

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة
المجمعة
(غير مدققة)
30 يونيو 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 يونيو 2020 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الستة 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" ("معيار المحاسبة الدولي 34"). 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 للشركة" 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 نبدى 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، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له، ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فنة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

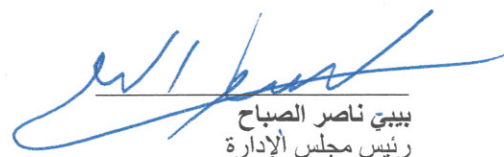
13 أغسطس 2020

الكويت

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

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

30 يونيو 2019 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 يونيو 2020 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
136,576,509	136,525,567	135,605,534	ممتلكات ومعدات
278,051,798	277,497,332	276,667,534	عقارات استثمارية
53,463,480	57,085,131	57,586,932	استثمار في شركات زميلة
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
4,336,540	3,989,275	4,064,403	الشاملة الأخرى
16,906,263	17,615,147	17,699,896	10 قرض إلى شركة زميلة
1,980,598	1,924,658	1,898,423	موجودات غير ملموسة
<u>491,315,188</u>	<u>494,637,110</u>	<u>493,522,722</u>	
			موجودات متداولة
59,797,701	61,081,729	58,110,202	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
63,149,501	57,227,640	59,111,038	3 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
8,511,086	9,806,327	11,086,817	4 نقد وودائع قصيرة الأجل
<u>131,458,288</u>	<u>128,115,696</u>	<u>128,308,057</u>	
<u>622,773,476</u>	<u>622,752,806</u>	<u>621,830,779</u>	
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
89,333,537	139,614,289	164,273,924	5 قروض وسلف تحمل فائدة
30,601,794	31,970,159	33,326,126	مطلوبات ضريبية مؤجلة
60,000,000	60,000,000	60,000,000	سندات
<u>179,935,331</u>	<u>231,584,448</u>	<u>257,600,050</u>	
			مطلوبات متداولة
148,965,129	97,651,310	69,781,218	5 قروض وسلف تحمل فائدة
74,295,924	82,996,673	86,214,670	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>223,261,053</u>	<u>180,647,983</u>	<u>155,995,888</u>	
<u>403,196,384</u>	<u>412,232,431</u>	<u>413,595,938</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)	6 أسهم خزينة
491,325	491,325	491,325	احتياطي أسهم خزينة
(16,357,247)	(16,357,247)	(16,357,247)	احتياطي آخر
(1,104,941)	(1,430,420)	(1,428,195)	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(16,472,735)	(16,839,291)	(12,495,264)	احتياطي تحويل عملات أجنبية
37,669,658	38,559,952	38,323,165	فائض إعادة تقييم
49,037,160	39,526,685	34,015,683	أرباح مرحلة
<u>196,226,910</u>	<u>186,914,694</u>	<u>185,513,157</u>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
23,350,182	23,605,681	22,721,684	الحصص غير المسيطرة
<u>219,577,092</u>	<u>210,520,375</u>	<u>208,234,841</u>	إجمالي حقوق الملكية
<u>622,773,476</u>	<u>622,752,806</u>	<u>621,830,779</u>	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


