

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



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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، كما في 30 سبتمبر 2021 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمجموعة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبيدي 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، ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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

10 نوفمبر 2021
الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2021

| 30 سبتمبر 2020 دينار كويتي | (مدققة) 31 ديسمبر 2020 دينار كويتي | 30 سبتمبر 2021 دينار كويتي | إيضاحات | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|---------|--|
| | | | | الموجودات |
| | | | | موجودات غير متداولة |
| 134,814,914 | 133,232,356 | 129,925,446 | | ممتلكات ومعدات |
| 276,777,107 | 270,344,397 | 269,165,277 | | عقارات استثمارية |
| 59,165,043 | 56,801,650 | 59,156,525 | | استثمار في شركات زميلة |
| | | | | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى |
| 3,819,660 | 3,394,461 | 3,368,655 | | قرض إلى شركة زميلة |
| 19,250,258 | 21,536,212 | 23,658,359 | 11 | موجودات غير ملموسة |
| 1,857,959 | 1,802,766 | 1,710,714 | | |
| <u>495,684,941</u> | <u>487,111,842</u> | <u>486,984,976</u> | | |
| | | | | موجودات متداولة |
| 56,367,168 | 55,854,896 | 55,684,780 | | عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة |
| 58,131,150 | 53,603,651 | 54,524,748 | 3 | مديون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى |
| 9,078,051 | 11,612,469 | 15,008,751 | 4 | نقد وودائع قصيرة الأجل |
| <u>123,576,369</u> | <u>121,071,016</u> | <u>125,218,279</u> | | |
| <u>619,261,310</u> | <u>608,182,858</u> | <u>612,203,255</u> | | مجموع الموجودات |
| | | | | المطلوبات وحقوق الملكية |
| | | | | المطلوبات |
| 155,728,285 | 203,658,247 | 216,155,905 | 5 | مطلوبات غير متداولة |
| 33,213,698 | 31,928,534 | 31,976,278 | | قرض وسلف تحمل فوائد |
| 60,000,000 | 60,000,000 | 60,000,000 | | مطلوبات ضريبية مؤجلة |
| | | | | سندات |
| <u>248,941,983</u> | <u>295,586,781</u> | <u>308,132,183</u> | | |
| | | | | مطلوبات متداولة |
| 76,481,911 | 36,381,685 | 27,472,694 | 5 | قرض وسلف تحمل فوائد |
| 84,543,006 | 79,974,860 | 81,371,507 | | دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى |
| <u>161,024,917</u> | <u>116,356,545</u> | <u>108,844,201</u> | | |
| <u>409,966,900</u> | <u>411,943,326</u> | <u>416,976,384</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) | (16,135,680) | | احتياطي آخر |
| (1,658,885) | (2,010,720) | (2,014,089) | | التغيرات المترجمة في القيمة العادلة |
| (11,040,284) | (10,783,991) | (10,449,422) | | احتياطي تحويل عملات أجنبية |
| 38,253,232 | 37,923,038 | 37,702,967 | | فائض إعادة تقييم |
| 34,832,047 | 23,871,500 | 26,562,613 | | أرباح مرحلة |
| <u>187,483,878</u> | <u>176,097,595</u> | <u>179,121,404</u> | | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| 21,810,532 | 20,141,937 | 16,105,467 | | الحصص غير المسيطرة |
| <u>209,294,410</u> | <u>196,239,532</u> | <u>195,226,871</u> | | إجمالي حقوق الملكية |
| <u>619,261,310</u> | <u>608,182,858</u> | <u>612,203,255</u> | | 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 المجمع.

