



## التقرير السنوي 2020



**صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح**  
أمير دولة الكويت



**سمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح**  
ولي عهد دولة الكويت



## المحتويات

6	أعضاء مجلس الإدارة
10	إدارة الشركة
14	تقرير مجلس الإدارة
18	تقرير إدارة الشركة
22	موجز عن أداء الشركة
30	بيده عن الشركة
34	مشاريع تحت التنفيذ
52	الشركات التابعة والزميلة للمجموعة
68	تقرير الحوكمة
86	البيانات المالية المجمعة



أعضاء مجلس  
الإدارة





### الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح

رئيس مجلس الإدارة

### السيد/ مازن عصام حوا

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة

### الشيخ/ فاضل الخالد الصباح

عضو مجلس الإدارة

### السيد/ طارق محمد عبد السلام

عضو مجلس الإدارة

### السيد/ عادل جاسم الوقيان

عضو مجلس الإدارة

### السيد/ محمود علي تيفوني

عضو مجلس الإدارة

### السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي

عضو مجلس الإدارة





**السيد/ مازن عصام حوا**  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة

**السيد/ رافي فيراراغافان**  
المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة

**السيد/ مشاري سليمان المحيلان**  
المدير التنفيذي للتطوير

**السيد/ راشد عيسى العيسى**  
مدير إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية

**السيد/ راشد حمود حماده**  
نائب رئيس أول إدارة الأملاك

**السيد/ طارق عنبوسي**  
مدير استثمار

**السيد/ ناصر كاظم القلاف**  
نائب رئيس إدارة التسويق والإتصال

**السيد/ وسيم الصافيا**  
إدارة الشؤون القانونية المطابقة والالتزام

**السيد/ شادي مكداشي**  
مدير إدارة المخاطر



تقرير مجلس  
الإدارة

شركة العقارات المتحدة خلال عام 2020 من استقطاب كوادر بشرية جديدة ضمن إستراتيجيتها لإستكمال مسيرتها وتحقيق أهدافها بالتطوير العقاري.

ومن هذا المنطلق، تواصل شركة العقارات المتحدة خلال هذا العام البحث عن فرص إستثمارية جديدة وكذلك الحفاظ على مرونتها لتحسين أدائها التشغيلي بكافة أذرعها الإستثمارية وشركاتها التابعة في الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. كما تعكف الشركة على إنجاز مشاريعها العقارية والمصممة وفق أعلى المعايير، والتي تسهم من خلالها بالإرتقاء بالمستوى المعماري بالمنطقة لتفوق بذلك توقعات العملاء في تلبية رغباتهم، وذلك تكريساً لدورها الريادي في التطوير العقاري.

ولا ننسي في هذه اللحظات ذكرى المغفور له بإذن الله تعالى الشيخ/ ناصر صباح الأحمد الجابر الصباح، طيب الله ثراه، أحد الرواد المؤسسين للشركة وأول رئيس لمجلس إدارتها وصاحب رؤيتها الثاقبة نحو التقدم والبناء بالمشاريع التنموية والعمرانية.

كما نود أن نعبر أيضاً عن بالغ تقديرنا وعميق امتناننا لإدارة الشركة وموظفينا الكرام على مرونتهم وجهودهم الدؤوبة واخلصهم للشركة طوال الفترة الماضية، فهم بلا شك أساس نجاحنا ونموننا المستمر.

وختاماً، نود أن نعرب عن خالص تمنياتنا بالنجاح والازدهار المستمر لدولتنا الحبيبة الكويت في ظل القيادة الحكيمة لحضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح وسمو ولي عهده الأمين الشيخ/ مشعل الأحمد الجابر الصباح، حفظهما الله ورعاهما.

### بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح

رئيس مجلس الإدارة



النجاح في القطاع العقاري، أود أن أقدم لكم نبذة حول مشاريعنا الحالية والمستقبلية. في دولة الكويت، حيث عملت شركة العقارات المتحدة جاهدة بتطوير مشاريعها العقارية ضمن محفظتها الإستثمارية بضاحية حصة المبارك والمكونة من أبراج حصة وبيوت حصة والمنطقة التجارية. ففي عام 2020، قامت شركة العقارات المتحدة بالتعاقد مع المقاول الرئيسي لتنفيذ وإنجاز مشروع أبراج حصة والمتوقع إنتهاؤه بنهاية عام 2022.

أما المشروع الثاني فهو بيوت حصة بضاحية حصة المبارك، حيث قامت شركة العقارات المتحدة بتوقيع عقد لتنفيذ هذا المشروع والمتوقع إنجازه في عام 2023.

وعلى الرغم من التباطؤ العام الذي شهده عام 2020 بسبب الوباء العالمي، تمكنت شركة العقارات المتحدة من استكمال مرحلة التصميم مع مواصلة أعمال الحفر والتجهيز لمشروع المنطقة التجارية بضاحية حصة المبارك، وهو أحدث حي تجاري شامل ومتعدد الاستخدامات ليكون بذلك وجهة فريدة ومبعث إلهام للباحثين عن نمط حياة عصرية غير مسبوقة.

وفي المملكة المغربية، واصلت الشركة تحقيق تقدماً استثنائياً بتطوير المرحلة الثانية لمشروع أسوفيد، وهو منتج سياحي وسكني فاخر متكامل ومتعدد الاستخدامات والذي يقع في مدينة مراكش النابضة بالحياة. حيث إنتهت شركة العقارات المتحدة من مرحلة التصميم التفصيلي للمشروع إلى جانب التعاقد مع شركة هيل إنترناشيونال، وهي شركة عالمية متخصصة في إدارة مخاطر الإنشاءات وتقديم الإستشارات، وذلك للإشراف على أعمال البناء لتطوير المرحلة الثانية للمشروع لتضم فندق سانت ريجيس مراكش إلى جانب فلل سانت ريجيس الفاخرة ومكونات سكنية راقية أخرى ومحلات تجزئة.

وعلى صعيد مواردها البشرية، تأتي سياسة شركة العقارات المتحدة الداعمة للنهج الراسخ قوامها تعزيز التعاون والتنوع والإندماج بين الموظفين، تسودها روح الفريق الواحد، وتملؤها ثقافة التواصل والتطور والتغيير لتهدف إلى تشجيع بيئة عمل نموذجية للموظفين فضلاً عن بناء أواصر علاقاتهم مع أصحاب المصالح للشركة. ففي عام 2020، إتخذنا عدة تدابير إحترازية من شأنها الحفاظ على صحة وسلامة موظفينا وذلك لإستمرار أعمالهم في ظل تلك الظروف الإستثنائية، وذلك من خلال سياسة العمل عن بعد - من المنزل- خلال فترات الحظر الجزئي والكلي التي فرضتها السلطات الصحية. ومع عودتنا للحياة الطبيعية تدريجياً، كان التكيف مع "الوضع الطبيعي الجديد" بمقر أعمالنا أمراً ضرورياً لنمو عملياتنا التشغيلية، والتي حرصت شركة العقارات المتحدة على الإلتزام بإتباعها لإرشادات الصحة والسلامة وذلك تماشياً مع السلطات الصحية. هذا وقد تمكنت

### السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، يسعدنا أن نستعرض معكم التقرير السنوي لعام 2020، والذي يبرز أهم الإنجازات التي حققتها شركة العقارات المتحدة بالإضافة إلى التحديات التي واجهتها خلال العام 2020، فضلاً عن طرح الرؤية المستقبلية للمجموعة. حيث تتمثل مهمة الشركة في أن تبقى واحدة من المطورين والمستثمرين الرائدتين في قطاع العقارات محلياً وإقليمياً، وبفضل من الله، نجحنا من خلال نموذج أعمالنا المرن واستراتيجية الشركة الحكيمة، في التغلب على عام اتسم بظروف اقتصادية صعبة.

لقد واجه المشهد العقاري على الصعيدين المحلي والإقليمي تغييرات ملحوظة وتحديات ملموسة خلال عام 2020، من إنخفاض بأسعار النفط، إلى التباطؤ الإقتصادي العالمي وذلك نتيجة للإنعكاسات السلبية الناتجة عن فيروس كورونا (كوفيد - 19). وعلى الرغم من ظهور بوادر الانتعاش التي شهدناها في الأسواق العالمية وفي منطقتنا على وجه الخصوص خلال النصف الثاني من عام 2020، إلا أن التعافي لم يكن مستداماً وذلك نظراً للإجراءات الحكومية المفروضة للسيطرة على الوباء والحد من إنتشاره.

وعلى الرغم من ذلك كله، واصلت مشاريع الشركة العقارية النمو وذلك بفضل سواعد فريق عملها المميز الذي لعب دوراً رئيسياً لمساندة قيادة الشركة خلال مواجهة التحديات العالمية من جراء الجائحة. إذ تركز مهمتنا لعام 2021 على إستمرار نمو أنشطتنا وأعمالنا التشغيلية وكذلك التغلب على الصعوبات التي واجهتنا خلال عام 2020 عن طريق إنجاز مشاريعنا العقارية بجدولها الزمني، والتركيز على إحتياجات عملائنا وتزويدهم بأفضل المنتجات والخدمات، وكذلك حماية مصالح مساهمينا في جميع الأوقات بالإضافة إلى الإستثمار في مشاريع ذات قيمة مضافة لمجتمعنا.

بينما نمضي قدماً لتحقيق مستويات أعلى من



## السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرنا أن نضع بين أيديكم تقريرنا السنوي الذي يتناول النتائج المالية لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

وبينما نخطو نحو رحلتنا الجديدة لعام 2021، فإننا نضع في عين الاعتبار أبرز ما يميزه عام 2020 المليء بالتحول والتحدى لشركة العقارات المتحدة، خاصة في ظل التداعيات الاقتصادية على الصعيد العالمي والمحلي نظراً لتفشي جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19)، والتي أثرت على إقتصاديات العالم بشكل عام، وعلى أعمال الشركة بشكل خاص مما أثر على إيراداتها التشغيلية. حيث سجلت الشركة صافي خساره قدرها 15.9 مليون دينار كويتي في عام 2020 مقارنة بصافي خسارة قدرها 7.2 مليون دينار كويتي في عام 2019. كما سجلت الشركة خسائر تشغيلية قدرها 2.9 مليون دينار كويتي لعام 2020 مقارنة بأرباح تشغيلية قدرها 8.8 مليون دينار كويتي لعام 2019. كما انخفض إجمالي الموجودات للشركة بنسبة 2.4% لتصل إلى 608 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2020 مقارنة بـ 623 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2019.

تسببت جائحة كورونا في التأثير على أداء شركة العقارات المتحدة في عام 2020، حيث اتخذت الجهات الحكومية والسلطات المعنية إجراءات احترازية ووقائية لمواجهة الجائحة، والتي أثرت بشكل سلبي على الاقتصاد وانعكس ذلك على إيرادات الشركة وربحها خلال العام.

## أداء الشركة في عام 2020

على الرغم من الأثر الشديد للجائحة على الأنشطة التشغيلية للشركة، لا سيما في قطاع الفنادق والمنتجعات وكذلك المجمعات التجارية المملوكة لها محلياً وإقليمياً، إلا أن الشركة

وفي ظل هذه التحديات قد قامت والعاملين فيها باتخاذ عدة تدابير احترازية تهدف إلى تخفيف خسائرها وذلك من خلال التركيز للحفاظ على عملاتها لضمان التعافي السريع بعد تخفيف القيود وكذلك العمل على تخفيض التكاليف وإعادة هيكلة الديون، والتي ساهمت بتخفيض تكاليف التمويل وتحسين مستويات السيولة، مما أدى إلى تقليل الأثر السلبي على النتائج المالية بصورة كبيرة على مختلف القطاعات.

## إستجابة الشركة لجائحة (كوفيد - 19)

على الرغم من التباطؤ الاقتصادي الناجم عن جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19)، حافظت شركة العقارات المتحدة على نسب إشغال مستقرة في مراكز التسوق عن طريق منح إعفاءات للمستأجرين خلال فترات الإغلاق وذلك دعماً لهم لتجاوز هذه الأزمة وللتخفيف من صعوباتهم المالية ومساعدتهم لاستئناف أنشطتهم. كما شهد قطاع الضيافة انتعاشاً جزئياً بسبب زيادة الطلب على السياحة المحلية بعد تأثره الشديد من الجائحة، والشركة على ثقة بأن أداء أنشطة قطاع الضيافة سيشهد تحسناً أكبر فور تخفيف القيود الدولية للسفر وتسريع عملية التطعيم ضد الوباء.

## أبرز الإنجازات خلال عام 2020

نجحت الشركة في عام 2020 بتخفيف قيود التعهدات المالية بسنداتها بعد موافقة حاملي السندات مما منحها مرونة أكبر في اتخاذ قراراتها التشغيلية بدون أي مخالفة لشروط السندات. علاوة على ذلك، أدت جهود إعادة هيكلة القروض للشركة إلى تحسن كبير في المتوسط المرجح لاستحقاقها، هذا وقد تحسنت نسبة القروض طويلة الأجل إلى إجمالي القروض من نسبة 67% في ديسمبر 2019 إلى نسبة 88% في ديسمبر 2020 مما يشير إلى تحسن ملحوظ في تكوين الديون بما يتماشى مع طبيعة أصول الشركة طويلة الأجل. ونتج أيضاً عن إعادة هيكلة القروض تخفيض ملحوظ في معدل الفائدة والذي سينعكس إيجابياً في تخفيض تكاليف الديون. وقد حققت الشركة إنجازاً آخر ببيع 50% من إجمالي الوحدات السكنية في مشروع أبراج حصة بضائية حصة المبارك في الكويت. أما على الصعيد الإقليمي، فقد حققت شركة العقارات المتحدة بيعاً ناجحاً لعدد من الوحدات السكنية في مشروع الروشة فيو 1090 في لبنان، مما مكّنها من الاستفادة من العائدات في تسوية أرصدة الديون المستحقة بالإضافة إلى تقليص نسبة الرافعة المالية الموحدة.

## دور الشركة بالمسؤولية الاجتماعية

تماشياً مع إستراتيجيتها في المسؤولية الاجتماعية، عملت الشركة بلا كلل ولا ملل لتأكيد التزامها تجاه المجتمعات التي تعمل فيها، وإبراز دورها الريادي بإسهاماتها المتعددة والمختلفة القائمة على تكافؤ الفرص لتحسين الظروف الاجتماعية والاقتصادية والتعليمية والصحية وغيرها عبر أنشطة وبرامج متنوعة.

عند إعادة افتتاح مراكز ومجمعات التسوق، عملت شركة العقارات المتحدة عن كثب مع السلطات الصحية لتنفيذ إجراءات صارمة لضمان التباعد الاجتماعي والسلامة وللحد من انتشار فيروس كورونا في مراكزها التجارية وضمان تجربة تسوق آمنة للرواد والزوار.

وفي إطار جهود دعم حكومة دولة الكويت لمواجهة هذا الوباء الجائح، ساهمت شركة العقارات المتحدة في حملة شركة مشاريع الكويت القابضة (كيكو) بمبلغ 2.5 مليون دينار كويتي وذلك تعبيراً عن واجبها الوطني لدعم جهود مكافحة جائحة (كوفيد - 19) المستجد وكذلك أبطال الصفوف الأمامية في مهمتهم لحماية البلاد من الوباء. ونفخر أيضاً بمشاركتنا بعدة مبادرات وطنية لتمكين الشباب من خلال رعايتنا الرسمية للفعاليات التالية:

- فعالية "Flare Fitness Festival 2020" في مارينا كريستال والتي شهدت مشاركة 1400 من الرياضيين المحترفين بهدف تعزيز اللياقة البدنية والمهارات الرياضية والعمل الجماعي لديهم لتحقيق نمط صحي مستدام.
- "بطولة العالم للدراجات المائية 2020" بشاطئ المارينا حيث شهد نحو 100 متسابق محترف من 35 دولة بهدف دعم وتشجيع الشباب للرياضات المائية وإبراز دور الشركة الريادي باستضافة هذا الحدث الرياضي الأكبر من نوعه في الكويت.
- "دوري URC لكرة الصالات النسائية 2020 / 2021" وهي أول رعاية رسمية تدعمها الشركة لمواسم رياضية عديدة، والتي قامت من خلالها على احتضان المواهب الشبابة وتعزيز مكانة المرأة الرياضية في المجتمع.

هذا وقد قامت شركة العقارات المتحدة بالمشاركة أيضاً في تطبيق "الآن" وهي منصة رقمية للمسؤولية الاجتماعية بمجموعة كيكو، صممت لتعزيز التواصل الاجتماعي بين أفراد المجتمع عبر

تطبيقات التواصل الاجتماعي (الإنستغرام ولينكد إن) وذلك بنشر آخر مستجدات وأخبار لأنشطة وبرامج وحملات توعوية وكافة مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات في الكويت.

## التطلعات لعام 2021

تتوقع الشركة أن يشهد قطاع العقار والأخص التطوير العقاري انتعاشاً ملحوظاً مقارنة بعام 2020 وذلك إستناداً إلى تقارير عالمية متخصصة بالمشهد العقاري. إذ تتطلع الشركة هذا العام بإطلاقها مشروع بيوت حصة والمنطقة التجارية بضائية حصة المبارك في الكويت بالإضافة إلى بدء أعمال الإنشاء في المرحلة الثانية من مشروع أسوفيد في مدينة مراكش بالمغرب. هذا وتسعى الشركة أيضاً، من خلال خطة عمل محكمة، لتحسين الأداء التشغيلي للشركات التابعة لها والأصول المدرة للدخل وكذلك البحث عن فرص استثمارية مثالية لتحقيق أهدافها الاستراتيجية وتعظيم عائدات مساهميها. إذ ستمكن هذه المبادرات لتحقيق الشركة مهمتها المتمثلة في إعادة توازن أصولها وتنويع مصادر دخلها.

وختاماً، نود أن ننتهز هذه الفرصة أن نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى مجلس الإدارة على قيادتهم الحكيمة ودعمهم المستمر لنا، والشكر موصول أيضاً لجميع مساهمينا وعملائنا الكرام على ثقتهم الغالية. كما نود أن نشكر كافة موظفينا الكرام على جهودهم المبذولة وعطائهم اللامحدود نحو تحقيق المزيد من الريادة لشركتنا في التطوير العقاري.

## مازن عصام حوا

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة



موجز عن أداء  
الشركة



## التوزيع الجغرافي والقطاعي

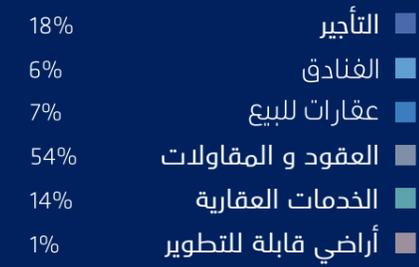
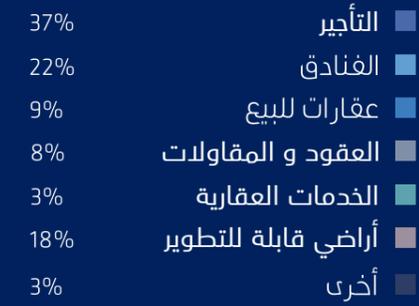
25% الكويت  
19% الأردن  
30% مصر  
13% عُمان  
13% دول أخرى



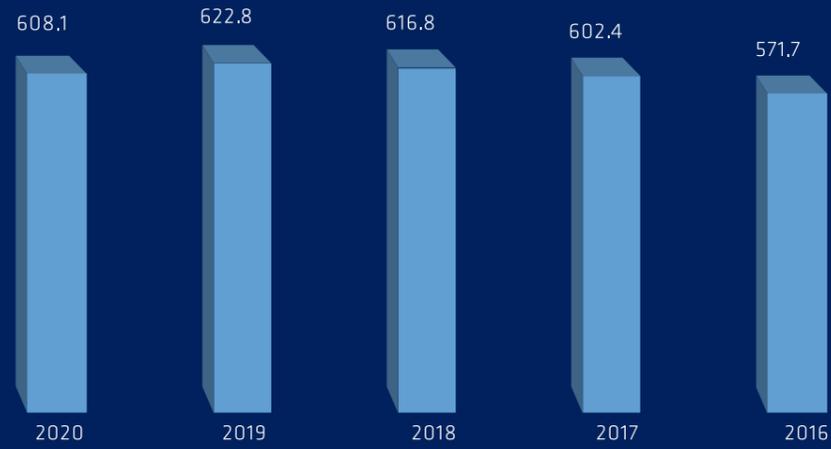
84% الكويت  
3% الأردن  
5% مصر  
2% عُمان  
6% لبنان



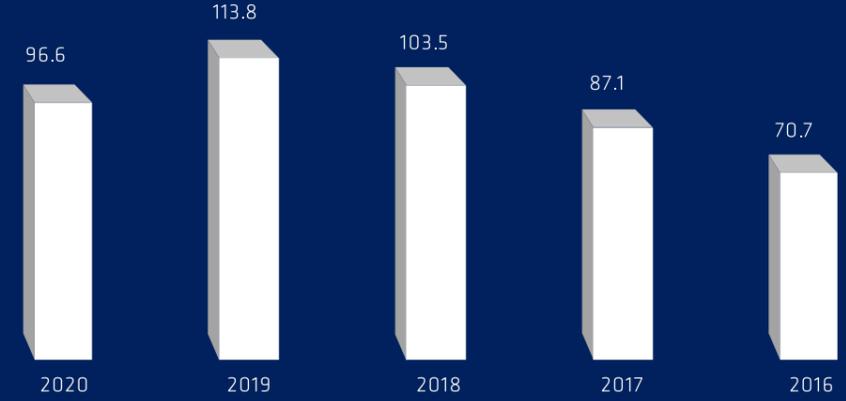
تتوزع أنشطة شركة العقارات المتحدة في عدة بلدان في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، والتي تتخذ من الكويت مقر لها. وتتركز المحفظة الإستثمارية للشركة على أسواق تتمتع بنمو عالي مثل مصر إلى جانب الأصول المدرة للدخل في كل من عُمان والأردن.