بيبي ناصر الصباح
رئيس مجلس الإدارة

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 المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2019	2020	2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
12,749,944	9,076,073	7,023,540	3,841,987		الإيرادات
8,533,784	3,564,600	4,286,523	229,538		مجمّل إيرادات تأجير
-	3,915,170	-	940,911		إيرادات ضيافة
31,209,555	35,200,186	17,469,050	12,961,455		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
2,007,208	1,036,814	1,039,713	389,860		إيرادات مقاولات وخدمات
54,500,491	52,792,843	29,818,826	18,363,751		إيرادات تشغيل أخرى
(2,314,195)	(1,702,895)	(1,228,095)	(705,256)		تكلفة الإيرادات
(1,004,184)	(997,721)	(506,014)	(499,043)		تكاليف تشغيل عقارات
(5,777,135)	(3,385,304)	(2,974,094)	(957,758)		مصروفات إيجار عقارات مستأجرة
-	(3,954,634)	-	(965,850)		تكاليف ضيافة
(1,695,152)	(1,579,491)	(859,708)	(780,828)		تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض البيع
(29,179,974)	(32,901,434)	(15,913,882)	(12,324,788)		استهلاك فنادق
(39,970,640)	(44,521,479)	(21,481,793)	(16,233,523)		تكلفة مقاولات وخدمات
14,529,851	8,271,364	8,337,033	2,130,228		مجمّل الربح
-	(3,160,211)	-	(3,160,211)	14	خسائر تقييم عقارات استثمارية
(3,716,534)	(2,883,499)	(1,883,792)	(1,257,370)		مصروفات عمومية وإدارية
(217,195)	(200,025)	(47,810)	(97,443)		استهلاك وإطفاء
(522,475)	(433,317)	(455,065)	(1,059,189)	7	صافي خسائر تشغيل أخرى
10,073,647	1,594,312	5,950,366	(3,443,985)		ربح التشغيل
(78,205)	388,856	221,263	78,817		حصة في نتائج شركات زميلة
226,639	157,044	112,952	91,932		إيرادات فوائد
1,357,218	207,201	32,775	104,340	12 (c)	إيرادات أخرى
(8,092,922)	(7,088,303)	(4,001,243)	(3,331,138)		تكاليف تمويل
(180,529)	1,107	(101,877)	6,359		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
3,305,848	(4,739,783)	2,214,236	(6,493,675)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب
(674,981)	(1,212,689)	(544,261)	(1,129,865)	8	مصروفات ضرائب
2,630,867	(5,952,472)	1,669,975	(7,623,540)		(خسارة) ربح الفترة
2,412,617	(5,650,870)	1,631,674	(7,319,242)		الخاص بـ:
218,250	(301,602)	38,301	(304,298)		مساهمي الشركة الأم
2,630,867	(5,952,472)	1,669,975	(7,623,540)		الحصص غير المسيطرة
2.25	(5.26)	1.52	(6.82)	9	(خسارة) ربحية السهم: الاساسية والمخففة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

السنة / أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,630,867	(5,952,472)	1,669,975	(7,623,540)	ربح الفترة (خسارة)
				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
68,558	3,761,632	(41,423)	813,453	
				صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
68,558	3,761,632	(41,423)	813,453	
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:
-	(96,919)	-	(96,919)	خسائر إعادة تقييم ممتلكات ومعدات التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(5,244)	2,225	(2,594)	2,225	
				صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة
(5,244)	(94,694)	(2,594)	(94,694)	
63,314	3,666,938	(44,017)	718,759	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة
2,694,181	(2,285,534)	1,625,958	(6,904,781)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
2,344,492	(1,401,537)	1,596,771	(6,308,777)	مساهمي الشركة الأم
349,689	(883,997)	29,187	(596,004)	الحصص غير المسيطرة
2,694,181	(2,285,534)	1,625,958	(6,904,781)	

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

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

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو			
2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح	
2,630,867	(5,952,472)		أنشطة التشغيل
			(خسارة) ربح الفترة
			تعديلات لـ:
1,857,025	2,446,236		استهلاك
55,331	55,724		إطفاء
522,475	433,317	7	صافي خسائر تشغيل أخرى
(226,639)	(157,044)		إيرادات فوائد
-	3,160,211		خسائر تقييم عقارات استثمارية
(4,069)	-		ربح بيع ممتلكات ومعدات
-	39,464		خسارة بيع عقارات للمتاجرة
8,092,922	7,088,303		تكاليف تمويل
78,205	(388,856)		حصة في نتائج شركات زميلة
180,529	-		خسارة تحويل عملات أجنبية
90,322	599,317		مصروفات مكافأة نهاية الخدمة
13,276,968	7,324,200		
(13,812,878)	(2,939,231)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(412,575)	3,728,556		مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
4,890,591	3,128,075		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(117,449)	(318,415)		دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دانة أخرى
			مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
3,824,657	10,923,185		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
508,386	(32,652)		صافي الحركة في عقارات استثمارية
(172,478)	(84,749)		إضافات إلى قرض إلى شركة زميلة
(3,212,333)	-		مساهمة رأسمالية لاستثمار في شركة زميلة
(740,295)	(439,299)		صافي الحركة في ممتلكات ومعدات
143,411	85,458		فوائد مستلمة
7,074	7,951		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(3,466,235)	(463,291)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
19,666,352	7,399,721		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
(21,852,047)	(5,468,713)		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
(7,582,901)	(5,237,165)		تكاليف تمويل مدفوعة
(9,768,596)	(3,306,157)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(1,389,115)	(1,119,094)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
(10,799,289)	6,034,643		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
7,699,766	(3,238,181)		النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
(3,099,523)	2,796,462	4	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

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

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

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 يونيو 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 أغسطس 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.