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | إيضاحات |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---|
| 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| الإيرادات | | | | |
| 14,008,013 | 13,761,506 | 4,931,940 | 4,243,634 | مجمّل إيرادات تأجير |
| 4,593,623 | 6,462,828 | 1,029,023 | 3,081,762 | إيرادات ضيافة |
| 6,194,217 | 81,613 | 2,279,047 | - | بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة |
| 47,911,736 | 41,663,531 | 12,711,550 | 12,964,305 | إيرادات مقاولات وخدمات |
| 1,743,891 | 2,432,755 | 707,077 | 1,007,392 | إيرادات تشغيل أخرى |
| <u>74,451,480</u> | <u>64,402,233</u> | <u>21,658,637</u> | <u>21,297,093</u> | |
| تكلفة الإيرادات | | | | |
| (2,829,882) | (3,495,347) | (1,126,987) | (1,284,392) | تكاليف تشغيل عقارات |
| (1,496,799) | (1,482,358) | (499,078) | (492,784) | مصروفات إيجار عقارات مستأجرة |
| (4,824,655) | (5,052,345) | (1,439,351) | (2,032,599) | تكاليف ضيافة |
| (6,207,103) | (115,780) | (2,252,469) | - | تكلفة عقارات محتفظ بها للمتاجرة مبيعة |
| (2,323,847) | (2,156,509) | (744,356) | (713,549) | استهلاك فنادق |
| (43,890,103) | (37,424,708) | (10,988,669) | (11,623,539) | تكلفة مقاولات وخدمات |
| <u>(61,572,389)</u> | <u>(49,727,047)</u> | <u>(17,050,910)</u> | <u>(16,146,863)</u> | |
| مجمّل الربح | | | | |
| 12,879,091 | 14,675,186 | 4,607,727 | 5,150,230 | خسائر تقييم عقارات استثمارية |
| (3,160,211) | - | - | - | مصروفات عمومية وإدارية |
| (4,374,388) | (4,229,123) | (1,490,889) | (1,412,584) | استهلاك وإطفاء |
| (215,822) | (189,232) | (99,386) | (62,827) | صافي خسائر تشغيلية أخرى |
| (1,305,883) | (166,839) | (54,415) | (37,675) | رد مخصص قضية قانونية |
| 819,145 | - | 994 | - | 7 12 (≈) |
| <u>4,641,933</u> | <u>10,089,992</u> | <u>2,964,031</u> | <u>3,637,144</u> | ربح التشغيل |
| 737,983 | 1,098,538 | 349,127 | 310,047 | حصّة في نتائج شركات زميلة |
| 138,000 | (175,054) | 13,281 | 186,129 | صافي إيرادات (خسائر) غير تشغيلية أخرى |
| (9,825,056) | (8,662,692) | (2,893,797) | (2,921,195) | تكاليف تمويل - بالصادف |
| <u>(4,307,141)</u> | <u>2,350,784</u> | <u>432,642</u> | <u>1,212,125</u> | الربح (الخسارة) قبل الضرائب |
| (1,117,262) | (214,856) | 95,427 | (70,321) | مصروفات ضرائب |
| <u>(5,424,403)</u> | <u>2,135,928</u> | <u>528,069</u> | <u>1,141,804</u> | ربح (خسارة) الفترة |
| الخاص بـ: | | | | |
| (4,904,439) | 2,471,042 | 746,431 | 1,199,564 | مساهمي الشركة الأم |
| (519,964) | (335,114) | (218,362) | (57,760) | الحصص غير المسيطرة |
| <u>(5,424,403)</u> | <u>2,135,928</u> | <u>528,069</u> | <u>1,141,804</u> | |
| ربحية (خسارة) السهم: | | | | |
| (4.57) | 2.30 | 0.69 | 1.12 | 10 الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس) |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 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 سبتمبر 2021

| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------|---|
| 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| (5,424,403) | 2,135,928 | 528,069 | 1,141,804 | ربح (خسارة) الفترة |
| | | | | 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 |
| 4,523,822 | (3,039,130) | 762,190 | (291,365) | |
| | | | | صافي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع |
| 4,523,822 | (3,039,130) | 762,190 | (291,365) | |
| | | | | بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع: |
| | | | | خسائر إعادة تقييم ممتلكات ومعدات التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى |
| (96,919) | - | - | - | |
| (228,465) | (3,369) | (230,690) | 573 | |
| | | | | صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة |
| (325,384) | (3,369) | (230,690) | 573 | |
| 4,198,438 | (3,042,499) | 531,500 | (290,792) | إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة |
| (1,225,965) | (906,571) | 1,059,569 | 851,012 | إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة |
| | | | | الخاص بـ: |
| | | | | مساهمي الشركة الأم |
| 569,184 | 2,802,242 | 1,970,721 | 1,545,586 | الحصص غير المسيطرة |
| (1,795,149) | (3,708,813) | (911,152) | (694,574) | |
| (1,225,965) | (906,571) | 1,059,569 | 851,012 | |