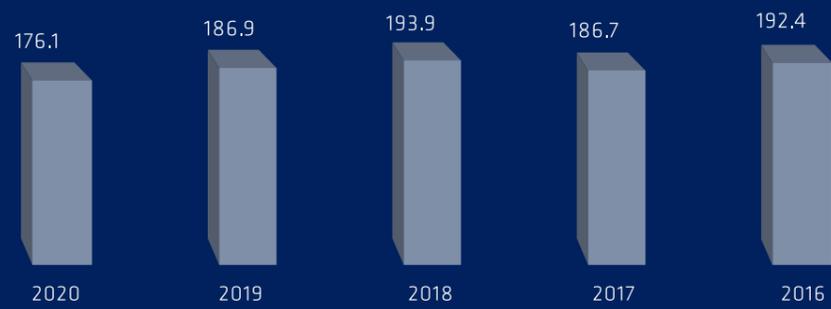
## اجمالي الموجودات



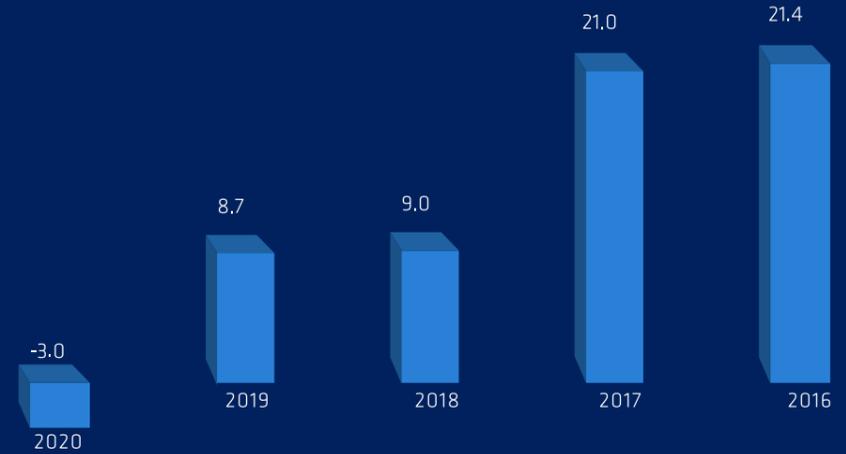
## الايادات



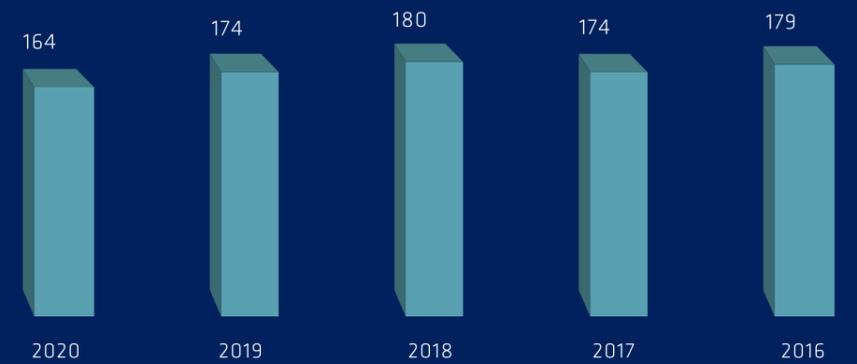
## حقوق الملكية



## ربح التشغيل



## القيمة الدفترية للسهم - فلس





نبذه عن الشركة



## شركة العقارات المتحدة

تعد شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) من أبرز الشركات في مجال تطوير العقار في الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا حيث تبلغ إجمالي قيمة أصولها 608 مليون دينار كويتي (2 مليار دولار أمريكي) كما في ديسمبر 2020. وقد تأسست شركة العقارات المتحدة بموجب مرسوم أميري في العام 1973 في الكويت وأدرجت في سوق الكويت للأوراق المالية في العام 1984.

تتوزع أنشطة شركة العقارات المتحدة في عدة بلدان في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من خلال عدد من الأذرع الإستثمارية والشركات التابعة التي تملكها. تتركز أعمال الشركة الأساسية على العمليات العقارية وتطوير العقارات، وتتضمن المحفظة الإستثمارية للشركة المجمعات التجارية، والفنادق، والمنتجعات، والمباني السكنية، ومراكز التسوق، والمباني وناطحات السحاب الإدارية، بالإضافة إلى مشاريع عقارية متعددة الاستخدامات في مقدمتها برج كيبكو، فندق مارينا، ومارينا مول في الكويت، صلالة جاردنز مول وصلالة جاردنز ريزيدنسز في عُمان والعبدلي مول في الأردن، وروش فيو 1090 في لبنان، فندق هيلتون القاهرة هليوبوليس وفندق والدورف أستوريا وأسوار ريزيدنسز في مصر، ونادياً للغولف وفندق فئة خمس نجوم وفلل وشقق فاخرة بمنجج أسوفيد في المغرب.

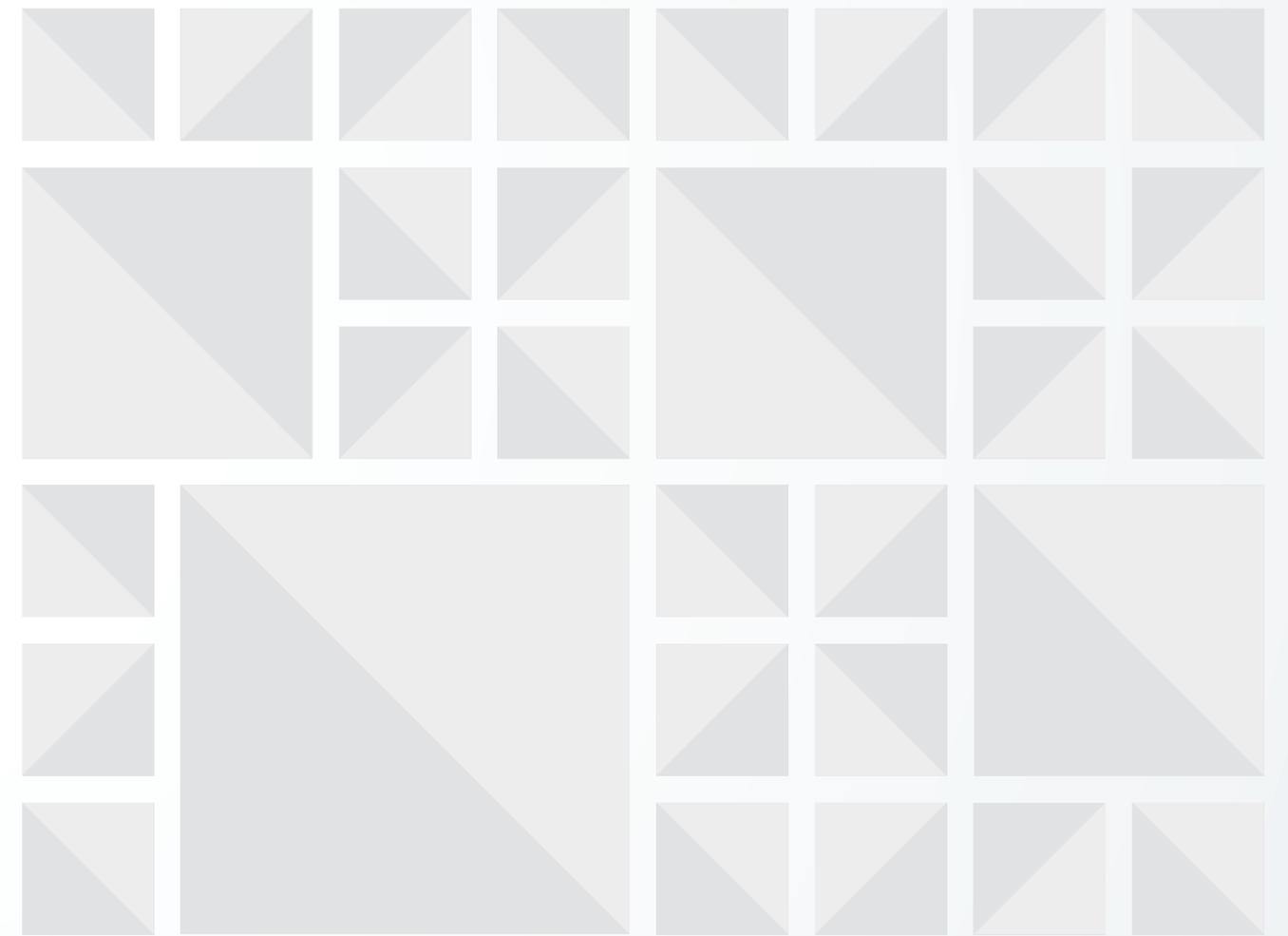
تعتبر شركة العقارات المتحدة الذراع العقاري لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كيبكو" وهي المساهم الأكبر من حيث عدد أسهم حصص الملكية، بما لديها من أصول موحدة تحت إدارتها أو سيطرتها تزيد في مجموعها عن 34 مليار دولار أمريكي كما في 31 ديسمبر 2020. وتعد مجموعة المشاريع إحدى أكبر الشركات القابضة الرائدة وأكثرها تنوعاً في الأنشطة على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حيث تمتلك المجموعة حصص ملكية رئيسية في محفظة تضم حوالي 60 شركة عاملة في 24 دولة، وتتركز أنشطتها الرئيسية في قطاعات الخدمات المالية، الإعلام، العقار والصناعة. كما تمتلك من خلال الشركات التابعة والزميلة لشركاتها الرئيسية حصص ملكية في قطاعي التعليم والصحة.



تضيف أبراج حصة مفهوماً جديداً لتجربة سكنية عصرية



مشاريع تحت  
التنفيذ





## أبراج حصّة

من قلب ضاحية حصّة المبارك النابضة بالحياة، يطل مشروع أبراج حصّة مباشرة على الخليج العربي بالقرب من مدينة الكويت. ويوفر مشروع أبراج حصّة للسكان فيه مجموعة واسعة من المساكن العصرية بين الفخامة والرفاهية وتتنوع بين الشقق وطوابق الدوبلكس كلها مؤلفة من ثلاث غرف نوم وتتميز كل وحدة سكنية بالعديد من المناظر البانورامية الخلابة على البحر والمدينة لتضيف بعداً جديداً لتجربة سكنية عصرية.

يتألف كل برج من البرجين من 40 طابقاً، يمتد على مساحة أرض قدرها 5,500 متراً مربعاً ومساحة بناء تصل إلى 70,000 متراً مربعاً، ليكوّننا معاً مشروع أبراج حصّة وهي تحفة معمارية فريدة تم تصميمها من قبل أبرز شركات التخطيط والتصميم في منطقة الشرق الأوسط، وهي شركة دار "إس إس إتش" للإستشارات الهندسية وذلك بالتعاون مع شركة نيبل للهندسة المعمارية والتخطيط ذات الشهرة العالمية.

ستوفر أبراج حصّة للسكان مجموعة متنوعة من الخدمات الترفيهية والتي تضم حمام سباحة، نادي صحي، مركز رياضي، حدائق خضراء، صالة ألعاب للأطفال، أماكن ترفيهية، ومواقف سيارات متعددة الطوابق للمقيمين والضيوف، لتضيف بذلك تجربة سكنية معاصرة تجمع بين الحداثة والخصوصية. وسيتم تزويد هذا الصرح الجديد بأحدث أجهزة الأمن مع طاقم أمني لحراسة المجمع السكني.

### الموقع

ضاحية حصّة المبارك



### مساحة الأرض

5,500 متر مربع



### مساحة البناء

حوالي 70,000 متر مربع



### تاريخ الانتهاء المتوقع

2022



عدد الوحدات المباعة

104

إجمالي الوحدات السكنية

204



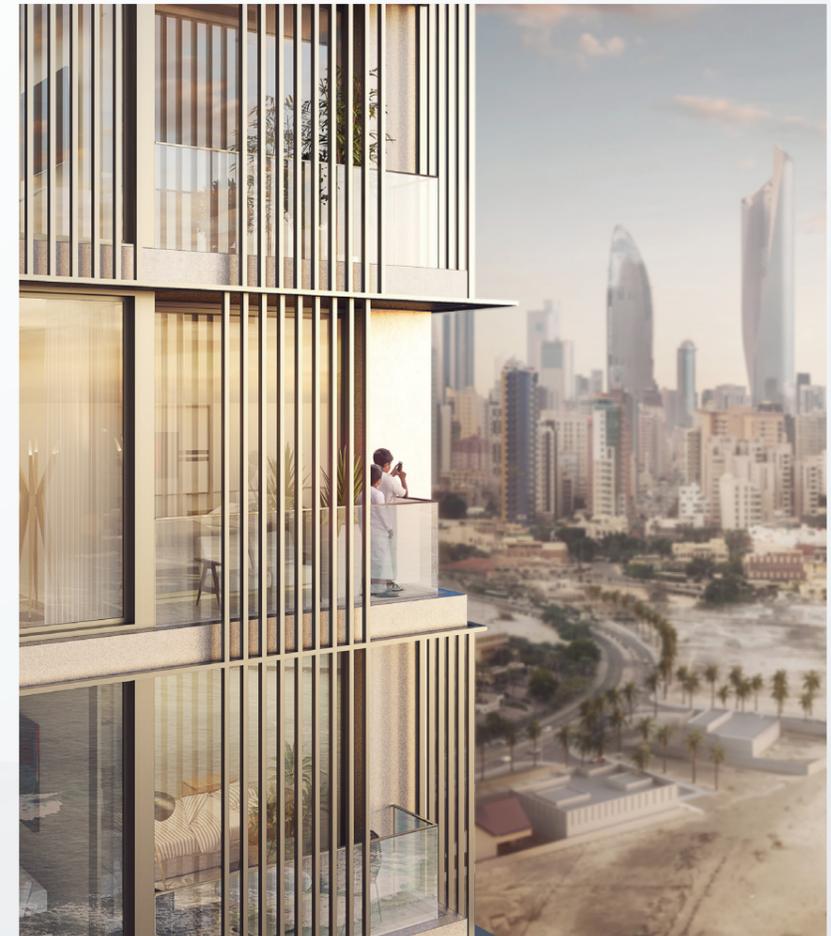
صممت لتضيف تجربة سكنية فريدة بأعلى مستويات من الفخامة والخصوصية.



إطلالات خلابة على مد البحر



الراحة المنزلية من أعالي السحاب



عيش الفخامة مع إطلالة على المدينة





## بيوت حصة

تبرز شقق "بيوت حصة" في بنائين متجاورتين على إرتفاع 12 طابق لكل منهما تشمل 104 شقة مكونة من 2 غرف نوم متضمنين 7 وحدات البنتهاوس. تتركز كل شقة فاخرة حول مطبخ مفتوح وغرفة للمعيشة والطعام متصلة بغرفتي نوم. تتكون غرفة النوم الرئيسية على حمام داخلي ومساحة مخصصة لخزانة الملابس، بينما تحتوي غرفة النوم الثانية على خزانة للملابس بالإضافة إلى حمام داخلي. تشمل وحدات البنتهاوس السكنية شرفات مفتوحة ذات مساحة أكبر، تضيء عليها جمالاً خاص في حدائقها النظرة التي تتناغم بإطلالات خلابة على ساحل البحر.

تمتد "بيوت حصة" على مساحة أرض تصل إلى 13,000 مترًا مربعًا، أما مساحة البناء فتبلغ حوالي 47,000 مترًا مربعًا. وهو مشروع يضم العديد من المرافق والخدمات المتميزة للبرجين السكنيين وتشمل مسبح ونادي صحي مجهز بالكامل وتراسات خارجية ومساحات خضراء ومنطقة خارجية مخصصة للعب الأطفال عند مدخل الاستقبال للمبنى وكذلك منطقة داخلية للعب الأطفال ذات واجهات زجاجية مكشوفة، بالإضافة إلى صاليتين متعددتين للاستخدامات لاستقبال الزوار وإضفاء أجواء من الراحة الآمنة وراحة البال.

كما تتواجد مواقف للسيارات تتسع إلى 318 سيارة لتؤمن للسكان والضيوف سهولة الوصول إلى "بيوت حصة"، مع توفر أحدث أنظمة الأمن والسلامة، إلى جانب طاقم أمن متخصص يعمل على مدار الساعة وخدمات المساعدة الشخصية لتلبية احتياجات السكان ولضمان راحتهم.

يعدُّ بيوت حصة أحدث مشروع سكني راقي والذي يقع بضاحية حصة المبارك على مقربة من شارع الخليج العربي ومدينة الكويت النابضة. صمم الشكل الهندسي للمشروع ليحاكي أساليب معمارية تقليدية يتميز بطابع من البساطة والأصالة والخصوصية. وبفضل موقعه الاستثنائية، ينفرد مشروع بيوت حصة بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية وسط مجتمع سكني جديد بتصميم فريد ومعاصر.

تم تصميم مشروع بيوت حصة من قبل شركة دار "إس إتش" للإستشارات الهندسية، واحدة من أبرز شركات التخطيط والتصميم في منطقة الشرق الأوسط. حيث يتكوّن المشروع من 40 وحدة تاون هاوس راقية وبنائين متجاورتين بإرتفاع 12 طابق لكل منهما تشمل 104 شقة فاخرة متضمنين 7 وحدات البنتهاوس، صممت بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية وسط طبيعة ناضرة وبإطلالة على الخليج العربي وعلى مقربة من قلب مدينة الكويت النابضة.

تتسم التاون هاوس، وهي 40 بيوت سكنية راقية، بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية وتتميز بتصميمها الحديثة وطابعها المعماري الذي ينسجم مع البيئة الكويتية التقليدية. حيث تتكون البيوت من 4 غرف نوم مع مساحة معيشية رحبة تطل على حوش مع مسبح خاص بوسط البيت يسمح بتصميمه بتسلل أشعة الشمس الطبيعية عبر فتحة سماوية لإضاءة أنحاء المكان. تشمل بيوت التاون هاوس على وحدات الدوبلكس بالإضافة إلى وحدات مختارة مع سرداب مجهز بمساحة كبيرة لغرفة متعددة الإستخدامات أو كديوانية لإستقبال الزوار، ما يمنح البيوت المزيد من الراحة والخصوصية. حيث يمكن الوصول إليها مباشرة عبر المدخل الرئيسي للبيت وكذلك من خلال مواقف السيارات بالسرداب عبر مدخل خاص.



تتسم بيوت حصة بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية

تاريخ الانتهاء المتوقع 2023	الموقع ضاحية حصة المبارك
عدد الوحدات المباعة 18 وحدة سكنية	مساحة الأرض تصل إلى 13,000 متر مربع
إجمالي الوحدات السكنية 144	مساحة البناء حوالي 47,000 متر مربع



وحدات البنتهاوس بشرفات مفتوحة ذات مساحة أكبر



تصور للدوش وسط البيت مع مسبح



تراس البنتهاوس بإطلالة بحرية خلابة من جهة الشمال





## المنطقة التجارية

المنطقة التجارية تحتوي على مجموعة من المباني بطوابق متعددة، مصممة بأسلوب حديث، وهي مخصصة لمزاولة العديد من الأنشطة، منها المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية، تحتها العديد من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات، التي تغطي واجهتها الخارجية بالزرع والنباتات، وذلك تماشياً مع النهج البيئي المستدام الذي يناسب الظروف المناخية للكويت. وتحتضن المنطقة التجارية مجموعة واسعة من العلامات التجارية العالمية والمحلية، تشمل المتاجر ومحلات التجزئة والمطاعم وكافيهات مختارة وهي تتميز بمبانيها المنخفضة، وتقع في الجانب الشمالي من المشروع لتوفر لقاطنيها ومرتاديها متعة التسوق والتذوق في أجواء مفتوحة بالهواء الطلق.

ويمكن الوصول إلى المنطقة التجارية التي تطل على أطول شارع داخلي بضاحية حصة المبارك عبر أهم الشوارع الرئيسية والطرق السريعة، مثل طريق الفحيحيل السريع وشارع الخليج العربي وطريق الدائري الثالث وشارع عدن.

تُعد المنطقة التجارية لضاحية حصة المبارك في الكويت، أحدث مشروع لحى تجاري شامل ومتعدد الاستخدامات، تمثل معالمه الواجهة الحضارية الجديدة التي تعج بالحركة والحياة. فالمشروع يجمع بين الأنشطة المتنوعة في مكان واحد، مثل المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية بالإضافة إلى المتاجر ومحلات التجزئة وكذلك المطاعم والكافيهات، ليكون بذلك وجهة فريدة تلهم الباحثين عن نمط حياة عصرية غير مسبوق.

مشروع المنطقة التجارية تم تصميمه من قبل المكتب الإستشاري الياباني نيكين سيكي، إحدى أكبر شركات التصميم المعماري والهندسي في العالم، وذلك بالتعاون مع المكتب العربي للإستشارات الهندسية، الذي يعتبر أيضاً إحدى أكبر الدور الإستشارية الرائدة والمتعددة التخصصات في الكويت، لينتج عن هذا التعاون منطقة تجارية بتصميم عالمي وبطابع جمالي مبتكر للمرافق والخدمات التي تتضمن ممشى للتنزه محاط بطبيعة خلابة من الحدائق والمساحات الخضراء، إلى جانب المساحات المفتوحة، تضيف بدورها بعداً جديداً على تجربة العيش والعمل والإستمتاع معاً، وسط أجواء حضارية نابضة بالحياة في بيئة صحية مستدامة، تلاقي تطلعات السكان ومرتادي المشروع.

تاريخ الانتهاء المتوقع  
2023



مكونات المشروع

مكاتب تجارية، عيادات طبية، شقق فندقية، متاجر ومحلات تجزئة، مطاعم وكافيهات ومركز الضاحية للسكان تضم سوبر ماركت ومحلات لمنتجات وسلع إستهلاكية وخدمات يومية.