2.1 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة لإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة 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 وليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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 ومدخلات 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

2 - أساس الأعداد (تتمة)

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية
تقدم التعديلات تعريفًا جديدًا 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 أمرًا جوهريًا 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 المجمع، 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 معيارًا 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 المجمع.

3 - مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

(مدققة)	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	50,873,646	49,694,010	50,059,141
	657,075	1,114,497	1,780,521
	8,879,696	4,895,728	4,200,972
	1,158,932	761,315	516,052
	6,509,451	5,864,890	8,950,037
	68,078,800	62,330,440	65,506,723
	(4,929,299)	(5,102,800)	(6,395,685)
	63,149,501	57,227,640	59,111,038
			مدينون
			إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
			المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 10)
			مدفوعات مقدما
			أرصدة مدينة أخرى
			مخصص خسائر ائتمان متوقعة

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	2019	2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	5,275,992	5,102,800	كما في 1 يناير
	-	1,127,419	خسائر الائتمان المتوقعة للفترة
	(346,693)	(42,269)	شطب
	-	207,735	فروق تحويل عملات أجنبية
	4,929,299	6,395,685	كما في 30 يونيو

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

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

4 - النقد والنقد المعادل

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
نقد لدى البنوك وفي الصندوق ودائع قصيرة الأجل (من يوم إلى ثلاثة أشهر)	9,420,826	10,733,874	
	385,501	352,943	
نقد وودائع قصيرة الأجل ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (مدرج ضمن قروض وسلف تحمل فائدة)	9,806,327	11,086,817	
	(13,044,508)	(8,290,355)	
النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	(3,238,181)	2,796,462	
	(3,099,523)		

إن النقد والودائع قصيرة الأجل بمبلغ 1,104,753 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 1,322,615 دينار كويتي،
و30 يونيو 2019: 959,297 دينار كويتي) مودعة لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 10).

5 - قروض وسلف تحمل فائدة

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
الشركة الأم متداولة غير متداولة	82,583,011	61,202,256	
	97,657,259	121,692,321	
	180,240,270	182,894,577	
الشركات التابعة متداولة غير متداولة	15,068,299	8,578,962	
	41,957,030	42,581,603	
	57,025,329	51,160,565	
	237,265,599	234,055,142	
	238,298,666		

6 - أسهم خزينة

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 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	6,979,330	5,569,824	
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 يونيو 2020

7 - صافي خسائر تشغيل أخرى

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(132,000)	(132,000)	(66,000)	(66,000)	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(300,000)	(1,127,419)	(300,000)	(999,844)	صافي تحميل مخصصات لانخفاض القيمة
-	818,151	-	(1,540)	رد مخصص قضائي (إيضاح 12 (د))
(96,134)	-	(96,134)	-	خسارة بيع عقار استثماري
5,659	7,951	7,069	8,195	إيرادات استثمار
(522,475)	(433,317)	(455,065)	(1,059,189)	

8 - الضرائب

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
16,173	-	14,705	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
79,959	-	55,891	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
31,984	-	30,896	-	الزكاة
385,119	(24,803)	340,523	(47,025)	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
161,746	1,237,492	102,246	1,176,890	مصروفات ضريبة حالية
674,981	1,212,689	544,261	1,129,865	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 يونيو 2020

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,412,617	(5,650,870)	1,631,674	(7,321,938)	(خسارة) ربحية الأساسية والمخفضة: (خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	سهم	سهم	عدد الأسهم القائمة: المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
1,187,974,420 (113,669,873)	1,187,974,420 (113,669,873)	1,187,974,420 (113,669,873)	1,187,974,420 (113,669,873)	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)
2.25	(5.26)	1.52	(6.82)	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 يونيو 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 المالكين الرئيسيين لها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن الأرصد والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