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 التغيرات في حقوق الملكية المرهلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

| | الحصص غير المسيطره | المجموع الفرعي | أرباح مرحلة | فائض إعادة التقييم | احتياطي تحويل عملات أجنبية | التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة | احتياطي آخر | احتياطي أسهم خزينة | أسهم خزينة | احتياطي اختياري | احتياطي اجباري | علاوة إصدار أسهم | رأس المال | |
|--|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|--|--------------------|-----------------------|----------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| كما في 1 يناير 2021 | 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 |
| ربح (خسارة) الفترة | 2,135,928 | (335,114) | 2,471,042 | 2,471,042 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| خسائر شاملة أخرى للفترة | (3,042,499) | (3,373,699) | 331,200 | - | - | 334,569 | (3,369) | - | - | - | - | - | - | - |
| اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة | (906,571) | (3,708,813) | 2,802,242 | - | - | 334,569 | (3,369) | - | - | - | - | - | - | - |
| تحويل استهلاك ارض ملك حر ومبنى | - | - | - | 220,071 | (220,071) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| التغيرات في حصة الملكية في شركات تابعة | (106,090) | (327,657) | 221,567 | - | - | - | 221,567 | - | - | - | - | - | - | - |
| كما في 30 سبتمبر 2021 | 195,226,871 | 16,105,467 | 179,121,404 | 26,562,613 | 37,702,967 | (10,449,422) | (2,014,089) | (16,135,680) | 491,325 | (14,478,743) | 2,582,767 | 20,511,526 | 15,550,698 | 118,797,442 |
| كما في 1 يناير 2020 | 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 |
| خسارة الفترة (خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة | (5,424,403) | (519,964) | (4,904,439) | (4,904,439) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة | (1,225,965) | (1,795,149) | 569,184 | (4,904,439) | (96,919) | 5,799,007 | (228,465) | - | - | - | - | - | - | - |
| تحويل استهلاك ارض ملك حر ومبنى | - | - | - | 209,801 | (209,801) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| كما في 30 سبتمبر 2020 | 209,294,410 | 21,810,532 | 187,483,878 | 34,832,047 | 38,253,232 | (11,040,284) | (1,658,885) | (16,357,247) | 491,325 | (14,478,743) | 2,582,767 | 20,511,526 | 15,550,698 | 118,797,442 |

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | | |
|--------------------------------------|--------------------|---------|---|
| 2020 | 2021 | | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | إيضاحات | |
| (5,424,403) | 2,135,928 | | أنشطة التشغيل |
| | | | ربح (خسارة) الفترة |
| | | | تعديلات لـ: |
| 4,026,822 | 3,349,282 | | استهلاك |
| 83,589 | 82,774 | | إطفاء |
| 1,305,883 | 166,839 | 7 | صافي خسائر تشغيلية أخرى |
| 3,160,211 | - | | خسائر تقييم عقارات استثمارية |
| (819,145) | - | | رد مخصص دعوى قضائية |
| 12,886 | 34,167 | | خسارة من بيع عقارات للمتاجرة |
| 9,825,056 | 8,662,692 | | تكاليف تمويل، بالصافي |
| (737,983) | (1,098,538) | | حصة في نتائج شركات زميلة |
| 585,103 | 729,139 | | مصروف مكافأة نهاية الخدمة |
| 12,018,019 | 14,062,283 | | |
| (1,870,924) | (942,839) | | التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل: |
| 5,809,220 | (118,679) | | مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى |
| (608,072) | 26,689 | | عقارات محتفظ بها للمتاجرة |
| (361,756) | (373,598) | | دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى |
| 14,986,487 | 12,653,856 | | مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة |
| | | | صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل |
| | | | أنشطة الاستثمار |
| (24,619) | (35,602) | | إضافات إلى عقارات مطورة |
| (16,059) | (6,480) | | إضافات إلى أراضي للتطوير |
| (11,312) | - | | مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء |
| - | (106,090) | | إضافات ومساهمات رأسمالية في استثمار في شركة تابعة |
| (559,981) | (3,411,610) | | صافي الحركة في فرض الي شركة زميلة |
| - | 430,174 | | المحصل من بيع عقارات استثمارية |
| (1,383,333) | (2,334,900) | | مساهمات رأسمالية في استثمار في شركة زميلة |
| (1,520,652) | (585,172) | | صافي الحركة في الممتلكات والمعدات |
| 107,134 | 25,635 | | فوائد مستلمة |
| 19,973 | 1,006,757 | | ايرادات توزيعات أرباح مستلمة |
| (3,388,849) | (5,017,288) | | صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار |
| | | | أنشطة التمويل |
| 7,407,412 | 11,355,719 | | المحصل من قروض وسلف تحمل فائدة |
| (10,121,257) | (5,597,602) | | سداد قروض وسلف تحمل فائدة |
| (6,273,630) | (8,133,794) | | تكاليف تمويل مدفوعة |
| (8,987,475) | (2,375,677) | | صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل |
| 2,610,163 | 5,260,891 | | صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل |
| (1,285,802) | (597,850) | | تعديلات تحويل عملات أجنبية |
| (3,238,181) | 9,033,321 | | النقد والنقد المعادل في بداية الفترة |
| (1,913,820) | 13,696,362 | 4 | النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة |

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 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 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

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

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

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 نوفمبر 2021.

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.

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 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 اعتباراً من 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، ومعيير المحاسبة الدولي 39، والمعيير الدولي للتقارير المالية 7، والمعيير الدولي للتقارير المالية 4، والمعيير الدولي للتقارير المالية 16
تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتعامل مع التأثيرات على البيانات المالية المجمعة عندما يتم استبدال معدل الربح المعروف بين البنوك بالمعدل البديل الخالي تقريباً من المخاطر.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 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، والمعيار 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 كتغييرات في سعر الفائدة المتغير بما يعادل الحركة في سعر الريج بالسوق.
- ◀ السماح بالتغييرات 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 تقريبا من المخاطر كبنود 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) | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 30 سبتمبر 2020 | 31 ديسمبر 2020 | 30 سبتمبر 2021 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 51,768,603 | 46,994,152 | 49,860,645 | مدينون |
| 2,407,370 | 2,551,581 | 1,696,167 | إيرادات تأجير وضيافة مستحقة |
| 2,336,035 | 3,361,049 | 3,409,719 | المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 11) |
| 344,846 | 707,687 | 825,437 | مدفوعات مقدما |
| 7,660,888 | 5,890,349 | 4,513,293 | أرصدة مدينة أخرى |
| 64,517,742 | 59,504,818 | 60,305,261 | |
| (6,386,592) | (5,901,167) | (5,780,513) | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| 58,131,150 | 53,603,651 | 54,524,748 | |

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | |
|-----------------------------------|-------------|--------------------------------|
| 2020 | 2021 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 5,102,800 | 5,901,167 | كما في 1 يناير |
| 1,127,856 | 21,751 | خسائر الائتمان المتوقعة للفترة |
| (42,764) | (137,383) | شطب |
| 198,700 | (5,022) | فروق تحول عملات أجنبية |
| 6,386,592 | 5,780,513 | كما في 30 سبتمبر |

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

4 - النقد والنقد المعادل

| | (مدققة) | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------|
| | 31 ديسمبر 2020 | 30 سبتمبر 2021 | |
| | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| نقد لدى البنوك وفي الصندوق ودائع قصيرة الأجل (من يوم إلى ثلاثة أشهر) | 8,739,726 | 11,284,698 | 10,446,653 |
| | 338,325 | 327,771 | 4,562,098 |
| | 9,078,051 | 11,612,469 | 15,008,751 |
| نقد وودائع قصيرة الأجل ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (مدرج ضمن قروض وسلف تحمل فائدة) | (10,991,871) | (2,579,148) | (1,312,389) |
| النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع | (1,913,820) | 9,033,321 | 13,696,362 |

إن النقد والودائع قصيرة الاجل بمبلغ 3,746,027 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 1,941,655 دينار كويتي،
و30 سبتمبر 2020: 1,711,697 دينار كويتي) مودعة لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 11).