الموقع

ضاحية حصة المبارك



إجمالي المساحة الإيجارية  
حوالي 46,700 متر مربع



إجمالي مساحة البناء  
حوالي 145,250 متر مربع



تعد المنطقة التجارية واجهة حضارية جديدة تعج بالحركة والحياة



تصور للتراس في الشقق الفندقية



متعة التسوق والتذوق في أجواء مفتوحة بالهواء الطلق



أحدث مشروع حي تجاري شامل ومتعدد الاستخدامات





## منتجع أسوفيد

وتوفر المرحلة الثانية للمشروع أيضاً مجموعة من الوحدات السكنية الراقية منها: 22 فيلا تحمل علامة تجارية، و 28 فيلا إستثمارية، و 25 فيلا سكنية، و 120 شقة، بالإضافة إلى مساحة تجارية تمتد إلى 2,312 متراً مربعاً.

وتحتوي المرحلة الثالثة للمشروع على مجموعة من الفيلات والشقق السكنية المصممة بأعلى مستويات الفخامة. يذكر أن مشروع منتجع أسوفيد يبعد نحو 8 كيلومترات عن مطار مراكش الدولي.

يتخذ مشروع أسوفيد من مدينة مراكش النابضة بالحياة في المملكة المغربية مكاناً له، فهو مشروع يمتد على مساحة تصل إلى 2.5 مليون متر مربع، وهو منتجع سياحي وسكني متكامل متعدد الاستخدامات ومصمم بأسلوب فاخر.

ينقسم المشروع إلى ثلاثة مراحل، تضم الأولى نادياً للغولف مكون من 18 حفرة، تم تصميمه بأسلوب عالمي، حائز على العديد من الجوائز العالمية، وهو يجمع بين فخامة ورفاهية اللعب، وسط المناظر الطبيعية الآسرة المطلة على قمم جبال الأطلس المغطاة بالثلوج، ليمنح عشاق لعبة الغولف تجربة فريدة من نوعها. ويضم المنتجع أيضاً مطعماً فاخراً ومتجرأً خاصاً لجميع مستلزمات الغولف، وصالة خاصة لأعضاء النادي، إلى جانب عدد من الفيلات السكنية الراقية.

أما المرحلة الثانية، فتضم فندق سانت ريجيس مراكش، إحدى فنادق سلسلة ماريوت العالمية من فئة خمس نجوم. وهو يتألف من 60 غرفة و 20 فيلا صممت بأعلى مستويات الرقي والفخامة، إلى جانب العديد من المرافق والخدمات الترفيهية التي تشمل منتجع صحي بمواصفات عالمية، وحمام سباحة، ونادي رياضي، بالإضافة إلى مجموعة واسعة من المطاعم الفاخرة التي تمنح الزائرين تجربة فريدة ومتنوعة من الأطباق العالمية المميزة.

### مكونات المرحلة الثانية

فندق سانت ريجيس مراكش إلى جانب فلل سانت ريجس الفاخرة ومكونات سكنية راقية أخرى ومطبات تجزئة.



### الموقع

مراكش، المملكة المغربية



### مساحة الأرض

تصل إلى 2.5 مليون متر مربع



### مكونات المرحلة الثالثة

مجموعة فيلات وشقق سكنية مصممة بأعلى مستويات الفخامة.



### مكونات المرحلة الأولى

نادياً للغولف مكون من 18 حفرة بمستوى عال من الفخامة ومطعماً فاخراً ومتجرأً خاصاً لأعضاء النادي إلى جانب عدد من الفيلات السكنية الراقية.



فندق سانت ريجيس مراكش



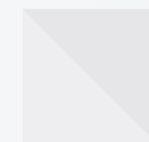
تصور للمدخل الرئيسي لفندق سانت ريجس مراكش



تجربة ممتعة وفريدة في لعب الغولف مع كرم الضيافة

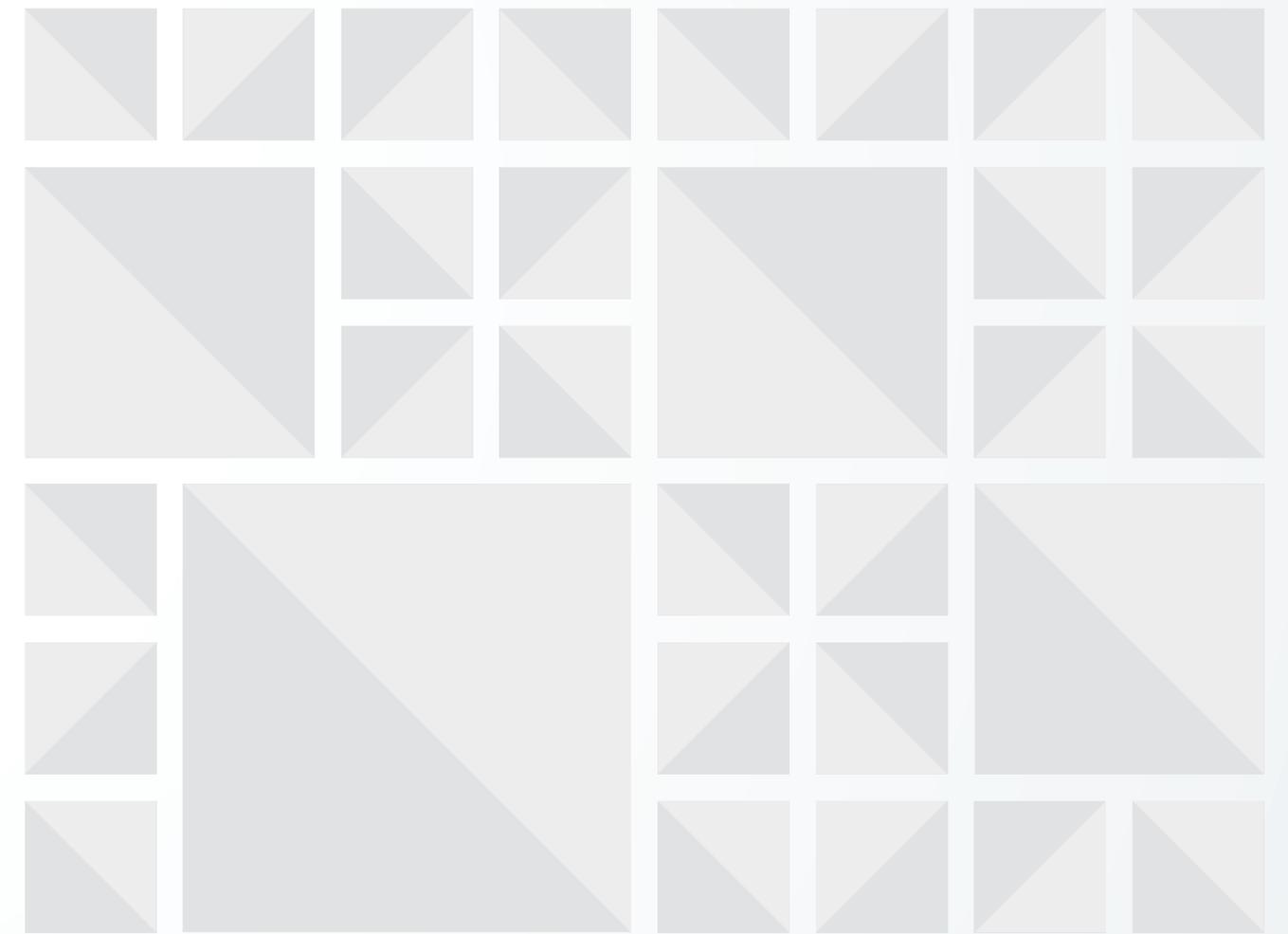


تصور للشقق السكنية الفاخرة





الشركات  
التابعة والزميلة  
للمجموعة



## الشركات التابعة النشطة

### الشركة المتحدة لإدارة المرافق

السيد/ أحمد يوسف الكندري

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



وقد أبرمت الشركة في عام 2020 عدة عقود مع شركات وهيئات بالقطاعين الحكومي والخاص في الكويت ومنها الهيئة العامة للرياضة (استاد جابر الأحمد الدولي - الإتحاد الكويتي لكرة الطائرة - الإتحاد الكويتي لكرة السلة)، جامعة الكويت، شركة أجيليتي للمخازن العمومية، شركة جاسم للنقلات والمناولة، فندق ومنتجع سيشل جليعة، بنك برقان وشركة القرين الدولية العقارية (ذا غيت مول).

الشركة المتحدة لإدارة المرافق (ش.م.ك-مقفلة) هي شركة تابعة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) وتعد من إحدى الشركات الرائدة في مجال الخدمات المتكاملة لإدارة المرافق.

تأسست في عام 2008 وتعد من أول الشركات في الكويت التي تقدم خدمات متكاملة لإدارة الممتلكات والمرافق وتواصل تطبيق الابتكار والتكنولوجيا والمعايير التشغيلية المتميزة بدءاً من مراحل التصميم إلى جميع مراحل التشغيل وغيرها من الخدمات الأخرى للمباني والمرافق الحكومية والمجمعات التجارية والسكنية والمباني المتعددة الأغراض ومرافق القطاع النفطي، وأيضا الخدمات الإستشارية والصيانة والأمن والتنظيف بالإضافة إلى خدمات أخرى، ويشمل نشاط الشركة تقديم خدمات إدارة العقارات التجارية والسكنية متعددة الاستخدام في عدة دول بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.



## الشركات التابعة النشطة

### شركة المباني المتحدة

السيد/ محمد سالم الوطيان

الرئيس التنفيذي



ومن أبرز العقود الإنشائية المكتملة التي قامت الشركة بتنفيذها (مركز الفحيحيل الصحي، مبنى مركز الشيخة سلوى الصباح للخلابا الجذعية والحبل السري، مبنى النيابة العامة، مبنى الإدارة العامة للخبراء، مبنى الإدارة العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة وجهاز ال " BOT "، ومباني الخدمات العامة بضاحية " C " بمدينة صباح الأحمد السكنية، عدة مشاريع للبنية التحتية بضاحية حصة المبارك، مشروع الإنشاءات والخدمات العامة بضاحية غرب عبدالله المبارك و مصنع إعادة تدوير الإطارات بالسالمي).

كما تقوم الشركة حالياً بتنفيذ بعض العقود الإنشائية الهامة ومنها: محطة الخدمات المركزية (3) في مدينة صباح السالم الجامعية بمنطقة الشدادية، مبنى مواقف سيارات متعدد الأدوار في الحرم الجامعي بجامعة الكويت بمنطقة الخالدية، وعدة مشاريع للبنية التحتية بضاحية حصة المبارك، تنفيذ عدد 40 عمارة من السكن العمودي وأعمال الخدمات الخاصة بها بالضاحية الإستثمارية بمدينة صباح الأحمد السكنية، وإنشاء وإنجاز برج استثماري بمنطقة شرق.

تمثل شركة المباني المتحدة (ش.م.ك-مقفلة) الذراع الرئيسي في مجال الإنشاءات والمقاولات لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) والمملوكة لها بالكامل، وهي إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وصنفت شركة المباني المتحدة كشركة مقاولات فئة "أولى" منذ عام 1984 ولديها سجل حافل بالعديد من المشاريع المتميزة في الكويت، حيث بلغت قيمة مشاريعها المنفذة والجاري تنفيذها حوالي 160 مليون دينار كويتي.

في عام 2020، أبرمت الشركة العديد من العقود لتنفيذ أعمال لمشاريع تابعة للقطاع الخاص من ضمنها مشروع شركة مينا هومز العقارية ومشروع شركة الدعية العقارية المتحدة. ورغم عدم إبرامها لعقود تنفيذ مشاريع حكومية كبرى بسبب تداعيات جائحة (كوفيد - 19)، أحرزت الشركة تقدماً في تنفيذ مشاريعها المختلفة رغم الحظر الكلي والجزئي المفروض عليها.



## الشركات التابعة النشطة



### شركة الضيافة القابضة

الشيخ/ خليفة عبدالله الجابر الصباح

رئيس مجلس الإدارة

تأسست شركة الضيافة القابضة (ش.م.ك-قابضة) في عام 2005، وهي مملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة قدرها % 81، حيث تقوم بممارسة نشاطها من خلال عدداً من الشركات التابعة لها، والتي تتوزع أنشطتها في كل من لبنان ومصر. كما تتضمن المحفظة الإستثمارية المملوكة للشركة عدداً من المشاريع العقارية المتعددة ومنها فندق سفير بحدود وروش فيو 1090 في لبنان، فندق هيلتون القاهرة (هليوبوليس سابقاً)، وفندق والدورف أستوريا وقطعة أرض العروبة وكذلك مشروع تحت التطوير بمدينة شرم الشيخ في جمهورية مصر العربية.

### شركة الخليج – مصر للفنادق والسياحة

السيد/ محسن ابو العزم

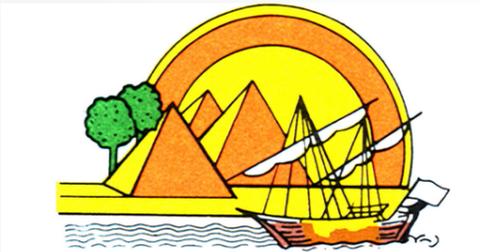
العضو المنتدب

تأسست شركة الخليج-مصر للفنادق والسياحة (ش.م.م) في جمهورية مصر العربية عام 1976، وهي شركة تابعة لشركة الضيافة القابضة (ش.م.ك-قابضة) والمملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة).

يتمثل غرض شركة الخليج-مصر للفنادق والسياحة الرئيسي في القيام بإنشاء الفنادق والمنشآت السياحية وإكتسابها وإقتنائها وإستغلالها، وتمتلك الشركة فندق هيلتون القاهرة هليوبوليس والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس، وقطعة أرض العروبة وكذلك مشروع تحت التطوير بمدينة شرم الشيخ في جمهورية مصر العربية.



فندق والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس في مصر



شركة الخليج مصر للفنادق و السياحة

GULF - EGYPT FOR HOTELS & TOURISM ( S.A.E. )

## الشركات الإقليمية

URC شركة العقارات المتحدة  
القابضة للإستثمارات المالية  
مصر

### شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية السيد/ محمد حلمي شقوير

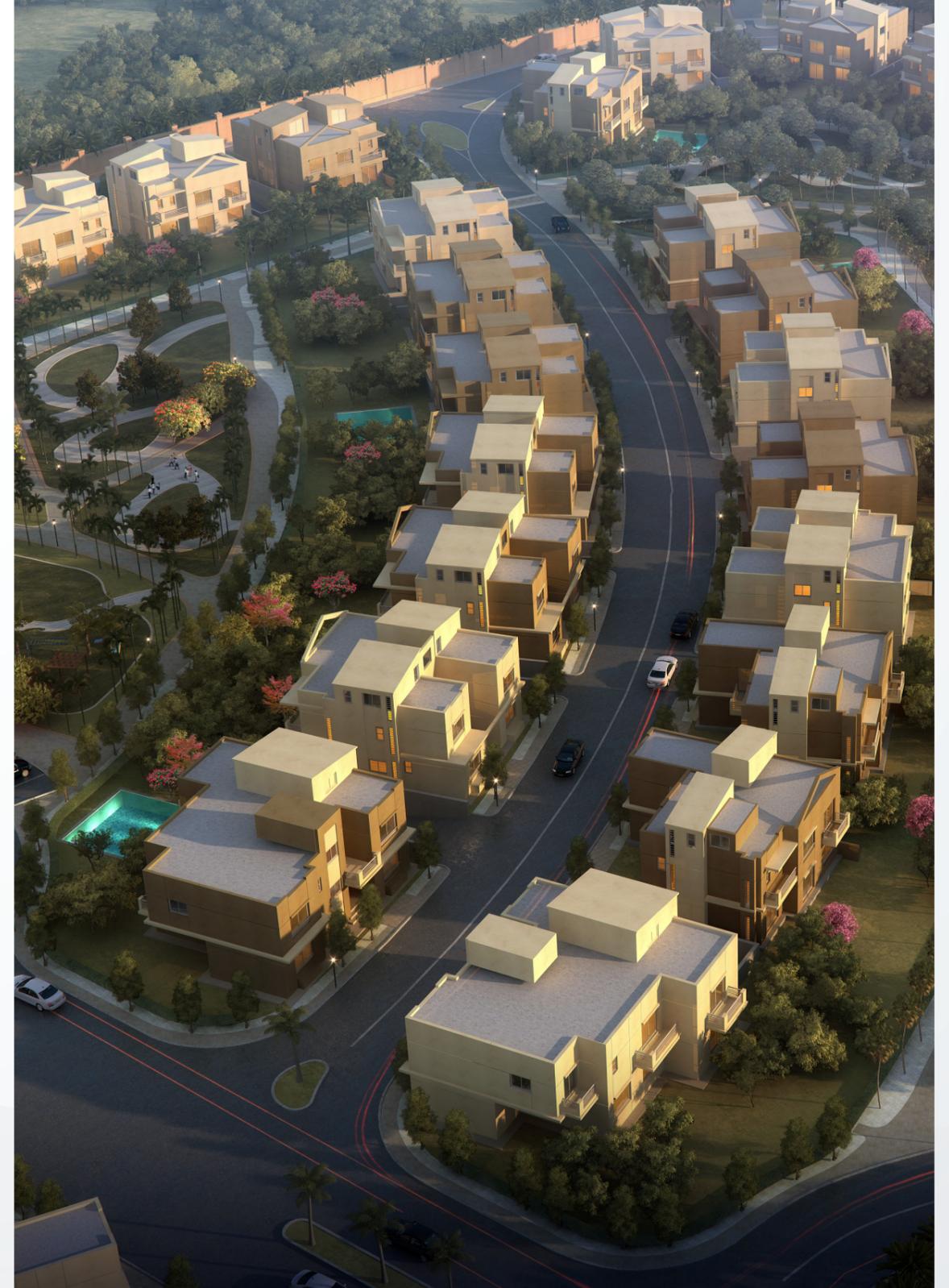
العضو المنتدب

تأسست شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية (ش.م.م.) عام 2008، وتتخذ من القاهرة كمقر لها وهي إحدى الأذرع الإستثمارية الرئيسية المملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) في جمهورية مصر العربية.

تتولى شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية مسؤولية إدارة المحفظة الإستثمارية والتطوير العقاري لشركة العقارات المتحدة وشركاتها التابعة في مصر، حيث تتركز أنشطتها في عمليات الإشراف والتخطيط ومتابعة المشاريع للشركة ومن أهمها: مشروع أسوار رزیدنسز ومشروع أفارس السكني.

حيث يمثل مشروع أسوار رزیدنسز مجتمع سكني يضم 75 فيلا تشمل ثلاثة طوابق، ويقع على الجانب الشرقي من القاهرة الجديدة، وهي مدينة حديثة مزدهرة يجري تطويرها حالياً على بعد 40 كيلومتراً من القاهرة في جمهورية مصر العربية.

ومشروع أفارس عبارة عن مجتمع سكني فاخر قيد التطوير حالياً في قلب القاهرة الجديدة، ويضم 468 وحدة سكنية تتنوع بين الشقق العادية وشقق الدوبلكس، بالإضافة إلى مجمع تجاري ومكاتب تجارية. كما تقوم شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية على الدعم والتنفيذ والإشراف العام على كافة الأنشطة والأعمال الخاصة بالمشاريع في مصر، وذلك وفقاً للخطط والإستراتيجيات المرسومة لها من قبل شركة العقارات المتحدة في الكويت.



مشروع أسوار رزیدنسز بمدينة القاهرة الجديدة في مصر

## الشركات الإقليمية

URC

شركة العقارات المتحدة  
United Real Estate Co  
Jordan

### شركة العقارات المتحدة – الأردن

السيد/ عبد المجيد عطا الله الكباريتي  
الرئيس التنفيذي

تأسست شركة العقارات المتحدة في الأردن (ش.م.خ) عام 2006، وتتخذ من مدينة عمان كمقر لها، وهي إحدى الأذرع الإستثمارية لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بالمملكة الأردنية الهاشمية. حيث يتمحور أساس رؤية ونشاط الشركة في تطوير مشاريع عقارية تتميز بروح الابتكار والإبداع لإثراء المجتمع الأردني.

ويتمثل مشروع العبدلي مول أحد أكبر مشاريع الشركة في كونه تحفة فنية وعلامة بارزة لكبرى المشاريع العقارية الرائدة للشركة في الأردن، مضيئةً بذلك مفهوماً جديداً لتجربة عصرية غير مسبوقة في التسوق والترفيه، يتضمنها مزيج من العلامات التجارية المتنوعة إلى جانب روعتها ودقة تصميمها المعماري الفريد. فيما أسهم هذا المشروع الفريد على دعم وتنشيط الإقتصاد الوطني في المملكة الأردنية الهاشمية بفضل توفير الآلاف من فرص العمل للقوى العاملة وبوظائف تلبى مختلف الأنشطة والخدمات لتعزيز هذا القطاع.



مشروع العبدلي مول بمدينة عمان في الأردن

## الشركات الزميلة

### شركة مينا هومز العقارية

السيد/ مازن عصام حوا

رئيس مجلس الإدارة

شركة مينا هومز العقارية (ش.م.ك-مقفلة)، وهي شركة مساهمة كويتية مقفلة مملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة قدرها %33.33، الى جانب تملك باقي الحصص لشركات تابعة لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كبيكو".

وتمتلك شركة مينا هومز العقارية عدد من الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية بضاحية حصة المبارك وذلك بهدف تطوير هذه المشاريع المتنوعة تشمل المكونات السكنية بالإضافة إلى المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية فضلاً عن المتاجر ومحلات للتجزئة والمطاعم والكافيهات

تتولى شركة العقارات المتحدة إدارة المحفظة الإستثمارية والتطوير العقاري لشركة مينا هومز العقارية بضاحية حصة المبارك، وهي أول منطقة شاملة ومتعددة الإستخدامات يقوم بنائها وتشييدها القطاع الخاص في الكويت.

