

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة
المجمعة (غير مدققة)
31 مارس 2022

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، كما في 31 مارس 2022 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له، ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 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 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

11 مايو 2022
الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2022

31 مارس 2021 دينار كويتي	(متقنة) 31 ديسمبر 2021 دينار كويتي	31 مارس 2022 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
132,010,228	130,804,413	130,191,932	ممتلكات ومعدات
269,680,402	260,713,357	279,501,162	عقارات استثمارية
57,315,335	58,649,178	58,966,198	استثمار في شركات زميلة
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
3,364,780	3,420,747	3,417,912	قرض إلى شركة زميلة
20,454,602	25,160,230	25,182,728	موجودات غير ملموسة
1,769,261	1,696,840	1,668,007	
484,594,608	480,444,765	498,927,939	
			موجودات متداولة
55,618,348	55,494,092	29,430,018	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
57,876,194	50,293,939	55,203,913	مديونون ومفوعات مقدماً وموجودات أخرى
13,335,794	14,197,931	13,315,826	نقد وودائع قصيرة الأجل
126,830,336	119,985,962	97,949,757	
611,424,944	600,430,727	596,877,696	
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
208,849,730	215,682,707	213,736,772	قرض وسلف تحمّل فوائد
31,945,053	31,523,858	30,656,600	مطلوبات ضريبة مؤجلة
60,000,000	60,000,000	60,000,000	سندات
300,794,783	307,206,565	304,393,372	
			مطلوبات متداولة
31,380,683	30,845,376	31,881,285	قرض وسلف تحمّل فوائد
83,696,395	77,676,396	80,810,996	دائنون ومصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
115,077,078	108,521,772	112,692,281	
415,871,861	415,728,337	417,085,653	
			إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
118,797,442	118,797,442	118,797,442	علاوة إصدار أسهم
15,550,698	15,550,698	15,550,698	احتياطي اجباري
20,511,526	20,511,526	20,511,526	احتياطي اختياري
2,582,767	2,582,767	2,582,767	أسهم خزينة
(14,478,743)	(14,478,743)	(14,478,743)	احتياطي أسهم خزينة
491,325	491,325	491,325	احتياطي آخر
(16,357,247)	(16,135,680)	(16,135,680)	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(2,027,594)	(2,019,804)	(2,018,346)	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(11,610,724)	(9,054,420)	(15,104,271)	فائض إعادة تقييم
37,849,686	37,635,189	37,498,254	أرباح مرحلة
25,076,363	15,834,993	17,574,593	
176,385,499	169,715,293	165,269,565	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
19,167,584	14,987,097	14,522,478	الحصص غير المسيطرة
195,553,083	184,702,390	179,792,043	
611,424,944	600,430,727	596,877,696	إجمالي حقوق الملكية
			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاحات	
			الإيرادات
4,953,822	5,020,022		مجمّل إيرادات تأجير
1,469,070	2,460,761		إيرادات ضيافة
81,688	77,454		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
15,699,968	10,142,205		إيرادات مقاولات وخدمات
543,779	1,072,559		إيرادات تشغيل أخرى
<u>22,748,327</u>	<u>18,773,001</u>		
			تكلفة الإيرادات
(1,014,217)	(1,374,322)		تكاليف تشغيل عقارات
(496,835)	(490,685)		مصروفات إيجار عقارات مستأجرة
(1,393,301)	(1,876,966)		تكاليف ضيافة
(119,168)	(112,211)		تكلفة عقارات محتفظ بها للمتاجرة مباعه
(717,870)	(766,351)		استهلاك فنادق
(14,225,017)	(8,931,659)		تكلفة مقاولات وخدمات
<u>(17,966,408)</u>	<u>(13,552,194)</u>		
4,781,919	5,220,807		مجمّل الربح
(1,401,660)	(1,584,033)		مصروفات عمومية وإدارية
(63,255)	(62,544)		استهلاك وإطفاء
(34,744)	(60,728)	7	صافي خسائر تشغيلية أخرى
3,282,260	3,513,502		ربح التشغيل
84,382	652,875	8	صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
549,548	454,375		حصّة في نتائج شركات زميلة
(2,836,118)	(2,879,781)		تكاليف تمويل- بالصادف
1,080,072	1,740,971		الربح قبل الضرائب
(79,344)	(108,127)	9	مصروفات ضرائب
<u>1,000,728</u>	<u>1,632,844</u>		ربح الفترة
			الخاص بـ:
1,131,511	1,602,665		مساهمي الشركة الأم
(130,783)	30,179		الحصص غير المسيطرة
<u>1,000,728</u>	<u>1,632,844</u>		
1.05	1.49	10	ربحية السهم: الاساسية والمخففة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,000,728	1,632,844	ربح الفترة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى: بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(1,670,303)	(6,544,649)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(1,670,303)	(6,544,649)	صافي الخسائر الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع: التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(16,874)	1,458	صافي الأرباح (الخسائر) الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة
(16,874)	1,458	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للفترة
(1,687,177)	(6,543,191)	إجمالي الخسائر الشاملة للفترة
(686,449)	(4,910,347)	الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة
287,904	(4,445,728)	
(974,353)	(464,619)	
(686,449)	(4,910,347)	