30 يونيو 2019	(مدققة) 31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
959,297	1,322,615	1,104,753	1,104,753	-
8,879,696	4,895,728	4,200,972	4,014,299	186,673
16,906,263	17,615,147	17,699,896	17,699,896	-
2,366,683	2,352,577	2,426,689	2,426,689	-
1,136,100	2,152,214	7,989,188	2,937,249	5,051,939
51,412,808	59,350,416	64,197,339	64,197,339	-

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو

2019	2020	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,200	1,200	1,200
593,251	605,586	605,586
775,190	289,750	289,750
44,983	157,962	157,962
50,018	168,488	168,488
83,228	87,108	87,108
1,243,210	1,268,913	1,268,913

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

محمل 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 2020

10- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافآت موظفي الإدارة العليا

السنة أشهر المنتهية في
30 يونيو

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
331,749	362,098
34,615	44,512
<u>366,364</u>	<u>406,610</u>

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 المملوكة للشركة والعقارات نيابة عن الغير.
- ◀ تطوير عقارات: يتضمن أنشطة تطوير العقارات.

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

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو

نتائج القطاع	مجموع ربح القطاع	إيرادات القطاع	نتائج القطاع	مجموع ربح القطاع	إيرادات القطاع	
2019	2019	2019	2020	2020	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,686,879	10,278,331	14,928,117	1,572,516	6,284,164	10,277,079	عمليات التأجير #
947,655	1,061,497	8,533,784	(2,218,452)	(1,400,195)	3,564,600	عمليات الضيافة
(79,220)	-	-	(575,899)	(23,564)	3,915,170	تجارة العقارات
1,731,297	2,104,709	24,298,804	2,359,525	2,571,060	28,963,537	المقاولات
661,246	1,256,280	8,242,159	877,717	1,272,819	7,705,273	خدمات العقارات
(955,035)	-	-	(206,326)	-	-	تطوير العقارات
61,935	(170,966)	(1,502,373)	382,342	(432,920)	(1,632,816)	الاستيعادات ما بين القطاعات
11,054,757	14,529,851	54,500,491	2,191,423	8,271,364	52,792,843	إيرادات ونتائج القطاع
(1,674,606)			(1,405,020)			مصروفات إدارية*
(6,074,303)			(5,526,186)			تكاليف تمويل*
(674,981)			(1,212,689)			تكاليف ضرائب*
2,630,867			(5,952,472)			خسارة (ربح) الفترة

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

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

الإجمالي 2019 دينار كويتي	الخدمات المنفذة		الإجمالي 2020 دينار كويتي	الخدمات المنفذة		توقيت الاعتراف بالإيرادات 30 يونيو
	على مدار الوقت دينار كويتي	عند نقطة زمنية محددة دينار كويتي		على مدار الوقت دينار كويتي	عند نقطة زمنية محددة دينار كويتي	
14,928,117	12,920,909	2,007,208	10,277,079	9,240,265	1,036,814	عمليات التأجير
8,533,784	-	8,533,784	3,564,600	-	3,564,600	عمليات الضيافة
-	-	-	3,915,170	-	3,915,170	تجارة العقارات
24,298,804	24,298,804	-	28,963,537	28,963,537	-	المقاولات
8,242,159	8,242,159	-	7,705,273	7,705,273	-	خدمات العقارات
-	-	-	-	-	-	تطوير العقارات
(1,502,373)	(1,502,373)	-	(1,632,816)	(1,632,816)	-	الاستبعادات ما بين القطاعات
<u>54,500,491</u>	<u>43,959,499</u>	<u>10,540,992</u>	<u>52,792,843</u>	<u>44,276,259</u>	<u>8,516,584</u>	إجمالي الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