### شركة أبراج المتحدة القابضة

السيد/ أحمد سعود السميط

رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

تأسست شركة أبراج المتحدة القابضة (ش.م.ك-قابضة) عام 2006، وهي شركة زميلة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) مملوكة بنسبة قدرها %40. تتركز أنشطة الشركة بالإستثمار والتطوير العقاري، وتمتلك محفظة عقارية بمنطقة شرق في مدينة الكويت تتضمن برج كبيكو، وبرج الشهيد، وبرج المدينة.



شركة  
أبراج المتحدة  
القابضة





## الشركات الزميلة

### شركة أسوفيد بي شي السيد/ يحيى الريضى المدير التنفيذي

شركة أسوفيد بي شي هي شركة خاصة تتخذ من هولندا كمقر لها، والمالكة لمشروع أسوفيد بالمملكة المغربية من خلال شركاتها التابعة المتخصصة في مجال التطوير العقاري والخدمات، وشركة أسوفيد بي شي هي شركة زميلة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة تملك قدرها % 49 والتي تدير تطويرها العقاري لمشروع أسوفيد.

ومشروع أسوفيد هو منتج سياحي وسكني فاخر متكامل ومتعدد الاستخدامات يمتد على مساحة إجمالية تقدر بـ 2.5 مليون متر مربع ويقع في مدينة مراكش النابضة بالحياة. وتشمل المرحلة الأولى لمنجج أسوفيد نادي للفولف المكون من 18 حفرة الحائز على جوائز عديدة صمم بأسلوب عالمي فاخر، إلى جانب عدد من الفلل السكنية الراقية. وتضم المرحلة الثانية للمشروع مجموعة من الوحدات السكنية الراقية، منها فلل تحمل علامة تجارية وكذلك شقق فاخرة، إلى جانب محلات للتجزئة، بالإضافة إلى فندق سانت ريجيس مراكش، وهو من فئة خمس نجوم ضمن سلسلة فنادق ماريوت العالمية. كما تتضمن المرحلة الثالثة للمشروع مجموعة من الفلل والشقق السكنية صممت بأعلى مستويات الفخامة.

يبعد مشروع أسوفيد عن مطار مراكش الدولي نحو مسافة 8 كيلو متر فقط، لينفرد بمناظر الطبيعة الأسيرة التي تقف أمام إطلالة خلابة على قمم جبال الأطلس المغطاة بالثلوج.

## شركة إنشاء القابضة

### السيد/ هيثم محمد الرفاعي الرئيس التنفيذي

تأسست شركة إنشاء القابضة في عام 2005، وهي شركة كويتية رائدة متخصصة في تصنيع وتوريد مواد البناء والإنشاء. حيث تتركز أنشطة الشركة في تصنيع وتوريد الخرسانة الجاهزة، مواد البناء والإنشاء، ومواد البناء الكيماوية.

وفي عام 2017، قامت شركة المباني المتحدة (ش.م.ك-مقفلة) الذراع الرئيسي في مجال الإنشاءات والمقاولات لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة)، وبالشراكة مع شركة القرن لصناعة الكيماويات البترولية، إحدى الشركات التابعة لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كيبكو"، بالإستحواذ على نسبة % 98 من شركة إنشاء القابضة بصفقة قيمتها الإجمالية قدرها 13.75 مليون دينار كويتي.

## شركة الفنادق الكويتية

### السيد/ أحمد يوسف الكندري رئيس مجلس الإدارة

تأسست شركة الفنادق الكويتية (ش.م.ك-عامة) عام 1962، وهي شركة زميلة مملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة قدرها % 29.97. تتركز أنشطة الشركة في إقامة مشاريع للضيافة من الدرجة الأولى داخل الكويت وخارجها، وذلك من خلال مجموعة من الشركات التابعة والمتخصصة في مجال الضيافة وعلى وجه الخصوص الأعمال التجارية وإدارة الفنادق. في عام 1984، تم إدراج أسهم شركة الفنادق الكويتية في سوق الكويت للأوراق المالية، مما يعكس استقرار الوضع التشغيلي والمالي للشركة. ومنذ نشأتها، شاركت شركة الفنادق الكويتية في العديد من المشاريع الكبيرة، منها فنادق هيلتون العالمية في الكويت والخرطوم، فندق تشرشل في لندن، ومشاريع أخرى مماثلة محلياً ودولياً.





## القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

### نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة، وذلك على النحو الآتي:

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الإبتخاب / التعيين
الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح	غير تنفيذي	الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح هي رئيس مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة). حيث إنضمت لعضوية مجلس الإدارة عام 2006 ولها خبرة تزيد عن 14 عاما في المجال الإداري والعقاري، تنوات من خلال عضويتها المشاركة في العديد من اللجان المتخصصة في الأعمال الإدارية والمالية والتشغيلية المتعلقة بعمليات وأنشطة الشركة.	29/04/2019
السيد/ مازن عصام حوا (ممثل شركة الضيافة المتحدة العقارية)	تنفيذي	وتخرجت الشيخة/ بيبي ناصر الصباح من جامعة نيو سكول في مدينة نيويورك بالولايات المتحدة الأمريكية سنة 2003، ولها العديد من الإسهامات الإجتماعية والإنسانية بإعتبارها رئيس مجلس إدارة جمعية العمل الإجتماعي حيث تم منحها مؤخرًا لقب «سفيرة النوايا الحسنة» من قبل المنظمة الدولية للهجرة تقديرًا لما تقوم به من مساهمات إنسانية وإجتماعية أهلتها لنيل هذا اللقب الرفيع بكل إستحقاق.	29/04/2019
السيد/ طارق محمد عبد السلام (ممثل شركة شمال أفريقيا الأولى العقارية)	غير تنفيذي	ينضم السيد/ مازن عصام حوا إلى شركة العقارات المتحدة في عام 2020 بمنصب رئيساً تنفيذياً للمجموعة. حيث كان قبل ذلك عضواً في الإدارة التنفيذية لدى شركة مشاريع الكويت القابضة (كيكو) خلال سنوات عمله البالغة حوالي 20 عاماً. ومنذ إنضمامه لمجموعة كيكو في عام 2001، عمل مع فريق المالية والمحاسبة ليشتغل بعدها نائباً للرئيس التنفيذي لعمليات المجموعة، متولياً مسؤولية التمويل والعمليات. وقد تولى العديد من المناصب الرفيعة في الإدارات التنفيذية ومجالس إدارات الشركات التابعة لمجموعة كيكو خلال فترة عمله.	29/04/2019
السيد/ فاضل خالد الجابر الصباح	مستقل	يتمتع السيد/ حوا بخبرات متعددة والتي إكتسبها من خلال المناصب التي شغلها بالعديد من قطاعات مجموعة كيكو تشمل العقار والخدمات المالية. وكان له دوراً محورياً بنمو الأنشطة والعمليات لعدد من الشركات التابعة للمجموعة. حيث كان يقود المهمة الإستشارية لتحديد التوجه الإستراتيجي والتخطيط المالي والحوكمة وذلك ضمن إطار إستراتيجية مجموعة كيكو.	29/04/2019
السيد/ محمود علي محمود تيفوني (ممثل شركة الزاد العقارية)	غير تنفيذي	يحمل السيد/ حوا شهادة ماجستير إدارة الأعمال من جامعة الدراسات العليا للإدارة في باريس وهو خريج الجامعة الأمريكية اللبنانية، وقد حضر العديد من برامج التدريب التنفيذي أبرزها برنامج إدارة الأعمال في كلية هارفارد للأعمال وهو حاصل على عدة شهادات مهنية من معاهد معتمدة في الولايات المتحدة الأمريكية.	09/07/2020
السيد/ عادل جاسم الوقيان (ممثل شركة التضامن المتحدة القابضة)	غير تنفيذي	حاصل على درجة بكالوريوس المحاسبة من جامعة الكويت - وله خبرة في الإدارة المالية والإستشارات والإستثمارات المالية والعقارية لأكثر من 31 عاماً.	29/04/2019
السيد / عبد الأمير قاسم جعفر علي	مستقل	حاصل على مؤهل عالي في إدارة الأعمال وله خبرة تزيد عن 36 عاماً في العمل الإداري والإستثمار العقاري.	29/04/2019
السيد/ وسيم بطرس الصاصيا	أمين السر	حصل على درجة بكالوريوس العلوم المالية من جامعة دنفر بأمريكا عام 2002 وبدأ حياته المهنية كممثل لقسم الإستثمارات البديلة في الصندوق الكويتي للتنمية الإقتصادية العربية وبالأخص في محافظ صندوق التحوط.	28/10/2020
السيد/ عبد الأمير قاسم جعفر علي	غير تنفيذي	إنضم السيد/ محمود تيفوني إلى قسم إدارة الأصول في شركة كامكو للإستثمار عام 2006، وخلال ال 14 عامًا الماضية كان له دوراً رائداً في تطوير وإعادة هيكلة الإدارة، بالإضافة لمساهمته في إنشاء أدوات إستثمارية عديدة من محافظ وصناديق منها على سبيل المثال صندوق كامكو الكويت الخليجي.	29/04/2019
السيد/ وسيم بطرس الصاصيا	أمين السر	السيد/ محمود تيفوني هو رئيس إدارة إستثمارات الأسهم والدخل الثابت في شركة كامكو للإستثمار وعضو مجلس إدارة في شركة منافع القابضة، وعضو مؤسس في جمعية العمل الإجتماعي (SWS) للمجتمع المدني الكويتي الذي تأسس في عام 2005.	29/04/2019
السيد/ عبد الأمير قاسم جعفر علي	غير تنفيذي	حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة يو اس آي بالولايات المتحدة وله خبرة تزيد عن 33 عاماً في القطاع المصرفي والإستثمار العقاري.	29/04/2019
السيد/ وسيم بطرس الصاصيا	أمين السر	حاصل على بكالوريوس الهندسة الكهربائية من جامعة كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية سنة 2006 وكان يشغل سابقاً منصب عضو مجلس الإدارة في شركة الضيافة القابضة والشركة المتحدة لإدارة المرافق وشركة الريف العقارية بعمان وكان يشغل منصب مدير عام شركة يونيفرسال المتحدة وشركة العقارات المتحدة البحرين وله خبرة تزيد عن 15 عاماً في مجال المفاوضات والعقارات.	29/04/2019
السيد/ وسيم بطرس الصاصيا	أمين السر	السيد وسيم الصاصيا هو مدير قسم الشؤون القانونية (الإنجليزي) في إدارة الشؤون القانونية والمطابقة والإلتزام وأمين سر مجلس الإدارة. لدى السيد الصاصيا أكثر من 13 عاماً من الخبرة والتخصص في القوانين التجارية وقوانين الشركات وقوانين هيئة أسواق المال، ويمتلك معرفة واسعة في الإجراءات والقواعد والممارسات القانونية لدول عديدة في منطقة الشرق الأوسط. اكتسب السيد الصاصيا خبرة كبيرة في عمليات الدمج والاستحواذ، والشراكة بين القطاعين العام والخاص، وفي مشاريع التطوير العقاري والبناء والضيافة. السيد وسيم الصاصيا حائز على إجازة في الحقوق في القانون اللبناني من كلية الحقوق والعلوم السياسية - الجامعة اللبنانية.	28/10/2020

### نبذة عن إجتماعات مجلس إدارة الشركة، وذلك من خلال البيان التالي:

#### إجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2020

تم تشكيل مجلس الإدارة في الجمعية العمومية العادية المنعقدة في 29/04/2019 وتم عقد عدد 7 إجتماعات لمجلس الإدارة خلال عام 2020 وهي كالتالي:

إسم العضو	إجتماع رقم (1)	إجتماع رقم (2)	إجتماع رقم (3)	إجتماع رقم (4)	إجتماع رقم (5)	إجتماع رقم (6)	إجتماع رقم (7)	عدد الإجتماعات
	المنعقد بتاريخ 20/01/22	المنعقد بتاريخ 20/02/02	المنعقد بتاريخ 20/04/02	المنعقد بتاريخ 20/07/09	المنعقد بتاريخ 20/08/13	المنعقد بتاريخ 20/11/11	المنعقد بتاريخ 20/12/31	
<b>الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح</b> (رئيس مجلس الإدارة)	√	√	√	√	√	√	√	7
<b>السيد/ مازن عصام حوا</b> (نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة)	√	√	√	√	√	√	√	7
<b>السيد/ طارق محمد عبد السلام</b> (عضو غير تنفيذي)	√	√	X	√	√	√	√	6
<b>الشيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح</b> (عضو مستقل)	√	X	√	√	X	√	X	4
<b>السيد/ عادل جاسم الوقيان</b> (عضو غير تنفيذي)	√	√	√	√	√	√	√	7
<b>السيد/ سامر صبحي خنشت</b> (عضو غير تنفيذي - سابق)	√	√	√	X	X	X	X	6
<b>السيد/ محمود علي محمود تيفوني</b> (عضو غير تنفيذي - حالي)	X	X	X	X	√	√	√	6
<b>السيد/ عبد الأمير قاسم جعفر علي</b> (عضو مستقل)	√	√	√	√	√	√	√	7

\*تم تغيير عضو مجلس الإدارة السيد/ سامر خنشت - ممثل شركة الزاد العقارية - وتعيين السيد/ محمود تيفوني ممثلاً عن الشركة بدلا منه في إجتماع مجلس الإدارة رقم 4.

## موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس إدارة الشركة:

تطبق شركة العقارات المتحدة متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس إدارة بالشركة، حيث تنعقد الإجتماعات بناء على دعوة من رئيس مجلس الإدارة وفي حالة طلب الإجتماعات الطارئة يكون عن طريق طلب كتابي يقدمه عضوين من أعضاء المجلس إلا أنه خلال عام 2020 لم يتم عقد أي إجتماعات طارئة. ترسل الدعوة للإجتماع مع جدول الأعمال مرفق معه كل المستندات الخاصة ببنود الجدول إلى جميع الأعضاء في موعد أقصاه ثلاثة أيام عمل قبل تاريخ عقد الإجتماع، ودائماً ما يراعى أن يكون ميعاد إنعقاد إجتماعات مجلس الإدارة في غير أوقات التداول في البورصة، ويقوم أمين سر المجلس بتسجيل المسائل التي تم النظر فيها والقرارات التي تم إتخاذها في محاضر الإجتماع مع الأخذ في الإعتبار أية تحفظات للأعضاء أو وجود تعارض مصالح أو آراء مخالفة أثبتت أثناء الإجتماع، وتدوّن محاضر الإجتماعات بمسلسل رقمي متتابع للسنة مبيّناً به مكان الإجتماع وتاريخه وتوقيت بدايته ونهايته، وتوقع المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين ويتم حفظها بسجل خاص يسهل الوصول إليه مرفقاً معها المستندات التي تم عرضها ومناقشتها.

## القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

### نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية:

1. إعتداد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
2. متابعة أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والإشراف عليهم وإتخاذ الإجراءات اللازمة لتطوير ذلك الأداء.
3. مناقشة التقارير المرفوعة والمقدمة من اللجان المشكلة.
4. المتابعة الدورية لأداء الشركة في ظل الإجراءات الاحترازية المتبعة لمواجهة تداعيات انتشار فايروس كورونا المستجد.
5. التفاوض مع البنوك المحلية لتعديل وزيادة أجل التسهيلات المصرفية والائتمانية الممنوحة وتخفيض تكاليف التمويل.

حددت شركة العقارات المتحدة في نظامها الأساسي مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة وأيضاً تم وضع ميثاق ولائحة عمل لمجلس الإدارة حددت فيه مسؤوليات مجلس الإدارة ككل والواجبات الخاصة بالأعضاء وأيضاً دور رئيس مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. ويقوم مجلس الإدارة بالإضافة إلى المراجعة الدورية لللائحة السلطات والصلاحيات المعتمدة والتي حددت بالتفصيل ولمدة معينة صلاحيات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في المعاملات الإدارية والمالية والتشغيلية المتعلقة بعمليات وأنشطة الشركة مع الأخذ في الإعتبار أن المسؤولية النهائية عن الشركة تقع على عاتق المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراد للقيام ببعض أعماله.

## نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالإستقلالية:

إسم اللجنة	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة التدقيق	لجنة إدارة المخاطر	اللجنة التنفيذية
مهام اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة أي ترشيحات مقدمة بشكل صحيح من لعضوية مجلس الإدارة</li> <li>- اعتماد ترشيحات أعضاء مجلس لإدارة الذين سيتم إنتخابهم من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية وشغل أي مناصب شاغرة في المجلس.</li> <li>- مراجعة وتقييم وتقديم توصيات إلى المجلس، حيثما كان ضرورياً، بشأن سياسات منح المكافآت لمجلس الإدارة ولموظفي شركة العقارات المتحدة.</li> <li>- التأكد بشكل دوري من إستقلالية الأعضاء المستقلين.</li> <li>- المراجعة السنوية للإحتياجات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- التأكد من فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر بالشركة.</li> <li>- التأكد من استقلالية مراقب الحسابات.</li> <li>- التأكد من فاعلية برامج الشركة المطبقة لضمان الإلتزام بالمتطلبات القانونية والتنظيمية وقواعد الأخلاقيات.</li> <li>- التأكد من سلامة ونزاهة البيانات المالية ومراجعتها</li> <li>- تقييم أداء المدققين الخارجيين والداخليين.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إعتقاد المبادئ والسياسات والإستراتيجيات والعمليات وأطر عمل الرقابة الخاصة بإدارة المخاطر.</li> <li>- إعتقاد أو التوصية بأي تغييرات على نطاق المخاطر حسبما هو مناسب.</li> <li>- مساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبولة للشركة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- توجيه الإدارة التنفيذية في الشركة ورفع القرارات والتوصيات الخاصة بنشاط وعمليات الشركة إلى مجلس لإدارة.</li> <li>- تسيير عمليات الشركة طبقاً لللائحة الصلاحيات المالية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.</li> </ul>
إنجازات اللجنة خلال العام	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مراجعة مؤهلات المرشحين لعضوية مجلس الإدارة ولمنصب الإدارة التنفيذية وتقديم توصيات للمجلس بشأنها.</li> <li>- إعتقاد المكافآت السنوية الممنوحة لموظفي الشركة والشركات التابعة وتوصية المجلس بشأنها.</li> <li>- التأكد من إستقلالية الأعضاء المستقلين.</li> <li>- المراجعة الدورية للإحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة.</li> <li>- وضع توصيف وظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مراجعة ومناقشة البيانات المالية المرحلية والسنوية للتأكد من صحتها ونزاهتها قبل إعتقادها من مجلس الإدارة.</li> <li>- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين ومتابعة أدائهم والتأكد من إستقلاليتهم.</li> <li>- مراجعة أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير في هذا الشأن.</li> <li>- الإشراف على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة، وإقرار خطة التدقيق السنوية.</li> <li>- تعيين مكتب مراجعة مستقل لمراجعة مدى كفاية الرقابة الداخلية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إعتقاد الهيكل التنظيمي وسياسات إدارة المخاطر.</li> <li>- إعطاء صلاحيات لموظفي إدارة المخاطر للقيام بمهامهم بما لا يتعارض مع دورهم الرقابي.</li> <li>- متابعة أداء المشاريع التشغيلية للشركة لتحديد مستوى المخاطر المقبولة لها.</li> <li>- الإطلاع على توصيات إدارة المخاطر فيما يخص تعاملات الأطراف ذات العلاقة.</li> <li>- رفع تقارير دورية لمجلس الإدارة عن تقييم المخاطر وطرق علاجها.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة توصيات الإدارة التنفيذية بشأن المشاريع القائمة والإستثمارات الجديدة وإصدار القرارات المناسبة بشأنها.</li> <li>- توجيه الإدارة التنفيذية لتحسين أداء الشركة وتعظيم أرباحها.</li> <li>- مراقبة الصلاحيات والسلطات الممنوحة لأعضاء الإدارة التنفيذية وإقتراح تعديلات عليها إن وجد.</li> </ul>
تاريخ تشكيل اللجنة	2019/05/01	2019/05/01	2019/05/01	2019/05/01
مدة اللجنة	3 سنوات	3 سنوات	3 سنوات	3 سنوات
أعضاء اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الشبيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح</li> <li>- الشبيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح</li> <li>- السيد/ عادل جاسم الوقيان</li> <li>- السيد/ مازن عصام حوا</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- السيد/ محمود علي محمود تيفوتي</li> <li>- السيد/ عادل جاسم الوقيان</li> <li>- السيد/ عبد الأمير قاسم جعفر علي</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الشبيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح</li> <li>- السيد/ مازن عصام حوا</li> <li>- السيد/ عادل جاسم الوقيان</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الشبيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح</li> <li>- السيد/ طارق محمد عبد السلام</li> <li>- السيد/ مازن عصام حوا</li> </ul>
عدد الإجتماعات خلال العام	5	6	4	1

## موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:

طبقت الشركة هذه المتطلبات عن طريق نظام معلومات متكامل متصل بالنظام المحاسبي للشركة (Oracle Cloud) بحيث يمكن مستخدمي النظام من إنشاء التقارير المالية والتحليلية اللازمة لمتابعة مختلف عمليات الشركة والتي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الفرصة للحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب بحيث تساهم وتساعد في اتخاذ القرارات من ناحية وتقييم الأداء التشغيلي للشركة من ناحية أخرى.

## القاعدة الثالثة

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

## نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من 3 أعضاء (عضو غير تنفيذي + عضو تنفيذي + عضو مستقل)، وتختص اللجنة في مراجعة الترشيحات المتعلقة بعضوية مجلس الإدارة وأيضاً ترشيحات المناصب في الإدارة التنفيذية، وتقوم اللجنة بشكل سنوي بالتأكد من إستقلالية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، بالإضافة إلى متابعة تطبيق سياسة منح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. قامت اللجنة بوضع التوصيف الوظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة وتقوم اللجنة بعمل مراجعة سنوية للإحتياجات والمهارات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة بهدف التأكد من فاعلية وكفاءة التشكيل الحالي للمجلس في إدارة الشركة وتطوير أدائها.

## تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذي:

## 1. ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة:

اعتمدت شركة العقارات المتحدة سياسة المكافآت والحوافز الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة وأيضاً سياسة المكافآت والمزايا الخاصة بالإدارة التنفيذية وموظفي الشركة، وتم تصميمها لتكون حافزاً لتحقيق اهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية ويعتمد تطبيق تلك السياسات على مستوى الأداء والإنجازات للأعضاء والموظفين وأيضاً على النتائج النهائية للأنشطة التشغيلية للشركة وذلك بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

## 2. بيان المكافآت والمزايا:

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة		
إجمالي عدد الأعضاء	7 أعضاء	
المكافآت والمزايا	من خلال الشركة الأم	من خلال الشركات التابعة
	(دينار كويتي)	(دينار كويتي)
المتفيرة*		
مكافآت سنوية	0	0
الإجمالي	0	0

\* عد موافقة الجمعية العامة العادية

## اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لكبار التنفيذيين

إجمالي عدد المناصب التنفيذية*	9 أعضاء	
المكافآت والمزايا	من خلال الشركة الأم	من خلال الشركات التابعة
	(دينار كويتي)	(دينار كويتي)
الثابتة		
الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	605,990	0
تأمين صحي	13,297	0
تذاكر سفر	15,982	0
بدل سكن	4,500	0
بدل مواصلات	24,231	0
بدل تعليم الأبناء	39,488	0
مكافآت ومزايا ثابتة أخرى	29,875	0
مكافآت نهاية الخدمة والجازات	180,132	0
(لعدد 9 من التنفيذيين)		
المتفيرة		
مكافآت سنوية	0	0
الإجمالي	913,495	0

\* المناصب تشمل الرئيس التنفيذي للمجموعة والمدير المالي للمجموعة.

## 3. أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة:

لم يتم تسجيل أية انحرافات جوهرية خلال عام 2020.

## القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

### التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة:

تضمن التقرير السنوي للبيانات المالية لسنة 2020 المرفوع للمساهمين تعهد مجلس الإدارة بسلامة ونزاهة كافة البيانات المعروضة في التقرير، ومن ناحية أخرى، قدمت أيضاً الإدارة التنفيذية ممثلة في المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة تعهداً إلى مجلس الإدارة والتي تؤكد فيها أن التقارير والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31/12/2020، تم عرضها بصورة سليمة وعادلة وتم إعدادها وفق المعايير المحاسبية الدولية المتعارف عليها.

### حالات التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة:

قامت لجنة التدقيق بإنجاز مهامها خلال عام 2020 ولم يسجل أي حالة تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات المجلس.



## نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق:

## التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي:

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق والتي تتكون من 3 أعضاء (عضوين غير تنفيذيين + عضو مستقل) وقد تم مراعاة توفير الخبرات المتخصصة والمؤهلات العلمية والخبرة العملية في تشكيل اللجنة والتي تساعد في تأدية مهامها وتحقيق الغرض من تشكيلها، وتقوم اللجنة بمساعدة المجلس في التأكد من كفاية وفاعلية الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة.

تتابع لجنة التدقيق أعمال مراقب الحسابات الخارجي المعين من قبل الجمعية العمومية العادية (مكتب إرنست ويونغ)، وتتأكد اللجنة من إستقلالية بصفة دورية وأنه ليس له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة مع الشركة ولم يقدم خدمات أخرى إلى الشركة عدا خدمة التدقيق المتفق عليها.

## القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

## بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/وحدة مستقلة لإدارة المخاطر:

قامت الشركة بإنشاء إدارة مستقلة لتحديد وإدارة المخاطر وتم تعيين مدير لإدارة المخاطر يتولى مهام قياس ومتابعة المخاطر المرتبطة بأنشطة الشركة، وتتمتع إدارة المخاطر بالإستقلالية عن طريق التبعية المباشرة للجنة إدارة المخاطر وتم منح الإدارة صلاحيات واسعة تساعد في القيام بمهام قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها عمليات الشركة.

## نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر:

طبقت الشركة متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر والتي تتكون من 3 أعضاء من مجلس الإدارة (دون رئيس المجلس) وتم مراعاة أن يكون رئيسها عضو غير تنفيذي.

## موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

وضعت شركة العقارات المتحدة نظام فعال يعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية عن طريق وضع لائحة للسلطات والصلاحيات المالية معتمدة من قبل مجلس الإدارة، تم فيها مراعاة تطبيق وتفعيل مبدأ الرقابة المزدوجة من حيث (1) الفحص والمراجعة (2) الإعتماد والتوقيع (3) تحديد سلطات وصلاحيات جميع المستويات الإدارية ذات الصلة داخل الشركة (4) التوقيع المزدوج للمعاملات المالية، ويتم مراجعة هذه اللائحة بصفة دورية.

تقوم الشركة بتقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية بشكل سنوي عن طريق لجنة التدقيق وأيضا عن طريق تعيين مراجع مستقل يقدم تقرير شامل بهذا الشأن.

## بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي:

أنشأت الشركة إدارة التدقيق الداخلي والتي تتمتع بإستقلالية تامة وتتبع لجنة التدقيق مباشرة ولمجلس الإدارة بالتبعية، ويتم إعتماد خطة عمل دورية من قبل لجنة التدقيق يحدد فيها بالتفصيل مهام ومسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي خلال العام.

## القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

## موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية:

- قامت الشركة بوضع ميثاق قواعد الأخلاقيات والسلوك المهني بشكل يساهم في قيام كل من مجلس الإدارة وجميع الموظفين بأداء مهامهم بفاعلية، وتضمن الميثاق على سبيل المثال: لإلتزام
1. الإلتزام بتحقيق مصالح الشركة وعدم الإستغلال السيء للسلطة.
  2. تطبيق التعليمات الأخلاقية والقوانين ذات الصلة.
  3. تحديد السلوكيات المهنية المطلوبة للعمل بها داخل الشركة مثل سرية المعلومات، تقديم الإقتراحات، قبول الهدايا والمزايا.
  4. وضع سياسة التبليغ عن المخالفات وتصميم نظام للإبلاغ متاح لأصحاب المصالح الداخليين والخارجيين.
  5. وضع الإجراءات التأديبية في حالة التأكد من وجود سلوكيات غير مرغوبة وفقاً لقانون العمل الكويتي.

## موجز عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح:

قام مجلس الإدارة بإعتماد سياسة تعارض المصالح، سياسة معاملات الأطراف ذو العلاقة، وسياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح والتي توضح طريقة التعامل مع حالات تعارض المصالح والعمل على تحديثها طبقاً لما ورد بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

## القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

### موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح:

إعتمد مجلس الإدارة سياسة إجراءات الإفصاح والشفافية والتي توضح الآليات المتبعة داخل الشركة لتحديد المعلومات الجوهرية وآلية الإفصاح عنها سواء كانت مالية أو غير مالية وذلك بالشكل والوقت المناسبين وأيضاً بالطريقة التي تسمح للمساهمين والمهتمين من المستثمرين بفهمها والإطلاع عليها ويتم مراجعتها وتحديثها طبقاً لمتطلبات قواعد الإفصاح والشفافية والعمل على تحديثها طبقاً لما ورد بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

### نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء:

تم إعداد سجل خاص بجميع إفصاحات الشركة والإفصاحات المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والأشخاص المدرجين في قائمة المطلعين الخاصة بالشركة، ويحدّث هذا السجل بشكل دوري ومتاح للإطلاع عليه من قبل مساهمي الشركة.

وتطبيقاً لقرارات هيئة أسواق المال، تم إعداد سجل خاص يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى التي تم منحها بشكل مباشر وغير مباشر من قبل الشركة أو من قبل الشركات التابعة وذلك لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء ويتم تحديثها بشكل دوري وهذه البيانات متاحة للإطلاع من قبل المساهمين.

### بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين:

تم إنشاء وحدة مستقلة لتنظيم شؤون المستثمرين وإعطائها الصلاحيات بتوفير البيانات المالية والمعلومات والتقارير اللازمة للمهتمين من المستثمرين وذلك في الوقت المناسب وبالشكل الدقيق الذي يتناسب مع آليات الإفصاح المعتمدة داخل الشركة.

### نبذة عن كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والإعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح:

تم تصميم صفحة مخصصة لحكومة الشركات في الموقع الإلكتروني للشركة تعرض كافة المعلومات والبيانات والإفصاحات المتعلقة بالشركة والتي تتيح الفرصة للمساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين الاطلاع عليها وممارسة حقوقهم.

## القاعدة الثامنة

إحترام حقوق المساهمين

### موجز عن تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين:

طبقت شركة العقارات المتحدة متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة لكافة فئات المساهمين بالطريقة التي تضمن تحقيق مبدأ العدل والمساواة. حيث حرصت الشركة ان يتضمن نظامها الأساسي البنود التي تكفل حماية حقوق جميع المساهمين وبالشكل الذي يتوافق مع قانون الشركات ولائحته التنفيذية، ومن ناحية أخرى، إعتمد مجلس الإدارة سياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح التي تعرض الحقوق العامة لهم دون تمييز وكيفية ممارسة هذه الحقوق، وذلك بما لا يضر بمصالح الشركة والمساهمين ويتم العمل على تحديثها طبقاً لما ورد بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

### موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة، وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين:

تم التنسيق مع الشركة الكويتية للمقاصة بإنشاء وإمسك سجل خاص يقيد فيه بيانات جميع المساهمين ويتم تحديثه بإستمرار فور التأشير بأي تغيير يطرأ على البيانات المسجلة فيه وحرصت الشركة أن يكون هذا التقرير متاح للإطلاع عليه من قبل جميع فئات المساهمين بالتنسيق مع وحدة شؤون المستثمرين بالشركة ووفقاً للإجراءات التي تحددها شركة المقاصة.

### نبذة عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الإجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة:

تلتزم شركة العقارات المتحدة عند عقد جمعياتها العمومية العادية والغير عادية بدعوة جميع مساهميها وتبليغهم وأيضاً تذكيرهم بتفاصيل إنعقاد الجمعية العامة من حيث الميعاد والمكان وجدول الأعمال وتوفير دعوات الحضور ومستندات الوكالة في حالة رغبة المساهم بتوكيل شخص آخر للحضور عنه، بالإضافة الى إمكانية الحضور الإلكتروني طبقاً لإجراءات وسياسات النظام الإلكتروني لحضور الجمعيات الخاص بالشركة الكويتية للمقاصة، بالإضافة الى تشجيع المساهمين على مناقشة بنود جدول الأعمال والرد على الاستفسارات، ويتم أخذ موافقة/ تحفظ المساهمين على كل بند عن طريق تطبيق آلية عادلة للتصويت.

## القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

### نبذة عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والإعتراف بحقوق أصحاب المصالح:

يعتمد مجلس الإدارة سياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح التي تشمل القواعد والإجراءات التي يلزم إتباعها مع أصحاب المصالح لضمان حماية حقوقهم أو تعويضهم في حالة إنتهاك هذه الحقوق مع إمكانية قيامهم بالتبليغ عن أي مخالفات او ملاحظات. ذلك بالإضافة إلى نظم الرقابة الداخلية التي وضعتها الشركة لتراقب مدى الإلتزام بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

### نبذة عن كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:

طبقاً لسياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح أصبح لدى شركة العقارات المتحدة الآن عدد من الإجراءات التي تمكن أصحاب المصالح من متابعة أنشطة الشركة وتشجع مشاركتهم فيها وأيضاً وضع آليات حصول أصحاب المصالح على المعلومات والبيانات اللازمة بما يتفق مع تحقيق المصلحة بالإضافة إلى مشاركتهم في التبليغ عن المخالفات أو أي ممارسات غير سليمة.

## القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

### موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر:

لم يتم الإلتزام ببرامج التدريب لأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية خلال عام 2020 نظراً للظروف التي مرت بها البلاد لمواجهة انتشار فيروس كورونا المستجد حيث كانت الجهود موجهة لضمان سلامة وصحة الموظفين واستمرارية العمل، ومن ناحية أخرى تم وضع برنامج تدريبي لعام 2021 وستعمل الشركة للإلتزام به لتعزيز وتحسين أداء كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

### نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

تم إعداد وإعتماد برنامج تقييم أداء مجلس الإدارة من خلال التقييم الذاتي لكل عضو مجلس إدارة، ووضع مؤشرات الأداء وذلك وفقاً لأفضل التطبيقات المتبعة لتحليل أداء كل من المجلس ككل وكذلك الأعضاء.

يقوم مجلس الإدارة ولجنة الترشيحات والمكافآت بشكل سنوي بالاطلاع نتائج تقييم أداء أعضاء الإدارة التنفيذية.

### نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) وذلك من خلال تحقيق الأهداف الإستراتيجية وتحسين معدلات الأداء:

حدد مجلس الإدارة الأهداف الإستراتيجية التي تسعى الشركة لتحقيقها وتم إعداد خطط على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل للوصول إلى النتائج المرجوة ووضع إجراءات تساهم في تحقيق تلك الأهداف وتحسين الأداء بشكل يعزز وينمي القيم المؤسسية منها على سبيل المثال زيادة ثقة أصحاب المصالح، التشجيع على الرقابة الذاتية وإدارة المخاطر، نشر مفهوم الحوكمة وثقافة الإلتزام.



## القاعدة الحادية عشر التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

### موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع:

تم إعداد وإعداد سياسة المسؤولية الاجتماعية للشركة والتي توضح وتؤكد أهمية مساهمة الشركة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والمشاركة في تنمية المجتمع بوجه عام والعاملين فيها بوجه خاص

### نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي:

إلتزمت الشركة ببرنامج المسؤولية الاجتماعية والذي نجح بشكل كبير في إبراز دور شركة العقارات المتحدة في مساهماتها المتعددة والمختلفة لتحسين الظروف الاجتماعية والاقتصادية والتعليمية والصحية وغيرها وكانت على سبيل المثال لا الحصر:

- استضافة الشركة لفعالية "Flare Fitness Festival 2020" في مارينا كريستنت بمشاركة 1400 من الرياضيين المحترفين بهدف تعزيز اللياقة البدنية والمهارات الرياضية والعمل الجماعي لديهم لتحقيق نمط صحي مستدام.
- رعاية رسمية للشركة كجهة مستضيفة لـ "بطولة العالم للدراجات المائية 2020" بشاطئ المارينا وبمشاركة نحو 100 متسابق محترف من 35 دولة بهدف دعم وتشجيع الشباب للرياضات المائية وإبراز دور الشركة الريادي باستضافة هذا الحدث الرياضي الأكبر من نوعه في الكويت. دعم "منتدى الدراسات الخليجية 2019" الذي نظمه مركز دراسات الخليج بالجامعة الأمريكية في الكويت.
- إسهام الشركة بتبرع شركة مشاريع الكويت القابضة (كبيكو) بمبلغ 2.5 مليون دينار كويتي وذلك تعبيراً عن واجبها الوطني لدعم جهود مكافحة جائحة (كوفيد-19) المستجد.
- رعاية رسمية للمرة الأولى من الشركة لـ "دوري URC لكرة الصالات النسائية 2020 / 2021" الهادفة لاحتضان المواهب الشبابة وتعزيز مكانة المرأة الرياضية في المجتمع.
- مشاركة الشركة لتطبيق "الآن" وهي منصة رقمية للمسؤولية الاجتماعية بمجموعة كبيكو، صممت لتعزيز التواصل الاجتماعي بين أفراد المجتمع عبر التحول الرقمي بنشر آخر مستجدات وأخبار الأنشطة وبرامج وحملات توعوية وكافة مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات في الكويت.

بيبي ناصر الصباح  
رئيس مجلس الإدارة



البيانات المالية  
المجمعة





التاريخ: 28 ابريل 2021  
السادة / المساهمين المحترمين  
تحية طيبة وبعد،

## الموضوع: تعهد بسلامة التقارير المالية للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، والتزاماً بسياسة وإجراءات شركة العقارات المتحدة ش.م.ك. (عامة) " الشركة " لتأكيد سلامة بياناتها المالية كأحد المؤشرات الهامة على نزاهة ومصداقية وشفافية الشركة في عرض مركزها المالي وذلك بهدف زيادة ثقة المستثمرين وممارسة المساهمين لحقوقهم. وتطبيقاً لأحكام المادة 3-5 من الفصل الخامس من الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال.

نقر، نحن أعضاء مجلس إدارة الشركة، وطبقاً لما لنا الى علمنا ومتابعتنا الدورية لنتائج البيانات المالية المرحلية، أن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31 تم عرضها بصورة سليمة وعادلة حيث استعرضت كافة الجوانب المالية للشركة وما تضمنها من بيانات ونتائج ذات صلة بأنشطة الشركة، كما أنه تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

**بيبي ناصر الصباح**  
رئيس مجلس الإدارة

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 22456419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

### العيان والعصيمي وشركاهم إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠  
شارع أحمد الجابر



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

#### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

##### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليها معا بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

##### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

##### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقريرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.





تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي، والعائد القابل للاسترداد، ومعدل التضخم، ومعدلات الشغور، ومعدلات النمو للإيجارات، والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية.

قام خبراء التقييم الخارجيين بإضافة بند يتعلق بعدم التأكد المادي المتعلق بالتقييم في تقرير التقييم الصادر من جانبهم. حيث يشير هذا البند إلى انخفاض مستوى التيقن وارتفاع درجة الحرص المرتبط بالتقييم نتيجة جائحة كوفيد-19. ويمثل ذلك عدم التأكد الجوهري من التقديرات المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتأثير جائحة كوفيد-19 الحالية عليها وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية:

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدد من الإجراءات من بينها ما يلي:

- ◀ قمنا باختبار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقدير قيمة العقارات الاستثمارية.
- ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي أجرتها إدارة المجموعة ومدة ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة لتقييم خبراء التقييم الخارجيين.
- ◀ اتخذنا إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر والتقييم، وتضمنت تلك الإجراءات -متمى امكن ذلك- مقارنة الاحكام المتعلقة بممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة لاسيما في ضوء جائحة كوفيد-19.
- ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وكفاءة خبراء التقييم العقاري المستقلين.
- ◀ قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما قمنا بتقييم كفاية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة مع الإشارة إلى زيادة التقديرات وعدم التيقن نتيجة جائحة كوفيد-19.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.



تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.



تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.



تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع 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 السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

25 مارس 2021  
الكويت

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
21,170,781	15,619,147		<b>الإيرادات</b>
17,488,643	6,058,756		إجمالي إيرادات التأجير
69,150,630	65,973,535		إيرادات فنادق
2,347,569	6,363,895		إيرادات مقاولات وخدمات
3,685,725	2,582,732		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
113,843,348	96,598,065		إيرادات تشغيل أخرى
			<b>تكلفة الإيرادات</b>
(4,638,137)	(3,736,907)		تكلفة تشغيل عقارات
(1,993,733)	(1,995,593)		مصروف تأجير لعقارات مستأجرة
(11,749,531)	(6,265,976)		تكلفة فنادق
(3,294,077)	(3,032,970)	10	استهلاك موجودات فنادق
(65,836,512)	(61,803,116)		تكلفة مقاولات وخدمات
(1,845,567)	(6,290,604)	6	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مبيعة
(89,357,557)	(83,125,166)		
24,485,791	13,472,899		<b>إجمالي الربح</b>
(1,802,226)	(1,078,257)	18	صافي خسائر تشغيل أخرى
(7,166,302)	(8,558,714)	19	مصروفات عمومية وإدارية
(316,279)	(304,449)	10	استهلاك ممتلكات ومعدات
(942,746)	(7,257,752)	9	خسائر تقييم عقارات استثمارية
(5,409,224)	812,067	ج 26	رد (تحميل) مخصص قضائي
8,849,014	(2,914,206)		<b>(خسارة) ربح التشغيل</b>
1,314,445	507,682	20	صافي خسائر غير تشغيلية أخرى
(15,559,843)	(12,739,797)		تكاليف تمويل- بالصافي
(4,054)	(1,488,612)	8	حصة في نتائج شركات زميلة
(5,400,438)	(16,634,933)		<b>الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
(1,524,376)	(41,568)	21	مصروف ضرائب
(6,924,814)	(16,676,501)		<b>خسارة السنة</b>
			الخاص بـ:
(7,222,196)	(15,934,917)		مساهمي الشركة الأم
297,382	(741,584)		الحصص غير المسيطرة
(6,924,814)	(16,676,501)		
فلس (6.72)	فلس (14.83)	22	<b>خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان المركز المالي المجموع

كما في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
136,525,567	133,232,356	10	ممتلكات ومعدات
277,497,332	270,344,397	9	عقارات استثمارية
57,085,131	56,801,650	8	استثمار في شركات زميلة
3,989,275	3,394,461	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
17,648,942	21,536,212	8	قرض إلى شركة زميلة
1,924,658	1,802,766		موجودات غير ملموسة
494,670,905	487,111,842		
61,081,729	55,854,896	6	<b>موجودات متداولة</b>
57,239,086	53,480,847	5	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
9,806,327	11,612,469	4	مدفون ومقدمات وموجودات أخرى
128,127,142	120,948,212		نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
622,798,047	608,060,054		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
139,077,078	203,658,247	12	قروض وسلف تحمل فائدة
31,970,159	31,928,534	21	مطلوبات الضرائب المؤجلة
60,000,000	60,000,000	13	سندات
231,047,237	295,586,781		
97,638,183	36,381,685	12	<b>مطلوبات متداولة</b>
83,592,252	79,852,056	11	قروض وسلف تحمل فائدة
181,230,435	116,233,741		داننون ومصروفات مستحقة وأرصدة داننة أخرى
412,277,672	411,820,522		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
118,797,442	118,797,442	14	رأس المال
15,550,698	15,550,698	14	علاوة إصدار أسهم
20,511,526	20,511,526	15	احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	16	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	17	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(16,357,247)	(16,357,247)		احتياطي آخر
(1,430,420)	(2,010,720)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(16,839,291)	(10,783,991)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
38,559,952	37,923,038		فائض إعادة تقييم
39,526,685	23,871,500		أرباح مرحلة
186,914,694	176,097,595		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
23,605,681	20,141,937		الحصص غير المسيطرة
210,520,375	196,239,532		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
622,798,047	608,060,054		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>



بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح  
(رئيس مجلس الإدارة)

بيان الدخل المجموع  
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
	مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة				
210,520,375	23,605,681	186,914,694	39,526,685	(16,839,291)	(1,430,420)	38,559,952	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	2020 كما في 1 يناير 2020
(16,676,501)	(741,584)	(15,934,917)	(15,934,917)	-	-	(357,182)	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة (خسائر) إيرادات شاملة أخرى السنة
2,395,658	(2,722,160)	5,117,818	-	6,055,300	(580,300)	(357,182)	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة
(14,280,843)	(3,463,744)	(10,817,099)	(15,934,917)	6,055,300	(580,300)	(357,182)	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة بإعادة التقييم
196,239,532	20,141,937	176,097,595	23,871,500	(10,783,991)	(2,010,720)	37,923,038	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	في 31 ديسمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

9

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

بيان الدخل الشامل المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
(6,924,814)	(16,676,501)
(219,140)	3,088,491
(219,140)	3,088,491
(330,723)	(580,300)
1,364,390	(175,172)
(252,249)	62,639
781,418	(692,833)
562,278	2,395,658
(6,362,536)	(14,280,843)
(6,967,724)	(10,817,099)
605,188	(3,463,744)
(6,362,536)	(14,280,843)

خسارة السنة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:

بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة:

فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية

صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة

بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة:

التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 10)

ضريبة مؤجلة على أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 21)

صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

8

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

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	أنشطة التشغيل
دينار كويتي	دينار كويتي		
(6,924,814)	(16,676,501)		خسارة السنة
			تعديلات لـ:
4,746,190	5,235,955	10	استهلاك
110,644	135,729		إطفاء وانخفاض قيمة موجودات غير ملموسة
942,746	7,257,752	9	خسائر تقييم عقارات استثمارية
(417,244)	77,893		(ربح) / (خسارة) من تخفيض قيمة/ بيع موجودات
5,409,224	(812,067)	ج 26	مخصص دعوى قضائية
264,000	264,000		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
1,146,927	681,480		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(5,655)	(19,973)	18	إيرادات توزيعات أرباح
(265,418)	(282,953)		إيرادات فوائد
15,825,261	13,022,750		تكاليف تمويل
4,054	1,488,612	8	حصة في نتائج شركات زميلة
246,850	103,737		خسار تحويل عملات أجنبية
882,304	1,012,751		مصروف مكافأة نهاية الخدمة للسنة
21,965,069	11,489,165		
(9,072,826)	3,076,771		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(1,163,922)	5,635,130		مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
9,258,591	(8,028,431)		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(437,514)	(658,246)		دائنون ومصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
			مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
20,549,398	11,514,389		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(6,874,112)	(1,383,333)	8	إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة
(342,062)	(76,504)	9	إضافات إلى عقارات استثمارية
(2,701,676)	(1,973,870)	10	شراء ممتلكات ومعدات
(1,483,974)	(1,944,543)		إضافات إلى قرض إلى شركة زميلة
767,559	172,890		المحصل من بيع موجودات
6,374	115,153		توزيعات أرباح وإيرادات فوائد مستلمة
(10,627,891)	(5,090,207)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
67,664,317	18,800,000		المحصل من قروض وسلف تحمل فائدة
(72,316,978)	(5,009,969)		سداد وسلف قروض تحمل فائدة
(15,800,664)	(8,584,066)		تكاليف تمويل مدفوعة
(20,453,325)	5,205,965		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التمويل
(10,531,818)	11,630,147		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
(406,129)	641,355		تعديلات تحويل عملات أجنبية
7,699,766	(3,238,181)		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
(3,238,181)	9,033,321	4	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيرة	الإجمالي الفرعي	التغيرات		حقوق الملكية الخمسة بملامح الشركة الأم		إجمالي الإفرادات (الخسائر) شاملة أخرى للسنة	كما في 1 يناير 2019 (خسارة) ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
			أرباح مرحلة	تحويل	أرباح	تحويل		
216,882,911	23,000,493	193,882,418	46,497,681	(16,409,854)	(1,099,697)	37,796,520	16,357,247	118,797,442
(6,924,814)	297,382	(7,222,196)	(7,222,196)	-	-	-	-	15,550,698
562,278	307,806	254,472	-	(429,437)	(330,723)	1,014,632	-	20,511,526
(6,562,536)	605,188	(6,967,724)	(7,222,196)	(429,437)	(330,723)	1,014,632	-	2,582,767
210,520,375	23,605,681	186,914,694	39,526,685	(16,839,291)	(1,430,420)	38,559,932	(16,357,247)	118,797,442
			251,200	-	-	(251,200)	-	15,550,698
			-	-	-	-	-	20,511,526
			-	-	-	-	-	2,582,767
			-	-	-	-	-	15,550,698
			-	-	-	-	-	118,797,442

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 1 معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها 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.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 25 مارس 2021. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم ممارسة أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض الأساسية للشركة الأم هي كما يلي:

- ◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة والقيود المفروضة على إنشاء قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في دولة الكويت وخارجها.
- ◀ إعداد الدراسات وتقديم خدمات الاستشارات بشأن العقارات على أن يتم الوفاء ببعض الشروط المطلوبة.
- ◀ القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك تنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة الأخرى لضمان سلامة المباني.
- ◀ تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والأنزل وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنشآت السياحية والصحية والمرافق الترفيهية والرياضية والمحلات بمختلف الدرجات والمستويات، بما في ذلك جميع الخدمات الأصلية والداعمة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات الضرورية الأخرى سواء داخل دولة الكويت أو خارجها.
- ◀ تنظيم المعارض العقارية التي تتعلق بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- ◀ إقامة المزايدات العقارية تبعاً للأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- ◀ تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- ◀ استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة في دولة الكويت وخارجها.
- ◀ المشاركة في إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل دولة الكويت وخارجها.
- ◀ المساهمة المباشرة لتطوير مشاريع البنية التحتية للمناطق السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل.

يكون للشركة الأم ممارسة العمليات المذكورة أعلاه داخل دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة

## 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأرض ملك حر والمباني المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

## 2.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد. فيما يلي التعديلات الجوهرية:

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2019 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتتضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفائها 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 المجمعة وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها." أن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2019 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختياريًا لمدى تركيز القيمة العادلة. كما تم عرض أمثلة إيضاحية إلى جانب التعديلات. نظراً لأن التعديلات تنطبق في المستقبل على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ بداية التطبيق، فلن تتأثر المجموعة بهذه التعديلات في تاريخ الانتقال للتطبيق.

**تطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور)**

قامت المجموعة بتطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور) اعتباراً من 1 يناير 2020. تتضمن المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط المتأثرة مباشرة بالإصلاح المعياري لمعدلات الربح. تتأثر علاقة التحوط إذا كان الإصلاح يؤدي إلى حالات من عدم التيقن حول توقيت و/أو مبلغ التدفقات النقدية القائمة على المعيار للبند المتحوط له أو أداة التحوط خلال الفترة قبل استبدال سعر الفائدة الحالي بسعر فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. قد يؤدي هذا إلى عدم تيقن حول ما إذا كانت المعاملة المتوقعة مرجحة بدرجة كبيرة وما إذا كان من المتوقع بأثر مستقبلي أن تكون علاقة التحوط فعالة بدرجة كبيرة. تقدم المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور إعفاءات تتطلب من المجموعة أن تفترض انعدام تأثير علاقات التحوط بحالات عدم التيقن الناتجة عن إصلاح معدل الإيبور. ويتضمن هذا افتراض عدم وقوع أي تغيير على التدفقات النقدية المتحوط لها نتيجة إصلاح معدل الإيبور. كما تسمح الإعفاءات للمجموعة بعدم وقف علاقات التحوط نتيجة لانعدام الفعالية بأثر رجعي أو مستقبلي. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018**

إن الإطار المفاهيمي لا يمثل معياراً أو لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة به المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير ومساعدة القائمين بإعداد هذه المعايير على وضع سياسات محاسبية مماثلة حينما لا يوجد معيار مطبق وكذلك مساعدة كافة الأطراف على استيعاب وتفسير المعايير.

يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة ويقدم تعريفات حديثة وكذلك معايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح أيضاً بعض المفاهيم الهامة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

**إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3**  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 *نمذجة الأعمال – إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي*. والغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى *إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018* دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية استثناء من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والنتيجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تدرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب، في حالة تكبدها بصورة منفصلة.

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية؛
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية؛
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل؛
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على السياسات المحاسبية الحالية وما إذا كانت المجموعة ترغب في إعادة تقييم تعهداتها ضمن اتفاقيات القروض القائمة من عدمه.

**العقود المحجفة – تكاليف الوفاء بالعقد – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد أي من التكاليف تحتاج المنشأة لإدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد ذي شروط محجفة أو محققاً للخسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة المتعلقة بشكل مباشر". تتضمن التكاليف التي تتعلق بشكل مباشر بأحد العقود المرتبطة بتقديم بضاعة أو خدمات كلا من التكاليف المتزايدة وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرةً بأنشطة العقد. لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية بشكل مباشر بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها بشكل صريح على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تقم فيها بعد بالوفاء بكافة التزاماتها في بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2020 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. 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 المقترض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

**الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة- 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**  
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في أغسطس 2020 بإصدار المرحلة الثانية من "الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة" - التعديلات 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 (المرحلة 2 من إصلاح معدل الإيبور) لغرض معالجة المشكلات المحاسبية التي تنشأ عن استبدال معدل الإيبور بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. تتضمن المرحلة الثانية من إصلاح إيبور عدد من الإعفاءات والإفصاحات الإضافية. تسري الإعفاءات عند انتقال الأداة المالية من معدل إيبور إلى معدل فائدة بديل خالي من المخاطر.

يسمح بالتغيرات في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة كمبرر عملي يتم التعامل معه كتغيرات في أسعار الفائدة المتغيرة شريطة أن تنتقل الأداة المالية من معدل إيبور إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر على أسس اقتصادية متكافئة.

تتيح المرحلة الثانية من إصلاح إيبور إعفاءات مؤقتة تتيح استمرار علاقات التحوط للمجموعة عند استبدال معيار معدل الفائدة الحالي بمعدل فائدة خالي من المخاطر. كما تتطلب الإعفاءات من المجموعة تعديل تصنيف وتوثيق التحوط، ويتضمن ذلك إعادة تحديد المخاطر المتحوط منها بالرجوع إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، وتحديد وصف أداة التحوط و/أو البند المتحوط له بالرجوع إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، وتعديل طريقة تقييم فاعلية التحوط. ويجب تحديث توثيق معاملة التحوط في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة التي يتم خلالها استبدال معدل الفائدة المطبق. وتتيح الإعفاءات أن التغييرات في طريقة تقييم فاعلية التحوط تبعاً للتعديلات المطلوبة في إطار إصلاح إيبور لن تؤدي إلى توقف المحاسبة عن التحوط. سوف تطبق المجموعة المرحلة الثانية من إصلاح إيبور اعتباراً من 1 يناير 2021.

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

**أساس التجميع**

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## أساس التجميع (تتمة)

بصورة عامة، يوجد افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة بما في ذلك الأرباح والأرباح غير المحققة والخسائر وتوزيعات الأرباح فيما بين شركات المجموعة.

تمثل الحصة غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. تعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصة غير المسيطرة بصورة منفصلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها لا تسجل الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس
	كما في 31 ديسمبر 2019	2020		
محتفظ بها مباشرة				
شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)	98%	98%	تطوير العقارات	الكويت
سوق المتحدة بالصالحية - شركة محاصة - الصالحية	92.17%	92.17%	تطوير العقارات	الكويت
شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.	99%	99%	تطوير العقارات	الكويت
الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	96%	96%	إدارة مشاريع	الكويت
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	96.8%	96.8%	إدارة المرافق	الكويت
الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	63.5%	63.5%	تطوير العقارات	الكويت
شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية	100%	100%	تطوير العقارات	مصر
شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.	100%	100%	قابضة	مصر
شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.	100%	100%	تطوير العقارات	الأردن
شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات	الأردن
شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.	70%	70%	تطوير العقارات	سوريا
الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.	95%	95%	تطوير العقارات	سوريا
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قابضة)	99.9%	99.9%	قابضة	لبنان
شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)	100%	100%	تطوير العقارات	عمان
شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	81.07%	81.07%	قابضة	الكويت

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## أساس التجميع (تتمة)

بصورة عامة، يوجد افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة بما في ذلك الأرباح والأرباح غير المحققة والخسائر وتوزيعات الأرباح فيما بين شركات المجموعة.

تمثل الحصة غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. تعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصة غير المسيطرة بصورة منفصلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها لا تسجل الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس
	كما في 31 ديسمبر 2019	2020		
محتفظ بها مباشرة				
شركة يونيفرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.	63%	63%	تطوير العقارات	الكويت
الداو القابضة المحدودة	100%	100%	قابضة	جزيرة مان
شركة جرينتش كوي المحدودة	100%	100%	تطوير العقارات	جزيرة مان
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.				
شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)	100%	100%	التطوير السياحي	مصر
شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. (إيضاح 26 (أ))	91.49%	91.49%	تطوير العقارات	مصر
شركة أريج المتحدة للاستثمار الزراعي	100%	100%	زراعة	مصر
شركة أسوار المتحدة العقارية ش.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات	مصر
المحتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.				
الشركة المصرية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%	إدارة المرافق	مصر
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)				
شركة الضيافة - لبنان ش.م.ل. (شركة قابضة)	100%	100%	قابضة	لبنان
شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (2)	85.9%	85.9%	تطوير العقارات	مصر
شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. (1)	75%	75%	إدارة الفنادق	لبنان
شركة الروشة القابضة ش.م.ل. (1)	55%	55%	قابضة	لبنان
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (مملوكة من خلال الروشة القابضة ش.م.ل.)	100%	100%	تطوير العقارات	لبنان
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.				
شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة	100%	100%	تطوير العقارات	الأردن
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.				
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.	100%	100%	إدارة المرافق	عمان
الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق - محدودة المسؤولية	100%	100%	إدارة المرافق	الأردن
شركة يو اف ام للتنظيف والخدمات الفنية ش.م.م.	-	-	تنظيف	الإمارات
شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ش.م.م.	100%	100%	خدمات منشآت	الإمارات
إ ب إم 1 لصيانة المباني ش.م.م.	100%	100%	خدمات وإدارة مباني	الإمارات
(1) تحتفظ الشركة الأم بنسبة 45% في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. ونسبة 25% في شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).				
(2) تحتفظ الشركة الأم مباشرة بنسبة 14.1% في شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.				
دمج الأعمال والشهرة				
يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة في مصروفات عمومية وإدارية.				
عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.				

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

في حالة تحقيق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس أي حصة ملكية محتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام الذي يمثل أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز إجمالي المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا إعادة التقييم لا تزال تؤدي إلى تجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، لإجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

## الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة أو التزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

## تاريخ الاعتراف

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة المعتادة: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو الأعراف السائدة في الأسواق.

## القياس المبدئي للأدوات المالية

يستند تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال المستخدم في إدارة الأدوات. تقاس الأدوات المالية مبدئياً وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء في حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة من هذا المبلغ. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة وفقاً لسعر المعاملة.

## فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسه وفقاً للفئات الآتية:

- ◀ التكلفة المطفأة
- ◀ القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- ◀ القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس المطلوبات المالية بخلاف الالتزامات والضمانات بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، أو عند تطبيق تصنيف القيمة العادلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأدوات المالية (تتمة)

## 1) الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

## تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. أي ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من هذين الغرضين (مثل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، يتم حينها تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج عملية "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من إجمالي المحافظ، ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- ◀ كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة؛ و
- ◀ المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبشكل خاص كيفية إدارة تلك المخاطر؛ و
- ◀ كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها)؛ بالإضافة إلى أن
- ◀ إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقعة تعتبر أيضاً من العوامل الهامة في تقييم المجموعة.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراة في الفترات المستقبلية.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط)

عندما يكون نموذج الأعمال مرتبطاً بالاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن البيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي الذي قد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر جوهرية للربح في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نمطية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. لإجراء اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الربح عن هذا الأصل.

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من الحد الأدنى من التعرض للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم. في هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. يتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة البيانات المالية المجمعة الأولى التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون هذه التغييرات غير متكررة بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي إلى الفئات التالية:

- ◀ أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- ◀ أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- ◀ الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأدوات المالية (تتمة)

## 1) الموجودات المالية (تتمة)

## أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي الذي يمثل أداة دين وفقاً للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التاليفين وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والمدينين والقرض إلى شركة زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم قياس أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تعديله مقابل خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تسجل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من إلغاء الاعتراف في بيان الدخل المجموع.

## أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف بالمبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم لاحقاً قياس الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغيرات المترجمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المترجمة المدرجة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. لا تخضع الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

## الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات التي لا تستوفي خصائص التدفقات النقدية المتعلقة بها معايير اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية أو تحقيق كل من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

## أ. قرض إلى شركة زميلة

إن القرض إلى شركة زميلة يمثل أصل مالي غير مشتق ذي مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهو غير مسعر في سوق نشط. بعد القياس بالمبدئي، يتم لاحقاً قياس القرض إلى شركة زميلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ويخضع لانخفاض القيمة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

## ب. مدينون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة

تقيد المدينون والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة، وتدرج بالتكلفة المطفأة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأدوات المالية (تتمة)

## 1) الموجودات المالية (تتمة)

## الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

## ج. أرصدة لدى البنوك ونقد وودائع

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجموع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل. يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد لدى البنك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل بالصافي بعد الحساب المكشوف لدى البنك.

## د. موجودات متداولة أخرى

تدرج الموجودات المتداولة الأخرى بتكلفتها ناقصاً انخفاض القيمة إن وجد.

## إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقاً للاعتراف بالمبدئي بها إلا في ظل الظروف التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

## إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيبات القبض والدفع، وإما أن (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم بإجراء تقييم لما إذا ما زالت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك الاحتفاظ. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تسجل المجموعة أيضاً الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

## 2) المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف بالمبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشترقات مصنفة كأدوات تحوط في عملية تحوط فعالة، متى كان ذلك مناسباً.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والدائنين، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض التي تحمل فائدة.

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

## أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف بالمبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأدوات المالية (تتمة)

## 2) المطلوبات المالية (تتمة)

أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

تصنف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة، إذا تم تكديدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة أدوات مالية مشتقة انتفعت المجموعة بشأنها ولا يتم تصنيفها كأدوات تحوط في عملية تحوط وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المنفصلة المتضمنة أيضاً كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها لغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحديد المطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدي، وذلك فقط عند استيفاء المعيار الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كالترام مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ب. فروض تحمل فائدة

بعد الاعتراف المبدي، يتم قياس الفروض التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة إذا في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. يتم تحميل الفائدة كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجموع مع إدراج المبالغ غير المسددة في مصروفات مستحقة ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى".

ج. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم تسجيل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

لا يتم الاعتراف بالترام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال الترام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالترام جديد. يدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

## 3) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويبرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية المتوقعة المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

أ. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين والأرصدة لدى البنوك

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالمدينين. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان وتعديلها مقابل العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقعات معقولة باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث يتم اعتبار هذه الأرصدة منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان من هذه الأدوات.

ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للفرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للفرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة للتعرض للمخاطر التي لم يحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً المصنفة في المرحلة 1). بالنسبة للتعرض للمخاطر التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة التي تم تحديدها على إنها منخفضة القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوعي للانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). إن الطرف المقابل الذي لديه قدرة قوية على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب، يرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة.

1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي من خلال المقارنة بين مخاطر التعثر التي تحدثت على مدى العمر المتبقي المتوقع اعتباراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدي للأداة المالية. تستند المجموعة إلى الجمع بين المعايير النوعية والكمية لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان. يتم تحويل الفرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة إلى المرحلة 2 بمجرد تحديد وجود ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان.

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت أي مبالغ مستحقة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تتعامل المجموعة مع المبالغ المستحقة باعتبارها منخفضة القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر يكون له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذه الأدوات المالية. يتم تصنيف جميع المبالغ المستحقة منخفضة القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن الدليل على انخفاض قيمة الائتمان البيانات الملحوظة بشأن ما يلي:

- ◀ الصعوبات المالية الجوهري للطرف المقابل، أو
- ◀ مخالفة الشروط التعاقدية، أو
- ◀ منح المقرض امتياز لم يكن في حسابان المجموعة في الأحوال العادية، نظراً للأسباب الاقتصادية أو التعاقدية المتعلقة بالصعوبات المالية التي يواجهها الطرف المقابل

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وفي حالة عدم ازدياد مخاطر الائتمان للمبالغ المستحقة بصورة جوهري منذ الاعتراف المبدي أو تعرضها للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه المخاطر ضمن المرحلة 1.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

(الموجودات المالية (تتمة)

ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تتمة)

2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية  
إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصومة بمعدل خصم مناسب ذي صلة بالمبالغ المستحقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة والتدفقات النقدية التي من المتوقع استلامها. بالنسبة للأرصدة المستحقة عند الطلب، لا تراعي المجموعة تأثير خصم أوجه العجز النقدي الذي يكون مادياً حيث من المتوقع تسوية هذه الأرصدة في فترة زمنية قصيرة. تشمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر والتعرض للمخاطر عند التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام هامة.