5 - قروض وسلف تحمل فائدة

| | (مدققة) | | |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------|
| | 31 ديسمبر 2020 | 30 سبتمبر 2021 | |
| | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| الشركة الأم | | | |
| متداول | 67,600,813 | 25,017,526 | 16,660,000 |
| غير متداول | 115,712,247 | 154,807,160 | 168,237,961 |
| | 183,313,060 | 179,824,686 | 184,897,961 |
| الشركات التابعة | | | |
| متداول | 8,881,098 | 11,364,159 | 10,812,694 |
| غير متداول | 40,016,038 | 48,851,087 | 47,917,944 |
| | 48,897,136 | 60,215,246 | 58,730,638 |
| | 232,210,196 | 240,039,932 | 243,628,599 |

6 - أسهم خزينة

| | (مدققة) | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| | 31 ديسمبر 2020 | 30 سبتمبر 2021 | |
| | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| عدد أسهم الخزينة | 113,669,873 | 113,669,873 | 113,669,873 |
| النسبة المئوية للأسهم المصدرة | %9.568 | %9.568 | %9.568 |
| القيمة السوقية بالدينار الكويتي | 5,512,989 | 5,342,484 | 9,093,590 |
| التكلفة بالدينار الكويتي | 14,478,743 | 14,478,743 | 14,478,743 |

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

7- صافي خسائر تشغيلية أخرى

| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------|
| 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| (198,000) | (198,000) | (66,000) | (66,000) | مخصص صيانة عقارات مستأجرة |
| (1,127,856) | (21,751) | (437) | 29,532 | صافي مخصصات انخفاض القيمة |
| - | 19,789 | - | (10,722) | ربح بيع عقار استثماري |
| 19,973 | 33,123 | 12,022 | 9,515 | إيرادات استثمار |
| (1,305,883) | (166,839) | (54,415) | (37,675) | |

8- صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| (83,589) | (82,774) | (27,864) | (27,646) | إطفاء موجودات غير ملموسة |
| 267,360 | 250,309 | 60,159 | 46,227 | إيرادات أخرى |
| 1,566 | 16,406 | 1,566 | 16,406 | ربح بيع ممتلكات ومعدات |
| (25,109) | - | (25,109) | - | انخفاض قيمة موجودات غير ملموسة |
| (22,228) | (358,995) | (23,335) | 151,142 | (خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية |
| 138,000 | (175,054) | (14,583) | 186,129 | |

9 - الضرائب

| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| - | (23,334) | - | 35,352 | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي |
| - | (70,241) | - | 107,295 | ضريبة دعم العمالة الوطنية |
| - | (28,096) | - | 42,918 | الزكاة |
| | | | | ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية |
| 24,047 | (7,454) | (756) | 12,869 | مصروفات ضريبة حالية |
| (1,141,309) | (85,731) | 96,183 | 160,957 | مصروف ضريبة مؤجلة |
| (1,117,262) | (214,856) | 95,427 | 359,391 | |

10 - ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

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

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

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

| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|---|
| 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| | | | | (خسارة) ربحية الأساسية والمخفضة: |
| | | | | (خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم |
| (4,904,439) | 2,471,042 | 746,431 | 1,199,564 | |
| سهم | سهم | سهم | سهم | |
| | | | | عدد الأسهم القائمة: |
| | | | | المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة |
| 1,187,974,420 | 1,187,974,420 | 1,187,974,420 | 1,187,974,420 | |
| (113,669,873) | (113,669,873) | (113,669,873) | (113,669,873) | المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة |
| | | | | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية 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) |
| (4.57) | 2.30 | 0.69 | 1.12 | |

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 30 سبتمبر 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:

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 ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

قروض وسلف تحمل فوائد

| الشركة الأم الكبرى دينار كويتي | أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي | 30 سبتمبر 2021 دينار كويتي | (مدققة) 31 ديسمبر 2020 دينار كويتي | 30 سبتمبر 2020 دينار كويتي |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|---|----------------------------------|
| | | 3,746,027 | 1,941,655 | 1,711,697 |
| | | 3,409,719 | 2,007,636 | 2,336,035 |
| | | 23,658,359 | 21,536,212 | 19,250,258 |
| | | 121,330 | 121,700 | 2,413,020 |
| 47,288 | | 4,716,843 | 3,391,139 | 8,934,376 |
| | | 83,185,370 | 75,513,903 | 66,315,828 |