30 يونيو 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 يونيو 2020 دينار كويتي	الموجودات:
232,737,093	237,952,059	238,764,503	عمليات التأجير
139,743,574	141,800,464	135,749,885	عمليات الضيافة
64,376,283	65,134,526	62,149,489	تجارة العقارات
42,637,867	45,907,643	47,651,299	المقاولات
10,195,796	11,379,425	11,615,645	خدمات العقارات
105,631,169	99,434,151	106,739,250	تطوير العقارات
31,999,957	28,504,651	25,520,942	غير موزعة
(4,548,263)	(7,360,113)	(6,360,234)	الاستبعادات ما بين القطاعات
<u>622,773,476</u>	<u>622,752,806</u>	<u>621,830,779</u>	إجمالي الموجودات

30 يونيو 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 يونيو 2020 دينار كويتي	المطلوبات:
158,523,132	164,565,553	161,714,414	عمليات التأجير
87,758,023	89,600,101	87,123,964	عمليات الضيافة
34,715,420	39,371,746	37,343,570	تجارة العقارات
54,789,369	57,696,826	59,251,162	المقاولات
7,879,063	8,538,235	9,675,986	خدمات العقارات
48,250,517	43,927,202	50,333,290	تطوير العقارات
12,370,950	9,327,276	9,013,151	غير موزعة
(1,090,089)	(794,508)	(859,599)	الاستبعادات ما بين القطاعات
<u>403,196,384</u>	<u>412,232,431</u>	<u>413,595,938</u>	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 534,191 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 525,961 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 2,174,758 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به للمتاجرة بمبلغ 5,591,684 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 5,915,898 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 8,249,433 دينار كويتي).

في 30 يونيو 2020، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بكفالات بنكية وضمانات وأمور أخرى ناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي بمبلغ 10,989,615 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 5,915,898 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 15,011,593 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 يتم المشتري بالوفاء بالتزام سداد مقابل الشراء إلى المجموعة بما يخالف شروط الاتفاقية المبرمة من قبل عائلة الأغا.

لاحقاً، 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.

وفقاً للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطان 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 تزييف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

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

فضلاً عن ذلك، ووفقاً 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 يونيو 2020 (31 ديسمبر 2019: لا شيء، و30 يونيو 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. طبقاً 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 1,440,678 دينار كويتي (30 يونيو 2019: 1,595,479 دينار كويتي) و1,104,020 دينار كويتي (30 يونيو 2019: 1,205,865 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 ودياً 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. (مقفلت)، 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.

13 - 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:

تتحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (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. 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 يونيو 2020

13- 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	30 يونيو 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
173,471	-	173,471	أسهم مسعرة
3,890,932	3,890,932	-	أسهم غير مسعرة
4,064,403	3,890,932	173,471	
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
158,848	-	158,848	أسهم مسعرة
3,830,427	3,830,427	-	أسهم غير مسعرة
3,989,275	3,830,427	158,848	
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	30 يونيو 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
135,589	-	135,589	أسهم مسعرة
4,200,951	4,200,951	-	أسهم غير مسعرة
4,336,540	4,200,951	135,589	

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 تغيير 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:

30 يونيو 2020	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,830,427	4,209,072	4,209,072	الرصيد الافتتاحي
-	(349,501)	(5,244)	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
60,505	(29,144)	(2,877)	بنود أخرى تتضمن صافي المشتريات والتحويلات (المبيعات)
3,890,932	3,830,427	4,200,951	الرصيد الختامي

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 الستة أشهر الأولى من عام 2020 بمبلغ 1,292,885 دينار كويتي فيما يتعلق بتأثير فيروس كوفيد-19.
- ◀ وقع انخفاض بنسبة 29% في مجمل إيرادات التأجير لفترة الستة أشهر الأولى من عام 2020 مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019 نتيجة إعفاءات 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 الستة أشهر الأولى من عام 2020 بنسبة 58% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019.

بالإضافة إلى التأثيرات المعروفة بالفعل لتفشي كوفيد-19 والتدابير الحكومية الناتجة عنها، أدت حالة عدم التيقن من وضع الاقتصاد الكلي إلى تعطيل النشاط الاقتصادي وليس من المعروف تحديد مدى طول مدة التأثير على 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 التيقن 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 يونيو 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 يونيو 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 بتلك المتطلبات. 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

تستند 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 جوهرية ناتجة عن 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 الجوهرية 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.