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقع أن تؤثر على مخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لغرض إدراج التعديلات المستقبلية في خسائر الائتمان المتوقعة المحددة. ويعكس ذلك بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي المستقبلية. تقوم الإدارة بمراجعة وتقييم هذه التوقعات بانتظام.

## الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة، باستثناء العقار الاستثماري والمخزون في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. في حالة وجود هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. بالنسبة للشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار غير المحددة أو غير المتاحة بعد للاستخدام، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده كل سنة في الوقت نفسه.

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج النقد هو القيمة أثناء الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضرائب الذي يعكس التقييمات الحالية السائدة في السوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لغرض إجراء اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً إلى أصغر مجموعة موجودات تحقق تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن تلك التدفقات النقدية الواردة للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال من تاريخ الحيازة يتم توزيعها على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد بالمجموعة أو مجموعات وحدات إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من نماذج الدمج بصرف النظر عن تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى لدى المجموعة لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات.

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تتوزع عليها الشهرة:

- ◀ تمثل أدنى مستوى ضمن المجموعة حيث يتم مراقبة الشهرة عنده لأغراض الإدارة الداخلية؛ و
- ◀ لا تزيد عن قطاع يستند إلى صيغة تقارير معلومات القطاعات لدى المجموعة التي يتم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8: قطاع التشغيل.

لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. فيما يتعلق بالموجودات الأخرى، يتم تقييم خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في الفترات السابقة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض الخسائر أو عدم وجودها. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة في حالة حدوث تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد له المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة فيما يتعلق بوحدات إنتاج النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس نسبي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني، وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية والمزيد من التفاصيل حول كيفية قياسها في الإيضاحات 10 و 11 و 28.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
- ◀ المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد إدارة المجموعة سياسات وإجراءات القياس المتكرر للقيمة العادلة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المسعرة؛ وكذلك للقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحتفظ بها للتوزيع في العمليات غير الموقوفة.

يقوم مقيمون خارجيون بإجراء عملية تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لدى المجموعة المدرجة وفقاً لنموذج التقييم. تتخذ الإدارة قرار إشراك المقيمين الخارجيين سنوياً. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات الرقابية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. تتخذ الإدارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الإدارة بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغير في القيمة العادلة حدث بصورة معقولة.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تُستخدم أسعار الشراء للموجودات بينما تُستخدم أسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى أحدث قيمة صدرت لصافي قيمة الموجودات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار الوسطاء.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد قيمتها معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

تقوم الإدارة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. لغرض هذا التحليل، تتحقق الإدارة من أهم المدخلات المطبقة في أحدث عملية تقييم من خلال الموافقة على المعلومات المستخدمة في احتساب تقييم العقود وغيرها من المستندات ذات الصلة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

## عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع القيمة الرأسمالية، عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وتُقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق استئجار الأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكلفة إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخصومة مقابل القيمة الزمنية للأموال إذا كانت مادية ناقصة تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل العمولات غير القابلة للاسترداد المدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل تخفيض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

## استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون ممارسة سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة، وهي شركة تمارس المجموعة عليها تأثيراً ملموساً، باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير مسجل مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة بيانات مالية مجمعة مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك التي الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسائر انخفاض في القيمة بشأن استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسائر كـ "انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

## عقارات استثمارية

يتضمن العقار الاستثماري العقار المطور والعقار قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقار الاستثماري مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الميدانية حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير الاعتراف.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج نتيجتها فيها. لأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تتعرض القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- ◀ تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- ◀ زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي التزام إلى المستأجر أو المالك الجدير المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد العقار الاستثماري أو بيعه في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة للفترة السابقة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويلات إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في الاستخدام، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

## ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، باستثناء الأرض ملك حر والمباني التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتعرف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. لا يتم استهلاك الأرض ملك حر.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## ممتلكات ومعدات (تتمة)

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتعلق بإبصال أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة والمكان اللازمة للتشغيل. يتم عادةً تحميل المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل تكاليف الإصلاحات والصيانة والتكاليف غير المباشرة، إلى بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المزايا الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام أحد بنود الممتلكات والمعدات بما يتجاوز معيار الأداء الذي تم تقييمه من الأساس، فإنه يتم رسملة المصروفات كتكلفة إضافية للممتلكات والمعدات.

فيما يتعلق بالأرض ملك حر والمباني، يتم إجراء تقييمات سنويًا لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بصورة مادية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل أي تغيرات إعادة تقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي ترد فيه هذه التغيرات نقص إعادة التقييم لنفس الأصل المسجل سابقًا في بيان الدخل المجمع، وفي هذه الحالة، تدرج الزيادة في بيان الدخل المجمع. يدرج عجز إعادة التقييم في بيان الدخل المجمع إلا بالقدر الذي يقوم فيه بمقاصة أي فائض حالي لنفس الأصل المسجل في فائض إعادة التقييم.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الأصل إلى الأرباح المرحلة بالفرق بين الاستهلاك على أساس القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك على أساس التكلفة الأصلية للأصل. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتم استبعاد الاستهلاك المتركم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأرض ملك حر والمباني ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ وفقًا للمبلغ المعاد تقييمه للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم يتعلق بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

مباني	20 إلى 50 سنة
أدوات ومعدات	3 إلى 5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 إلى 5 سنوات
أثاث وتراكيبات	3 إلى 5 سنوات
سيارات	4 إلى 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى المبلغ الممكن استردادها الذي يمثل القيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي متى كان ذلك مناسبًا.

## مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ مستحقة السداد إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وقرارات وقوانين العمل السارية في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، في حالة إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة أيضاً بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## أسهم الخزينة

تتضمن أسهم الخزينة أسهم الشركة الأم الخاصة الصادرة التي تم إعادة شراؤها من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لهذه الطريقة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة") والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب ضمن حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. بينما يتم تحميل أي زيادة في الخسائر على الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجمالي. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم سداد أي توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. يؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

## احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصة الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

## الاعتراف بالإيرادات

تضطلع المجموعة بصورة رئيسية في تقديم الخدمات التالية:

## خدمات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها بموجب عقد تأجير تشغيلي. تستنتج إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له كمصروف على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس كإيرادات التأجير.

## خدمات الفنادق

تسجل المجموعة إيرادات الفنادق من الفنادق المملوكة لها. تشمل تلك الإيرادات إيرادات من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات الناتجة من هذه العمليات على أن يستمر الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم خلالها أداء الالتزامات، أي عندما يتم إشغال الغرف وبيع المأكولات والمشروبات.

## خدمات مقاولات

تسجل المجموعة إيرادات المقاولات والخدمات من عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات التي تقوم بها في عقارات الطرف الآخر وخدمات إدارة مختلف المرافق مثل خدمات الصيانة والنظافة والأمن التي تعتبر أمراً معتاداً أو متكرراً بطبيعته.

## 1 عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات الإنشاءات وتطوير العقارات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات بالرجوع إلى طريقة نسبة الإتمام لقياس التقدم في أداء الخدمة.

## 2 عمليات إدارة المرافق

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات إدارة المرافق على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

## بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يحصل العميل (المشترى) على السيطرة على الأصل، أي الالتزام بتوجيه استخدام الأصل والحصول على كافة المزايا المتبقية الهامة من ذلك الأصل ويتم ذلك عادة بالتبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعمليات تحويل العملات المشروطة، يتم تسجيل الإيرادات فقط عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية والانتهاج بأن يتم تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل.

## إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي الذي يمثل المعدل الذي يخصم بدقة المتحصلات النقدية المقدرة المستقبلية خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

إن الأحكام المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء مبينة بالتفصيل في إيضاح 2.6.

## أرصدة العقود

موجودات العقود

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء أداء الخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل النقدي أو قبل استحقاق المدفوعات، يتم الاعتراف بأصل العقد لقاء المقابل المكتسب المشروط استناداً إلى الشروط المحددة بموجب العقد.

## مطلوبات العقود

يمثل التزام العقد الالتزام بأداء الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لقاءها منه. عندما يقوم العميل بسداد مقابل نقدي قبل قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقد عندما يتم سداد المدفوعات. يتم الاعتراف بمطلوبات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء خدماتها بموجب العقد.

## المخصصات

يسجل المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلائي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق منه لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي، وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يكون مبلغ المخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكديدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، بموجب عقد تأمين على سبيل المثال، يتم تسجيل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلقة بمخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

## تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل، الذي يحتاج بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع، يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم فيها تكديدها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

## المنح الحكومية

تُسجل المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام هذه المنح والالتزام بكافة الشروط المتعلقة بها. عندما تتعلق المنحة بمصروفات فيتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس متماثل على مدى الفترات التي يتم تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات، والتي توجد نية للتعويض عنها بالمقابل. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، فيتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة. عندما تستلم المجموعة منحاً للموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية وإدراجها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل الأساسي على أقساط سنوية متساوية.

يتم المحاسبة عن المساعدة الحكومية التي تم الحصول عليها خلال السنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاحات المتعلقة بالمساعدة الحكومية"، وتُسجل في بيان الدخل المجمع تحت بند الإيرادات الأخرى.

## المطلوبات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر لموارد متضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الورد لمزايا اقتصادية أمراً مرجحاً.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل بناءً على قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على ضرورة استبعاد الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

## ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

## الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

## ضرائب على شركات تابعة خارجية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عليها وفقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. يستحق سداد ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة ("الضريبة الحالية") كمصروف في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في الدول المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بالفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة. يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة إلى الحد الذي يتوفر فيه الربح الخاضع للضريبة والذي يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة، باستثناء عندما تنتج موجودات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبني لأصل أو التزام في معاملة بخلاف دمج الأعمال، في تاريخ المعاملة، وعندما لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضرائب المؤجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه توفر الأرباح الكافية الخاضعة للضريبة بما يسمح باستخدام موجودات الضرائب المؤجلة كلياً أو جزئياً.

يتم إعادة تقييم موجودات الضرائب المؤجلة غير المسجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتُسجل إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد موجودات الضرائب المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق ملزم قانونياً بمقاصة موجودات الضرائب الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة والجهة الضريبية نفسها.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبة والتشريعات المعمول بها في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

## معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي تحقق منها إيرادات أو تتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق إعداد التقارير الداخلية المقدمة إلى المسئول الرئيسي عن اتخاذ قرارات التشغيل. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفتة العملاء المماثلة ويتم رفع التقارير بشأنها كقطاعات يجب إعداد التقارير عنها.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المدرجة ضمن البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ المعاملة. تحول الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. تدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية المقيدة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف العملات الأجنبية السائدة في تواريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتم تسجيل التغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار صرف العملات الأجنبية تُسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك العمليات بمتوسط أسعار الصرف لفترة العملية الأجنبية لتلك العمليات. يتم إدراج الفروق التحويلية الناتجة عن العمليات في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ استبعاد العملية الأجنبية. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بتلك العملية الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجموع.

## عقود التأجير

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير. أي إذا كان العقد ينص على حق السيطرة على الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

## المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنتقل المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية أصل يتم تصنيفها كمعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجموع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض بشأن عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

## المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فردية للاعتراف والقياس بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير عن مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

## 1. موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات أيهما أقصر.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً لانخفاض في القيمة وفقاً لسياسة المجموعة "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عقود التأجير (تتمة)

## المجموعة كمستأجر (تتمة)

## 2. مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الربح المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير ليعكس تراكم الربح وتخفيضه مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة بطبيعتها أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

## 2. عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير الموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

يمكن تصنيف حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي والمحاسبة عنها كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم تسجيل مبلغ مكافئ كالتزام.

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقدير يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

## الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

## إيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بصورة جوهرية في تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء:

## أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة خدمات المقاولات والفنادق إلى عملاءها كجزء من ترتيب فردي ومن المحتمل أن تتضمن هذه الترتيبات مختلف التزامات الأداء التي تمثل تنفيذ مهام متفق عليها مسبقاً للعميل. حددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن أن يمثل التزام منفصل لهذه الخدمات يمكن تحديده بصورة مستقلة عن الالتزامات الأخرى المدرجة في العقد ويمكن للعميل أن يستفيد من كل خدمة على حدة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع (تتمة)

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضا أن التعهدات بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في نطاق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بصورة مستقلة بناء على كل التزام على حدة، وتعتمد تلك الخدمات على بعضها البعض إلى حد كبير، أو تكون مستقلة إلى حد كبير.

يتم تحديد أسعار المعاملات لكل التزام أداء على حدة استنادا إلى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استنادا إلى التكلفة المتوقعة زاندا الهامش.

ب. تحديد سعر المعاملة

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة تحقيقها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات التي تعهدت المجموعة بتقديمها إلى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذا في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

(1) إيرادات ضيافة

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات المقدمة إلى عملاءها يتم تسجيلها على مدار الوقت عندما يتم الوفاء بهذه الالتزامات عند تقديم تلك الخدمات أو المبيعات. يحق للمجموعة عرض حق السداد مقابل الخدمة أو البيع. علاوة على ذلك، يحصل العميل على التزام بتوجيه استخدام الخدمات أو المبيعات والحصول على كافة المزايا الجوهرية المتبقية منها.

(2) عمليات الإنشاءات تطوير والعقارات

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من المقاولات فيما يتعلق بخدمة الإنشاءات وتطوير العقارات المقدمة إلى عملاءها يتم تسجيلها على مدار الوقت، حيث يقوم العملاء باستلام الخدمات والاستفادة من المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. وحيث أن أي منشأة أخرى لن تحتاج إلى تقديم هذه الخدمات التي قدمتها المجموعة حتى تاريخه يوضح أن العميل يتلقى الخدمات ويستفيد من المزايا التي تقدمها المجموعة كما هي وذلك بشكل متزامن. ويحق للمجموعة الحصول على المدفوعات المتعلقة بالأداء الذي تم إنجازه حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على أقل تقدير تعويض للمجموعة عن الأداء التي تم إنجازها حتى تاريخه في حالة إنهاء العميل للعقد لأسباب بخلاف اخفاق المجموعة في تقديم الخدمات التي تعهدت بها. علاوة على ذلك، تم إيجاد بعض الموجودات من خلال أداء المجموعة للالتزامات المقاولات. ولكن هذه الموجودات يتم التحديد بأنها مقيدة بشروط من التوجيه الفعلي لاستخدام تلك الموجودات لغرض آخر من قبل العميل خلال عملية إيجاد أو تعزيز الموجودات ذات الصلة.

قررت المجموعة أن تقوم بتطبيق طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظرا للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات إلى العميل. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من هذه الخدمات على أساس التكلفة المتكبدة بالتناسب مع إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز التزامات الأداء. قامت المجموعة بتقدير نسبة التكاليف المتكبدة كجزء من إجمالي التكاليف المقدرة بالنسبة لكل عقد لتحديد الإيرادات التي يتم الاعتراف بها حتى تاريخه والمحاسبة عن هامش فترة العقد بالكامل.

(3) عمليات إدارة المرافق

انتهت المجموعة إلى أنه يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود فيما يتعلق بخدمات إدارة المرافق المقدمة إلى عملائها على مدار الوقت حيث يقوم العميل باستلام واستهلاك المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. إن المجموعة لديها الحق في المدفوعات مقابل الأداء الذي تم استكماله حتى الآن حيث يكون من حق المجموعة وفقاً لكل اتفاقية عقد مبرمة مع العميل الحصول على المبلغ الذي يعوض المجموعة على الأقل مقابل الأداء الذي تم إتمامه حتى الآن في حالة قيام العميل بفسخ العقد لأية أسباب بخلاف عجز المجموعة عن الأداء كما تعهدت. إضافة إلى ذلك، لا يؤدي أداء المجموعة إلى إيجاد أصل ذات استخدام بديل للمنشأة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات (تتمة)

(3) عمليات إدارة المرافق (تتمة)

قررت المجموعة استخدام طريقة المخرجات لقياس انجاز تلك الخدمات على أساس القياسات المباشرة لقيمة الخدمات التي يتم تقديمها إلى العميل حتى الآن بالنسبة والتناسب مع الخدمات المتبقية التي تم التعهد بها وفقاً لذلك العقد. لدى المجموعة الحق في الحصول على مقابل من العميل بمبلغ يمثل مباشرة قيمة أداء المجموعة الذي تم إنجازه للعميل حتى الآن. وفيما يتعلق بعقود الخدمات التي تم أدائها بنفس نموذج الاستهلاك على مدار الوقت والتي يشمل مقابلها مبلغ ثابت على مدار مدة العقد، تسجل المجموعة الإيرادات على أساس القسط الثابت حيث تبذل المجموعة جهودها على مدار فترة الأداء. أما بالنسبة لعقود الخدمة التي لها مقابل يعتمد على قياس الخدمة التي تم أدائها مثل عدد الساعات، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس الأداء الذي تم استكماله حتى الآن.

د. اعتبارات الملتزم الرئيسي مقابل الوكيل

خلال إداء خدمات المقاولات إلى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملتزم الرئيسي في هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في تقديم الخدمة من خلال طرف آخر، ما يتيح للمجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة إلى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسؤولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

هـ. النظر في مكون التمويل الجوهري في العقد

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تحويل الخدمات التي تعهدت بها المجموعة إلى العميل وقيام العميل بدفع المقابل أكثر من سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للأموال.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استنادا إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- ◀ تتضمن العقارات الاستثمارية الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- ◀ تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التزامات تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بالدخول في عقود تأجير عقار تجاري ضمن محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات والتي توضح على سبيل المثال أن فترة الإيجار لا تمثل جزءا جوهريا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير لا يعتبر جوهريا بالنسبة للقيمة العادلة للعقار التجاري، قررت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء- المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد من ممارسته.

لدى المجموعة عدد من عقود التأجير التي تتضمن خيارات التمديد والإلغاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إلغاء عقد التأجير أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافظاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو خيار الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف التي يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإلغاء.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## التقديرات والافتراضات

أدت جائحة كوفيد-19 إلى وجود حالة من عدم التيقن بشأن توقعات الإيرادات، وتوافر الموارد والقوى العاملة، والتصنيفات الائتمانية، وما إلى ذلك، ولكن أيضاً التقلبات في أسعار الأسهم، وأسعار الفائدة وصرف العملات. وقد تخضع التقديرات المستندة إلى هذه المقاييس للتغيير بسبب تغيرات السوق في المدى القريب أو الظروف الناشئة الخارجة عن سيطرة المجموعة.

## تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتحدها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

## تقييم العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني - وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم اجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيمة الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيمة بسهولة. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني مبينة في الإيضاحين 10 و 11.

## التعرض لمخاطر الاقتصادات التضخمية

خلال السنة، تم تقييم دولة لبنان كأحد الدول التي تشهد معدلات تضخم مفروطة وفق لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 29: التقارير المالية في الاقتصادات التضخمية. تتعرض المجموعة للمخاطر في دولة لبنان من خلال شركاتها التابعة "بحمدون للعقارات المتحدة ش.م.ل." و "الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل." وعمليتهما الرئيسية الليرة اللبنانية. أجرت الإدارة تقييم للوضع وقدرت ان التأثير الناتج من عملياتها الخارجية في ضوء الاقتصاد شديد التضخم لا يعتبر مادياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشعور وخصائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصفافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة الرد/الإنهاء/الخروج (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيمة الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيمة المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيمة المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زائداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## التقديرات والافتراضات (تتمة)

## تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى عامل مما يلي:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- ◀ التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- ◀ نماذج تقييم أخرى.

## عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سدادها، والذي يتطلب تقديرًا عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل معدلات الفائدة السوقية) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمجموعة (مثل معدل الائتمان المستقل للشركة التابعة).

## 3 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى أن شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الضيافة") هي الشركة التابعة الوحيدة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة. فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة الضيافة قبل الاستبعاد فيما بين شركات المجموعة:

	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
<b>ملخص بيان الدخل</b>		
الإيرادات	<b>9,580,957</b>	13,028,179
ربح (خسارة) السنة	<b>(3,554,656)</b>	1,591,205
الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة	<b>(285,949)</b>	(2,095)
<b>ملخص بيان المركز المالي</b>		
إجمالي الموجودات	<b>98,552,141</b>	108,446,487
إجمالي المطلوبات	<b>(40,974,121)</b>	(47,331,447)
إجمالي حقوق الملكية	<b>57,578,020</b>	61,115,040
الأرصدة المتركمة للحصص غير المسيطرة	<b>17,199,438</b>	19,511,686
<b>ملخص معلومات التدفقات النقدية</b>		
تشغيل	<b>5,411,769</b>	1,616,523
استثمار	<b>(90,711)</b>	644,353
تمويل	<b>(4,719,523)</b>	(7,120,939)
صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل	<b>601,534</b>	(4,860,063)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

4 النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
9,420,826	11,284,698
385,501	327,771
9,806,327	11,612,469
(13,044,508)	(2,579,148)
(3,238,181)	9,033,321

نقد لدى البنوك وفي الصندوق  
ودائع قصيرة الأجل

النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل  
ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 12)

النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل.

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 1,941,655 دينار كويتي (2019: 1,322,615 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24).