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر

| أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي | 2021 دينار كويتي | 2020 دينار كويتي |
|--|---------------------|---------------------|
| | 383,620 | 1,800 |
| | 2,364,237 | 910,938 |
| | 781,806 | 539,591 |
| | 275,679 | 294,505 |
| | 459,015 | 227,057 |
| | 113,642 | 135,163 |
| | 1,915,085 | 1,848,252 |

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

مجمّل إيرادات التأجير

إيرادات مقاولات وخدمات

إيرادات تشغيل أخرى

تكاليف تشغيل عقارات

مصرفات عمومية وإدارية

إيرادات فوائد

تكاليف تمويل

11- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافآت موظفي الإدارة العليا

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

| 2020 | 2021 |
|----------------|----------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |
| 538,521 | 429,885 |
| 66,152 | 37,278 |
| <u>604,673</u> | <u>467,163</u> |

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 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 ما يتعلق بتطوير العقارات.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2021

12- معلومات القطاعات (تتمة)

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

| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | | |
|-----------------------------------|-------------|----------------|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------------------|
| اجمالي | اجمالي | اجمالي | اجمالي | اجمالي | اجمالي | |
| نتائج القطاع | ربح القطاع | إيرادات القطاع | نتائج القطاع | ربح القطاع | إيرادات القطاع | |
| 2020 | 2020 | 2020 | 2021 | 2021 | 2021 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 3,872,518 | 9,045,274 | 15,278,151 | 7,484,245 | 9,189,679 | 16,023,698 | عمليات التأجير # |
| (3,743,409) | (2,554,878) | 4,593,623 | (1,403,512) | (746,026) | 6,462,828 | عمليات الضيافة |
| 3,692,560 | 4,233,524 | 38,295,708 | 2,372,948 | 3,237,159 | 28,701,053 | المقاولات |
| 1,243,494 | 2,003,590 | 11,755,006 | 2,046,893 | 2,884,773 | 14,845,587 | خدمات إدارة العقارات |
| (56,159) | 699,021 | 6,906,124 | 109,118 | 490,224 | 606,004 | تطوير و تجارة العقارات |
| 498,402 | (547,439) | (2,377,132) | 376,231 | (380,623) | (2,236,937) | الاستبعاات ما بين القطاعات |
| 5,507,406 | 12,879,091 | 74,451,480 | 10,985,923 | 14,675,186 | 64,402,233 | إيرادات ونتائج القطاع |
| (2,034,244) | | | (2,116,045) | | | مصروفات إدارية* |
| (7,789,032) | | | (6,612,279) | | | تكاليف تمويل* |
| (1,108,533) | | | (121,671) | | | تكاليف ضرائب* |
| (5,424,403) | | | 2,135,928 | | | ربح (خسارة) الفترة |

يشمل قطاع عمليات التأجير لسنة المقارنة تعديل تقييم عقارات استثمارية بمبلغ 3,160,211 دينار كويتي.

* 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2021

12- معلومات القطاعات (تتمة)

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 | |
| 15,278,151 | 13,534,260 | 1,743,891 | 16,023,698 | 13,590,943 | 2,432,755 | 30 سبتمبر |
| 4,593,623 | - | 4,593,623 | 6,462,828 | - | 6,462,828 | عمليات التأجير |
| 38,295,708 | 38,295,708 | - | 28,701,053 | 28,701,053 | - | عمليات الضيافة |
| 11,755,006 | 11,755,006 | - | 14,845,587 | 14,845,587 | - | المقاولات |
| 6,906,124 | 711,907 | 6,194,217 | 606,004 | 524,391 | 81,613 | خدمات إدارة العقارات |
| (2,377,132) | (2,377,132) | - | (2,236,937) | (2,236,937) | - | تطوير و تجارة العقارات |
| 74,451,480 | 61,919,749 | 12,531,731 | 64,402,233 | 55,425,037 | 8,977,196 | الاستعدادات ما بين القطاعات |
| | | | | | | إجمالي الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء |