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 التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاحات	
1,000,728	1,632,844		أنشطة التشغيل
			ربح الفترة
			تعديلات لـ:
1,319,925	1,067,654		استهلاك
34,744	60,728	7	صافي خسائر تشغيلية أخرى
(58,164)	(56,787)		إيرادات فوائد
37,480	34,757		خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
3,297	27,667		صافي خسائر غير تشغيلية أخرى
2,894,282	2,936,568		تكاليف تمويل
(549,548)	(654,224)		حصة في نتائج شركات زميلة
204,600	218,693		مصروف مكافأة نهاية الخدمة
4,887,344	5,267,900		
(4,395,344)	(4,588,747)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
61,314	22,346		مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
2,623,975	2,030,779		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(125,761)	(189,094)		دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
3,051,528	2,543,184		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
			صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
-	(34,641)		أنشطة الاستثمار
49,861	(429,775)		صافي الحركة في عقارات استثمارية
247,881	-		صافي الحركة في قرض الى شركة زميلة
(141,575)	(92,689)		المحصل من بيع عقارات استثمارية
6,835	8,935		صافي الحركة في الممتلكات والمعدات
745	5,272		فوائد مستلمة
163,747	(542,898)		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
			صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة الاستثمار
2,500,000	2,149,901		أنشطة التمويل
(590,705)	(3,333,339)		المحصل من قروض وسلف تحمل فائدة
(1,777,916)	(2,798,775)		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
			تكاليف تمويل مدفوعة
131,379	(3,982,213)		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التمويل
(25,796)	801,839		تعديلات تحويل عملات أجنبية
3,320,858	(1,180,088)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
9,033,321	14,197,931		النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
12,354,179	13,017,843	4	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

1 - معلومات حول الشركة

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

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

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

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 11 مايو 2022.

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 8 مايو 2022 باعتماد البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 والتوصية المقدمة من مجلس إدارة الشركة الأم بشأن عدم توزيع أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2020: 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 2021.

لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة للبيانات المالية المجمعة السنوية ويجب الاطلاع عليها مع البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021.

علاوةً على ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد المعلومات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3
تستبدل التعديلات الإشارة المرجعية إلى إصدار سابق من الإطار المفاهيمي لمجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة مرجعية إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس 2018 دون تغيير متطلباتها بشكل كبير.

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

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

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (تتمة)

تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال" لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستتحقق ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الضرائب، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من الكيانات تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان التزام حالي قائم في تاريخ الحيازة. تضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتوضيح أن الأصول المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الحيازة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقرض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الطرف الأخر. ليس هناك تعديل مماثل مقترح فيما يتعلق بمعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

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

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

يحظر التعديل على المنشآت أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات، أي متحصلات من بيع الأصناف المنتجة أثناء الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادراً على التشغيل بالطريقة التي تقصدها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاج تلك البنود، في الأرباح أو الخسائر.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة حيث لم تكن هناك مبيعات لبنود منتجة من خلال الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في 2022، ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 - مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى

	31 مارس 2022	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2021
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مدينون	54,259,861	50,174,559	53,452,286
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة	1,527,494	1,619,426	2,521,479
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 11)	3,055,704	2,274,818	1,973,513
مدفوعات مقدما	735,458	672,771	883,651
أرصدة مدينة أخرى	2,396,375	2,355,911	4,943,727
	61,974,892	57,097,485	63,774,656
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(6,770,979)	(6,803,546)	(5,898,462)
	55,203,913	50,293,939	57,876,194

