والمخففة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتففة 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 يمتلكون المالكين 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:

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

#### بيان المركز المالي المرحلي المكتفف المجمع

نقد وودائع قصيرة الأجل (ايضاح 4)

مدینون ومدفوعات مقدماً و موجودات أخرى (ايضاح 3)

قرض إلى شركة زميلة

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

دائنوں ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

قروض وسلف تحمل فوائد

#### الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

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

#### بيان الدخل المرحلي المكتفف المجمع

مجمل إيرادات التأجير

إيرادات مقاولات وخدمات

إيرادات تشغيل أخرى

تكليف تشغيل عقارات

مصروفات عمومية وإدارية

إيرادات فوائد

تكليف تمويل

-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	<b>137,173</b>		رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
21,597	<b>8,612</b>		مكافأة نهاية الخدمة
<b>197,768</b>	<b>145,785</b>		

-12 معلومات القطاعات

ترافق الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقدير الأداء. يتم تقدير 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 صلاله.

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						
	إجمالي إيرادات القطاع	ربح القطاع	نتائج القطاع	إجمالي إيرادات القطاع	ربح القطاع	الناتج القطاع
	2020	2020	2020	2021	2021	2021
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,009,396	3,812,632	5,962,423	<b>3,116,222</b>	3,418,236	<b>5,552,295</b>	عمليات التأجير
(413,470)	92,464	3,335,062	<b>(816,636)</b>	(642,101)	<b>1,469,070</b>	عمليات الضيافة
(88,859)	(14,525)	2,974,259	<b>(69,525)</b>	(37,480)	<b>81,688</b>	تجارة العقارات
1,610,261	1,717,250	18,900,110	<b>1,165,306</b>	<b>1,282,019</b>	<b>11,364,741</b>	المقاولات
310,776	614,700	4,008,486	<b>611,636</b>	<b>828,180</b>	<b>4,970,475</b>	خدمات العقارات
(23,654)	-	-	<b>(104,053)</b>	-	-	تطوير العقارات
16,064	(81,385)	(751,248)	<b>173,376</b>	<b>(66,935)</b>	<b>(689,942)</b>	الاستبعادات ما بين القطاعات
5,420,514	6,141,136	34,429,092	<b>4,076,326</b>	<b>4,781,919</b>	<b>22,748,327</b>	إيرادات ونتائج القطاع
(723,615)			<b>(737,367)</b>			مصروفات إدارية*
(2,943,007)			<b>(2,258,887)</b>			تكليف تمويل*
(82,824)			<b>(79,344)</b>			تكليف ضرائب*
<b>1,671,068</b>			<b>1,000,728</b>			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 (تمة)

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

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

  

المطلوبات:	المطلوبات
164,496,294	151,754,526
85,378,030	86,330,294
38,556,368	29,744,085
57,966,512	66,311,039
8,252,178	20,630,096
45,102,479	49,758,483
11,255,001	7,932,084
(848,885)	(640,085)
<b>410,157,977</b>	<b>411,820,522</b>
	<b>415,871,861</b>
	<b>إجمالي المطلوبات</b>

**الالتزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة - 13**

**الالتزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة**

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت باتفاق رأسالي مستقبلي فيما يتعلق بعمار 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 بعمار محظوظ به للمتاجر 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.

**دعوى قضائية**

(أ) قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بابرام 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 المنازعات للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عنمحاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين لمنازل. ولكن خلال السنة السابقة، تم إلغاء الأحكام الصادرة عنمحاكم 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.

وفقاً 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 تزييف 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.

فضلاً عن ذلك، ووفقاً 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. بناءاً على انتهاء مدة الإيجار القابلة التجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لأخلاص العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. طبقاً للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناءاً على الشروط الأصلية للعقد المبرمة مع وزارة المالية. مازالت المجموعة تتولى إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. أوضح المستشار القانوني أحقيّة المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتکاليف 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. (مقلة)، شركة تابعة للمجموعة، بالدخول في منازعة قضائية ضد مقاول فيما يتعلق بمتطلبات وتعديلات بين الطرفين. وفي 29 أبريل 2019، أعلنت محكمة أول درجة النتيجة لصالح المقاول وتم الطعن عليها من قبل المجموعة ولاحقاً تارikh المعلومات المالية المرحلية المكتففة 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 تحويله في بيان الدخل المجمع والتزام 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 المكتففة 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 مجحفة.

**ت تكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.**

**فما 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 للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمركبات 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 معلمات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة 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 الجوهرى على القيمة العادلة المسجلة ملحظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و

المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهرى 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 المكتففة 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:

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

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

يتم تقييم الأسهم غير المسيرة 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 المكتفف المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتفف المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسيرة بنسبة 5%.

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

	(مدققة) 31 مارس 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 مارس 2021 دينار كويتي	الرصيد الافتتاحي إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى بنود أخرى تتضمن صافي المشتريات والتحويل (المبيعات)	الرصيد الختامي
<b>3,830,427</b>	<b>3,830,427</b>	<b>3,185,168</b>			
-	(580,300)	(16,874)			
<b>70,059</b>	<b>(64,959)</b>	<b>1,930</b>			
<b>3,900,486</b>	<b>3,185,168</b>	<b>3,170,224</b>			
<b>=====</b>	<b>=====</b>	<b>=====</b>			

**-15 تأثير فيروس كوفيد -19**

يستمر انتشار جائحة كوفيد-19 عبر مختلف المناطق الجغرافية حول العالم ما يؤدي إلى توقف الأعمال والأنشطة الاقتصادية ويشير عوامل عدم التيقن حول البيئة الاقتصادية العالمية. وقد أطلقت هيئات المالية والنقدية حول العالم عدد من الإجراءات المكثفة لتقادي 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 تقدير للإدارة في ضوء المعلومات الملحوظة المتوافرة. ومع ذلك تستمر التقلبات في السوق كما تستمر حساسية القيمة الدفترية للموجودات إلى تلك التقلبات السوقية. ويخضع التأثير على البيئة الاقتصادية المنقلبة للأحكام، وبناءً عليه، تواصل المجموعة إعادة تقييم مركزها والتأثيرات ذات الصلة بصفة منتظمة.