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2021

12- معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات (تتمة)

| | (مدققة) | | |
|--------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | 31 ديسمبر | 30 سبتمبر | |
| | 2020 | 2021 | |
| | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| | | | <i>الموجودات:</i> |
| 232,977,647 | 225,218,430 | 221,993,864 | عمليات التأجير |
| 133,749,531 | 132,467,251 | 130,656,961 | عمليات الضيافة |
| 48,041,073 | 51,264,066 | 45,044,946 | المقاولات |
| 12,763,300 | 18,880,904 | 10,518,876 | خدمات إدارة العقارات |
| 107,962,207 | 163,421,082 | 163,999,086 | تطوير و تجارة العقارات |
| 31,319,345 | 29,134,092 | 40,386,436 | غير موزعة |
| (7,073,302) | (12,202,967) | (396,914) | الاستبعادات ما بين القطاعات |
| <u>619,261,310</u> | <u>608,182,858</u> | <u>612,203,255</u> | إجمالي الموجودات |
| | | | <i>المطلوبات:</i> |
| 158,007,910 | 151,877,330 | 146,225,579 | عمليات التأجير |
| 86,547,344 | 86,330,294 | 86,312,515 | عمليات الضيافة |
| 61,128,098 | 66,311,039 | 66,953,524 | المقاولات |
| 10,787,365 | 20,630,096 | 21,330,523 | خدمات إدارة العقارات |
| 83,921,717 | 79,502,568 | 70,073,193 | تطوير و تجارة العقارات |
| 11,465,296 | 7,932,084 | 26,735,100 | غير موزعة |
| (1,890,830) | (640,085) | (654,050) | الاستبعادات ما بين القطاعات |
| <u>409,966,900</u> | <u>411,943,326</u> | <u>416,976,384</u> | 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 68,719 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 79,794 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 510,906 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به للمتاجرة بمبلغ 183,304 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 250,117 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 6,061,680 دينار كويتي).

في 30 سبتمبر 2021، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي بمبلغ 10,718,157 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 11,763,951 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 11,759,271 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 بالبطان 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 ببطان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

وعلى الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2021 والمتعلق بخسارة محتملة في حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2020: 1,982,349 دينار كويتي، و30 سبتمبر 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 30 سبتمبر 2021 (31 ديسمبر 2020: لا شيء، و30 سبتمبر 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 الى 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 احقية 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 2,445,125 دينار كويتي (30 سبتمبر 2020: 2,224,494 دينار كويتي) و1,768,883 دينار كويتي (30 سبتمبر 2020: 1,722,966 دينار كويتي) على التوالي.

13 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

دعاوى 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 819,145 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 محففة.

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 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. 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 30 سبتمبر 2021

14- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

| | | | 30 سبتمبر 2021 |
|------------------|------------------|----------------|---|
| الإجمالي | المستوى 3 | المستوى 1 | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى: |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | أسهم مسعرة |
| 205,824 | - | 205,824 | أسهم غير مسعرة |
| 3,162,831 | 3,162,831 | - | |
| <u>3,368,655</u> | <u>3,162,831</u> | <u>205,824</u> | |
| | | | 31 ديسمبر 2020 |
| الإجمالي | المستوى 3 | المستوى 1 | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى: |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | أسهم مسعرة |
| 209,293 | - | 209,293 | أسهم غير مسعرة |
| 3,185,168 | 3,185,168 | - | |
| <u>3,394,461</u> | <u>3,185,168</u> | <u>209,293</u> | |
| | | | 30 سبتمبر 2020 |
| الإجمالي | المستوى 3 | المستوى 1 | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى: |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | أسهم مسعرة |
| 183,828 | - | 183,828 | أسهم غير مسعرة |
| 3,635,832 | 3,635,832 | - | |
| <u>3,819,660</u> | <u>3,635,832</u> | <u>183,828</u> | |

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:

| 30 سبتمبر 2021 | 31 ديسمبر 2020 | 30 سبتمبر 2021 | الرصيد الافتتاحي |
|------------------|------------------|------------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى |
| 3,830,427 | 3,830,427 | 3,185,168 | بنود أخرى تتضمن صافي المشتريات والتحويل (المبيعات) |
| (228,465) | (580,300) | (3,369) | |
| 33,870 | (64,959) | (18,968) | |
| <u>3,635,832</u> | <u>3,185,168</u> | <u>3,162,831</u> | 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 المتوافرة. ومع ذلك تستمر التقلبات في السوق كما تستمر حساسية القيمة الدفترية للموجودات إلى تلك التقلبات السوقية. ويخضع التأثير على البيئة الاقتصادية المتقلبة للأحكام، وبناءً عليه، تواصل المجموعة إعادة تقييم مركزها والتأثيرات ذات الصلة بصفة منتظمة.