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

3 - مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,901,167	6,803,546	كما في 1 يناير
-	(31,740)	شطب
(2,705)	(827)	فروق تحول عملات أجنبية
<u>5,898,462</u>	<u>6,770,979</u>	كما في 31 مارس

4 - النقد والنقد المعادل

(مدققة)			
31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
11,261,909	12,882,341	11,300,770	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
2,073,885	1,315,590	2,015,056	ودائع قصيرة الأجل (من يوم إلى ثلاثة أشهر)
13,335,794	14,197,931	13,315,826	نقد وودائع قصيرة الأجل
(981,615)	-	(297,983)	ناقصاً: حساب مكتشوف لدى البنك (مدرج ضمن قروض وسلف تحمل فائدة)
<u>12,354,179</u>	<u>14,197,931</u>	<u>13,017,843</u>	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

إن النقد والودائع قصيرة الأجل بمبلغ 4,949,684 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 6,811,312 دينار كويتي، و31 مارس 2021: 4,449,432 دينار كويتي) مودع لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 11).

5 - قروض وسلف تحمل فائدة

(مدققة)			
31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
19,698,471	20,566,855	20,016,855	الشركة الأم
160,219,634	166,476,366	166,465,712	متداول
<u>179,918,105</u>	<u>187,043,221</u>	<u>186,482,567</u>	غير متداول
11,682,212	10,278,521	11,864,430	الشركات التابعة
48,630,096	49,206,341	47,271,060	متداول
<u>60,312,308</u>	<u>59,484,862</u>	<u>59,135,490</u>	غير متداول
<u>240,230,413</u>	<u>246,528,083</u>	<u>245,618,057</u>	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

6 - أسهم خزينة

(مدققة)			
31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
113,669,873	113,669,873	113,669,873	عدد أسهم الخزينة
9.568%	9.568%	9.568%	النسبة المئوية للأسهم المصدرة
5,558,457	8,525,240	10,571,298	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
14,478,743	14,478,743	14,478,743	التكلفة بالدينار الكويتي

7 - صافي خسائر تشغيلية أخرى

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
(66,000)	(66,000)		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
30,511	-		ربح بيع عقار استثماري
745	5,272		إيرادات استثمار
<u>(34,744)</u>	<u>(60,728)</u>		

8 - صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
(27,619)	(27,732)		إطفاء موجودات غير ملموسة
87,679	41,939		إيرادات أخرى
24,322	638,668		ربح تحويل عملات أجنبية
<u>84,382</u>	<u>652,875</u>		

9 - الضرائب

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	15,669		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
28,259	38,707		ضريبة دعم العمالة الوطنية
12,006	15,483		الزكاة
2,910	18,610		ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
36,169	19,658		مصروفات ضريبة حالية
<u>79,344</u>	<u>108,127</u>		مصروف ضريبة مؤجلة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

10 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة 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 ربحية السهم.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
1,131,511	1,602,665
سهم	سهم
1,187,974,420	1,187,974,420
(113,669,873)	(113,669,873)
1,074,304,547	1,074,304,547
1.05	1.49

ربحية الأساسية والمخفضة:

ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:

المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة

المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 31 مارس 2022

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 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:

	31 مارس 2021	31 ديسمبر (مدققة) 2021	31 مارس 2022	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي
دينار كويتي	4,449,432	6,811,312	4,949,684	4,949,684	-
	1,973,513	2,274,818	3,055,704	3,055,704	-
	20,454,602	25,160,230	25,182,728	25,182,728	-
	122,580	146,760	146,359	146,359	-
	3,520,515	3,086,418	3,050,051	2,989,098	60,953
	76,300,000	85,370,370	86,587,370	86,587,370	-

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

	2021	2022
دينار كويتي	127,873	600
	302,776	1,007,507
	178,054	518,908
	131,965	119,488
	94,352	89,479
	51,326	42,359
	612,315	705,825

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

مجممل إيرادات التأجير
إيرادات مقاولات وخدمات
إيرادات تشغيل أخرى
تكاليف تشغيل عقارات
مصروفات عمومية وإدارية
إيرادات فرائد
تكاليف تمويل

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
137,173	182,733
8,612	23,128
<u>145,785</u>	<u>205,861</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 بجمدون 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 31 مارس 2022

12- معلومات القطاعات (تمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات
يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

	الخدمات المنفذة		الخدمات المنفذة		على مدار الوقت دينار كويتي
	الإجمالي 2021	عند نقطة زمنية محددة دينار كويتي	الإجمالي 2022	عند نقطة زمنية محددة دينار كويتي	
31 مارس					
عمليات التأجير	5,552,295	543,779	6,091,506	1,072,559	5,018,947
عمليات الضيافة	1,469,070	1,469,070	2,460,761	2,460,761	-
تطوير وتجارة العقارات	81,688	81,688	281,549	77,454	204,095
المقاولات	11,364,741	-	5,786,923	-	5,786,923
خدمات العقارات	4,970,475	-	4,833,470	-	4,833,470
الإستعدادات ما بين القطاعات	(689,942)	-	(681,208)	-	(681,208)
إجمالي الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء	22,748,327	2,094,537	18,773,001	3,610,774	15,162,227

12- معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات (تتمة)

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات:			
عمليات التأجير	223,400,469	215,657,974	239,327,085
عمليات الضيافة	132,070,210	132,246,371	132,021,760
تطوير وتجارة العقارات	163,296,689	160,471,822	129,927,166
المقاولات	53,990,450	45,380,509	47,470,585
خدمات إدارة العقارات	21,068,348	9,316,653	10,343,524
غير موزعة	30,316,319	37,605,987	38,036,165
الاستبعادات ما بين القطاعات	(12,717,541)	(248,589)	(248,589)
إجمالي الموجودات	611,424,944	600,430,727	596,877,696
المطلوبات:			
عمليات التأجير	150,923,969	144,970,605	161,418,665
عمليات الضيافة	86,043,679	89,599,346	90,319,227
تطوير وتجارة العقارات	79,097,208	69,529,549	48,888,013
المقاولات	68,972,945	67,759,315	70,828,170
خدمات إدارة العقارات	23,292,911	19,018,291	20,481,345
غير موزعة	8,187,444	25,508,071	25,811,511
الاستبعادات ما بين القطاعات	(646,295)	(656,840)	(661,278)
إجمالي المطلوبات	415,871,861	415,728,337	417,085,653

13- التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بإنفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 32,027 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 32,048 دينار كويتي و31 مارس 2021: 79,531 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به للمتاجرة بمبلغ 113,725 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 132,327 دينار كويتي و31 مارس 2021: 249,576 دينار كويتي).

في 31 مارس 2022، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي بمبلغ 11,462,194 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 11,770,780 دينار كويتي و31 مارس 2021: 8,599,630 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 يفى 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.

13 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

وفقا للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطلان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة التمييز نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث أن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على 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 2022 والمتعلق بخسارة محتملة في حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2021: 1,982,349 دينار كويتي، و31 مارس 2021: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

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

ب) لدى المجموعة موجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 مارس 2022 (31 ديسمبر 2021: لا شيء، و31 مارس 2021: 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. بناءً على انتهاء مدة الإيجار القابلة للتجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لإخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. طبقاً للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناءً 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. وبناءً عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 815,247 دينار كويتي (31 مارس 2021: 787,363 دينار كويتي) و582,370 دينار كويتي (31 مارس 2021: 588,481 دينار كويتي) على التوالي.

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 جوهريّة أو إتمام معاملة وفقاً لشروط مجحفة.

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. 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.

14- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

الإجمالي دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
			31 مارس 2022
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
			أسهم مسعرة
			أسهم غير مسعرة
203,976	-	203,976	
3,213,936	3,213,936	-	
<u>3,417,912</u>	<u>3,213,936</u>	<u>203,976</u>	
			31 ديسمبر 2021
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
			أسهم مسعرة
			أسهم غير مسعرة
205,201	-	205,201	
3,215,546	3,215,546	-	
<u>3,420,747</u>	<u>3,215,546</u>	<u>205,201</u>	
			31 مارس 2021
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
			أسهم مسعرة
			أسهم غير مسعرة
194,556	-	194,556	
3,170,224	3,170,224	-	
<u>3,364,780</u>	<u>3,170,224</u>	<u>194,556</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:

31 مارس 2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2021 دينار كويتي	31 مارس 2022 دينار كويتي	
			الرصيد الافتتاحي
			إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
			بنود أخرى تتضمن صافي المشتريات والتحويلات (المبيعات)
3,185,168	3,185,168	3,215,546	
(16,874)	(9,084)	1,458	
1,930	39,462	(3,068)	
<u>3,170,224</u>	<u>3,215,546</u>	<u>3,213,936</u>	الرصيد الختامي