5 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
49,694,010	48,224,761
1,114,497	2,551,581
4,754,105	2,007,636
914,384	707,687
5,864,890	5,890,349
62,341,886	59,382,014
(5,102,800)	(5,901,167)
57,239,086	53,480,847

مدينون  
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة  
مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)  
مدفوعات مقدماً  
موجودات أخرى

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين كانت كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
5,275,992	5,102,800
1,146,927	681,480
(1,506,593)	(63,466)
186,474	180,353
5,102,800	5,901,167

كما في 1 يناير  
خسائر الائتمان المتوقعة للسنة  
شطب  
فرق تحويل عملات أجنبية  
كما في 31 ديسمبر

6 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
57,802,898	61,081,729
3,511,491	571,114
(300,820)	(130,570)
(1,845,567)	(6,290,604)
1,913,727	623,227
61,081,729	55,854,896

كما في 1 يناير  
الإضافات خلال السنة  
انخفاض قيمة ممتلكات محتفظ بها لغرض المتاجرة  
الاستيعادات  
فرق تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

تبلغ تكاليف التمويل المرسلة المدرجة في القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 229,054 دينار كويتي (2019: 293,829 دينار كويتي). أن المعدل المستخدم لتحديد مقدار تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة كان 14% (2019: 14%). خلال السنة الحالية، تم رسلة تكاليف التمويل بمبلغ لا شيء دينار كويتي إلى العقارات المحتفظ بها للمتاجرة (2019: لا شيء دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

7 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
158,848	209,293
3,830,427	3,185,168
3,989,275	3,394,461

أسهم مسعرة

أسهم غير مسعرة

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 2,331,216 دينار كويتي (2019: 2,352,577 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,231,043 دينار كويتي (2019: 1,441,209 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 24).

8 استثمار في شركات زميلة

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية		القيمة الدفترية	
		2019	2020	2019	2020
شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (أ)	الكويت	29.97%	29.97%	1,361,060	1,155,851
شركة دار إس إس انش الدولية للاستشارات الهندسية ذ.م.م.	البحرين	29.03%	29.03%	-	-
شركة الثانية العقارية ش.م.خ.	الأردن	50.00%	50.00%	7,600	7,188
شركة الفجيرة العقارية المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	50.00%	50.00%	6,527,675	6,843,555
شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	40.08%	40.08%	27,416,839	27,586,833
شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	20.00%	20.00%	713,898	618,693
شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	40.00%	40.00%	6,249,799	6,482,958
شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (ب)	الكويت	33.33%	33.33%	14,808,260	14,106,572
				57,085,131	56,801,650

(أ) إن الشركة الزميلة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بقيمة سوقية بمبلغ 951,763 دينار كويتي (2019: 1,691,024 دينار كويتي).

(ب) خلال السنة، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") - شركة زميلة - بزيادة رأسمالها من خلال مساهمة رأسمالية إضافية ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 1,383,333 دينار كويتي (2019: 6,874,112 دينار كويتي).

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
50,445,326	57,085,131
6,874,112	1,383,333
(4,054)	(1,488,612)
(230,253)	(178,202)
57,085,131	56,801,650

كما في 1 يناير  
إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (ب)  
حصة في النتائج  
فروق تحويل عملات أجنبية

في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر 2020، يبلغ القرض الذي يحمل فائدة المقدم من قبل المجموعة لشركة اسويد بي في 21,536,212 دينار كويتي (2019: 17,648,942 دينار كويتي) (إيضاح 24) ويستحق السداد في 1 يناير 2036.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
72,918,294	73,112,104	أرض لغرض التطوير (أ)
11,479,339	11,518,186	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
193,099,699	185,714,107	عقارات مطورة (ج)
277,497,332	270,344,397	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2020 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة استبدال تكلفة الاستهلاك.

## أ) أرض لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
74,721,807	72,918,294	كما في 1 يناير
30,350	18,777	إضافات
(835,471)	-	استيعادات
(1,402,100)	58,227	ربح (خسارة) التقييم
403,708	116,806	فروق تحويل عملات أجنبية
72,918,294	73,112,104	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأرض لغرض التطوير قطعة أرض في مدينة شرم الشيخ، مصر بمبلغ 15,769,000 دينار كويتي (2019): 15,741,876 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

## ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,444,211	11,479,339	كما في 1 يناير
9,155	33,279	إنفاق رأسمالي
31,459	17,275	فروق تحويل عملات أجنبية
(5,486)	(11,707)	خسارة التقييم
11,479,339	11,518,186	كما في 31 ديسمبر

## ج) عقارات مطورة

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
99,285,698	99,181,360	أراضي ومباني مطورة:
93,814,001	86,532,747	أراضي ومباني مطورة
193,099,699	185,714,107	مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة

تتراوح فترات الاستئجار لقطع الأراضي المستأجرة من حكومة دولة الكويت ومن الغير بين أكثر من سنة و50 سنة.  
عقارات استثمارية (تتمة)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 8 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

حددت المجموعة أن شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مفصلة) ("أبراج المتحدة") وشركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مفصلة) ("مينا هومز") يعتبران شركتان زميلتان جوهريتان للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

ملخص بيان المركز المالي	أبراج المتحدة		مينا هومز		أخرى
	2019	2020	2019	2020	
موجودات غير متداولة	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات متداولة	131,608,168	132,533,597	90,098,171	81,219,083	61,410,265
مطلوبات غير متداولة	2,281,736	1,704,089	43,788,181	46,291,964	35,324,547
مطلوبات متداولة	(61,408,868)	(61,637,693)	(79,608,497)	(70,146,178)	(49,839,078)
مطلوبات متداولة	(3,655,819)	(4,197,755)	(11,958,138)	(12,940,089)	(31,005,704)
حقوق الملكية	68,825,217	68,402,238	42,319,717	44,424,780	15,890,030
نسبة ملكية المجموعة	40.08%	40.08%	33.33%	33.33%	33.33%
حصة المجموعة في صافي الموجودات	27,586,833	27,416,839	14,106,572	14,808,260	15,108,245
ملخص بيان الدخل					
الإيرادات	5,127,095	8,327,539	-	118,969	31,311,877
ربح (خسارة) السنة	430,871	3,011,210	(6,255,063)	(4,912,858)	(460,481)
حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة	157,596	1,206,944	(1,771,041)	(1,420,237)	124,833

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

10 ممتلكات ومعدات

التكلفة:	كما في 1 يناير 2020	كما في 1 يناير 2020	الإضافات	تعديل إعادة التقييم	استبعادات	تعديل تحويل عملات أجنبية	كما في 31 ديسمبر 2020	الإستهلاك:	كما في 1 يناير 2020	المحمل للسنة	استبعاد	تعديل تحويل عملات أجنبية	كما في 31 ديسمبر 2020	صافي القيمة الدفترية:	كما في 31 ديسمبر 2020
أراضي ملك حر	55,283,743	55,283,743	-	-	-	-	55,283,743	-	-	-	-	-	-	-	-
مباني	93,264,922	93,264,922	145,211	(175,172)	-	90,374	93,325,335	(21,321,834)	(2,311,099)	-	(20,095)	(23,653,028)	69,672,307	69,672,307	55,357,234
أدوات ومعدات	13,716,767	13,716,767	1,316,598	-	(3,400)	9,235	15,039,200	(8,383,955)	(2,363,647)	1,322	(7,730)	(10,754,010)	4,285,190	4,285,190	4,285,190
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3,583,397	3,583,397	165,931	-	-	1,477	3,750,805	(3,447,372)	(201,491)	-	(1,232)	(3,650,095)	100,710	100,710	100,710
أثاث وتراكيبات	8,285,290	8,285,290	97,509	-	-	8,037	8,390,836	(8,284,931)	(54,374)	-	(5,783)	(8,345,088)	45,748	45,748	45,748
سيارات	1,710,666	1,710,666	248,621	-	(4,450)	357	1,955,194	(728,738)	(305,344)	594	(296)	(1,033,784)	921,410	921,410	921,410
أعمال قيد التنفيذ	2,847,612	2,847,612	-	-	-	2,145	2,849,757	-	-	-	-	-	2,849,757	2,849,757	2,849,757
المجموع	178,692,397	178,692,397	1,973,870	(175,172)	(7,850)	185,116	180,668,361	(42,166,830)	(5,235,955)	1,916	(35,136)	(47,436,005)	133,232,356	133,232,356	133,232,356

43

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
192,456,352	193,099,699	كما في 1 يناير
302,557	24,448	إضافات
-	(187,570)	استبعاد عقارات استثمارية
464,840	(7,304,272)	(خسارة) ربح التقييم
(124,050)	81,802	فروق تحويل عملات أجنبية
193,099,699	185,714,107	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات لأسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدول التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
278,622,370	277,497,332	الرصيد الافتتاحي
342,062	76,504	إضافات وإنفاق رأسمالي
(835,471)	(187,570)	الاستبعادات والتحويلات
(942,746)	(7,257,752)	خسارة التقييم
311,117	215,883	فروق تحويل عملات أجنبية
277,497,332	270,344,397	الرصيد الختامي

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية ذات السمات المتماثلة:

2019	2020	
%	%	
9.50	10.25	متوسط صافي العائد المبني
10.75	11.25	متوسط العائد القابل للاسترداد
3.50	1.50	متوسط معدل التضخم
10.00	12.50	معدل الشغور طويل الأجل
3.25	2.50	معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

تحليل الحساسية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على القيمة العادلة	2019	2020	الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
	دينار كويتي	دينار كويتي		
متوسط صافي العائد المبني	1,420,330	1,349,314	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبني
متوسط العائد القابل للاسترداد	(1,374,830)	(1,312,963)	+/- 1%	متوسط العائد القابل للاسترداد
متوسط معدل التضخم	2,968,468	2,760,675	+/- 1%	متوسط معدل التضخم
نقطة أساسية	(2,798,640)	(2,574,749)	+/- 25	نقطة أساسية
معدل الشغور طويل الأجل	1,523,792	1,462,840	+/- 1%	معدل الشغور طويل الأجل
معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية	(1,098,720)	(1,043,784)	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية

42

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

10 ممتلكات ومعدات (تتمة)	
تم توزيع الاستهلاك في بيان الدخل المجموع كما يلي:	
2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
1,135,834	1,898,531
3,294,077	3,032,970
316,279	304,454
4,746,190	5,235,955
2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
1,001,900	626,438
54,944,911	48,033,866
5,546,118	5,571,401
2,197,455	3,391,139
19,901,868	22,229,212
83,592,252	79,852,056
2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
223,670,753	237,460,784
13,044,508	2,579,148
236,715,261	240,039,932
2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
82,583,011	25,017,526
97,657,259	154,807,160
180,240,270	179,824,686
15,055,172	11,364,159
41,419,819	48,851,087
56,474,991	60,215,246
236,715,261	240,039,932

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

10 ممتلكات ومعدات (تتمة)	أراضي ملك حر دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أثاث وتراكيبات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
التكلفة:								
كما في 1 يناير 2019	55,452,290	91,742,720	12,495,600	3,417,479	8,004,773	1,351,362	2,719,977	175,184,201
الإضافات	-	3295,17	1,285,871	241,460	319,829	431,708	127,635	2,701,676
تعديل إعادة التقييم	-	1,364,390	-	-	-	-	-	1,364,390
استبعاد	-	-	(29,787)	(53,031)	(1,488)	(68,229)	-	(152,535)
تعديل تحويل عملات أجنبية	(168,547)	(137,361)	(34,917)	(22,511)	(37,824)	(4,175)	-	(405,335)
كما في 31 ديسمبر 2019	55,283,743	93,264,922	13,716,767	3,583,397	8,285,290	1,710,666	2,847,612	178,692,397
الاستهلاك:								
كما في 1 يناير 2019	-	(19,142,749)	(7,398,493)	(3,273,462)	(7,377,298)	(517,659)	-	(37,709,661)
المحمل السنة	-	(2,263,891)	(1,048,194)	(237,641)	(923,166)	(273,298)	-	(4,746,190)
استبعاد	-	-	29,787	44,125	1,488	60,289	-	135,689
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	84,806	32,945	19,606	14,045	1,930	-	153,332
كما في 31 ديسمبر 2019	-	(21,321,834)	(8,383,955)	(3,447,372)	(8,284,931)	(728,738)	-	(42,166,830)
صافي القيمة الفترية:								
كما في 31 ديسمبر 2019	55,283,743	71,943,088	5,332,812	136,025	359	981,928	2,847,612	136,525,567

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمبني باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء هذه التقييمات من قبل مقيم مستقل وتستند إلى قراءات بيانات أسعار المعاملات للعقارات ذات الطبيعة والموقع والحالة المتماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إجراء الخسارة من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمبني بمبلغ 175,172 دينار كويتي (2019: ربح 1,364,390 دينار كويتي) وتعديل الصرايب المؤجلة ذات الصلة الناتجة من خسارة إعادة التقييم بمبلغ 62,639 دينار كويتي (2019: ربح 252,249 دينار كويتي) وحصة في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 23,073 دينار كويتي (2019: 88,465 دينار كويتي) وفروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية بمبلغ 262,986 دينار كويتي (2019: 235,264 دينار كويتي) ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

مدخلات تقييم جوهري غير ملحوظة  
كما في 31 ديسمبر 2020، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمبني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 993 دينار كويتي (2019: 1,025 دينار كويتي). إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهري في السعر المقدر لكل متر مربع كل على حدة تؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة على أساس موازي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

12 قروض وسلفيات تحمل فائدة (تتمة)

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي
13,044,508	2,579,148	-	2,579,148
56,790,218	22,354,958	-	22,354,958
166,880,535	215,105,826	203,658,247	11,447,579
236,715,261	240,039,932	203,658,247	36,381,685

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح بين 2.75% إلى 8% (2019: 4% إلى 16.85%)

كما في 31 ديسمبر 2020، تعتبر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 24,934,106 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 69,834,726 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلفيات التي تحمل فائدة بقيمة 75,513,903 دينار كويتي (2019: 59,350,416 دينار كويتي) إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 24).

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي
34,451,391	37,119,083	25,671,504	11,447,579
10,719,385	10,579,583	10,579,583	-
94,603	499,208	-	499,208
191,449,882	191,842,058	167,407,160	24,434,898
236,715,261	240,039,932	203,658,247	36,381,685

تبلغ القروض التي تحمل فائدة قروض 60,215,246 دينار كويتي (2019: 56,474,991 دينار كويتي) تم الحصول عليها والاستفادة منها من قبل شركات تابعة في المجموعة.

13 سندات

في 19 أبريل 2020، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بمبلغ أصلي 60,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:

- سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق ربع سنوياً على أساس السداد المؤخر
- سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 2.50% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تستحق ربع سنوياً على أساس السداد المؤخر

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
32,150,000	32,150,000
27,850,000	27,850,000
60,000,000	60,000,000

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

14 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2020، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2019: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

15 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، فإنه يجب استقطاع نسبة 10% بعد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك الاستقطاعات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب غياب احتياطات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد ردها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء هذا الاستقطاع في 31 ديسمبر 2020 نظراً للخسائر التي تكبدتها الشركة الأم.

16 احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا الاستقطاع السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

17 أسهم الخزينة

2019	2020
113,669,873	113,669,873
9.568%	9.568%
6,990,697	5,342,484
14,478,743	14,478,743

إن الاحتياطات والأرباح المرحلة وعلاوة إصدار الأسهم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

18 صافي خسائر تشغيل أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
(96,134)	(22,180)
(300,820)	(130,570)
(264,000)	(264,000)
(1,146,927)	(681,480)
6,374	19,973
(719)	-
(1,802,226)	(1,078,257)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

19 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
3,548,906	3,522,183
642,000	526,944
<u>4,190,906</u>	<u>4,049,127</u>

تم تحميل الأجور والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 21,042,675 دينار كويتي (2019: 19,282,611 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

20 صافي خسائر غير تشغيل أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
11,376	1,566
(110,644)	(110,619)
-	(25,109)
1,660,563	745,581
(246,850)	(103,737)
<u>1,314,445</u>	<u>507,682</u>

ربح من بيع ممتلكات ومعدات  
إطفاء موجودات غير ملموسة  
انخفاض قيمة موجودات غير ملموسة  
إيرادات أخرى (إيضاح 26 (د))  
خسائر تحويل عملات أجنبية

21 الضرائب

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
244,371	26,172
1,280,005	15,396
<u>1,524,376</u>	<u>41,568</u>

ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية  
الضريبة الحالية  
الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 10% إلى 22.5% (2019: 10% إلى 22.5%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
(11,853,006)	(11,678,268)
(13,141,639)	(13,251,994)
(6,975,514)	(6,998,272)
<u>(31,970,159)</u>	<u>(31,928,534)</u>

إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة  
إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة  
ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء ورد الفروق المؤقتة  
مطلوبات الضريبة المؤجلة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

21 الضرائب (تتمة)

فيما يلي تفصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
(30,097,090)	(31,970,159)
(1,280,005)	(15,396)
(252,249)	62,639
(340,815)	(5,618)
<u>(31,970,159)</u>	<u>(31,928,534)</u>

كما في 1 يناير  
المصروف للسنة  
تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة  
مأخوذاً إلى الإيرادات الشاملة الأخرى  
فروق تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

22 خسارة السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريقة قسمة الربح (الخسارة) الخاصة بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
(7,222,196)	(15,934,917)
<u>أسهم</u>	<u>أسهم</u>
1,187,974,420	1,187,974,420
(113,669,873)	(113,669,873)
<u>1,074,304,547</u>	<u>1,074,304,547</u>
فلس (6.72)	فلس (14.83)

الخسائر:  
خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة  
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية  
خسارة السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

23 توزيعات أرباح

لم يوصي مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ 25 مارس 2021 بأية توزيعات أرباح نقدية للمساهمين. يخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 29 أبريل 2020 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2018: لا شيء).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

24 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً من قبل هؤلاء الأطراف. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
-	-	1,941,655	1,941,655	1,322,615
-	1,124,312	883,324	2,007,636	4,754,105
-	-	2,331,216	2,331,216	2,352,577
-	21,536,212	-	21,536,212	17,648,942
285,377	2,345,370	760,392	3,391,139	2,197,455
-	-	75,513,903	75,513,903	59,350,416

بيان المركز المالي المجموع

النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)	-	-	1,941,655	1,322,615
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 5)	-	1,124,312	883,324	4,754,105
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7)	-	-	2,331,216	2,352,577
قرض إلى شركة زميلة (إيضاح 8)	-	21,536,212	-	17,648,942
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 11)	285,377	2,345,370	760,392	2,197,455
قروض وسلفيات تحمل فائدة (إيضاح 12)	-	-	75,513,903	59,350,416

بيان الدخل المجموع

تكاليف تشغيل عقارات	-	-	316,456	89,005
مصروفات عمومية وإدارية	-	154,267	342,989	304,456
تكاليف تمويل	-	-	2,417,296	2,661,179
إيرادات تأجير	-	1,800	-	2,400
إيرادات فوائد	-	187,761	-	169,799
إيرادات تشغيل أخرى	-	736,917	-	941,687
إيرادات مقاولات وخدمات	-	1,234,192	-	1,221,079

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,231,043 دينار كويتي (2019: 1,441,209 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 7).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين	798,869	684,006
مكافأة نهاية الخدمة	114,626	92,930
	913,495	776,936

25 مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2020، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمر أخرى ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 11,763,951 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 10,915,204 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

التزامات رأسمالية

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 79,794 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 525,961 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به لغرض المتاجرة بمبلغ 250,117 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 5,915,898 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

25 مطلوبات محتملة والتزامات (تتمة)

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
21,743,010	30,728,486
37,617,075	55,165,961
59,360,085	85,894,447

خلال سنة واحدة  
بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة المستقبلية بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
1,994,015	1,994,705
1,281,581	1,291,821
3,275,596	3,286,526

خلال سنة واحدة  
بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات

26 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 بالبتلان 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 تزيف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببتلان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

### 27 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاع التشغيل لدى المجموعة:

	الإيرادات القطاع		نتائج القطاع		مجموع ربح القطاع		الإيرادات القطاع	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عمليات تأجير #	17,526,945	23,648,429	9,263,787	14,351,612	9,263,787	14,351,612	17,526,945	23,648,429
عمليات ضيافة	6,058,756	17,488,643	(3,240,190)	2,445,035	(3,240,190)	2,445,035	6,058,756	17,488,643
تجارة العقارات	6,363,895	2,347,569	73,291	502,002	(939,097)	502,002	6,363,895	2,347,569
مقاولات	51,957,499	55,092,195	3,906,663	3,586,336	3,180,967	3,586,336	51,957,499	55,092,195
خدمات عقارية	16,341,274	16,879,916	2,665,497	2,770,025	2,069,082	2,770,025	16,341,274	16,879,916
تطوير عقارات	988,914	1,425,408	988,914	1,425,408	(901,338)	1,425,408	988,914	1,425,408
الإستعدادات بين القطاعات	(2,639,218)	(3,038,812)	(185,063)	(594,627)	199,055	(594,627)	(2,639,218)	(3,038,812)
إيرادات ونتائج القطاع	96,598,065	113,843,348	13,472,899	24,485,791	(2,607,947)	24,485,791	96,598,065	113,843,348
مصروفات إدارية*					(3,875,495)			
تكاليف تمويل*					(10,151,491)			
تكاليف ضرائب*					(41,568)			
خسارة السنة					(16,676,501)			

\* لم يتم توزيع هذه التكاليف للقطاعات، لأن هذا النوع من النشاط ضمن وظيفة الشركة الرئيسية، والتي تدار على مستوى المجموعة.

# يشمل قطاع عمليات التأجير تعديل تقييم عقارات استثمارية بمبلغ 7,257,752 دينار كويتي (2019: 942,746 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

### 26 دعاوى قضائية (تتمة)

(ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: لا شيء) تتمثل في مشروعات بنظام البناء- التشغيل-التحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بعد انتهاء مدة الإيجار المجددة، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعاوى قضائية ضد المجموعة لأخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. أوضح المستشار القانوني أنه يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناء على الشروط الأصلية للعقد المبرمة مع وزارة المالية. تستمر المجموعة في إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. وقد أكد المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى صدور الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناء عليه، سجلت المجموعة الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,006,331 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,221,394 دينار كويتي) و2,333,208 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 2,437,888 دينار كويتي) على التوالي.

(ج) قامت شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)، شركة تابعة للمجموعة، بالدخول في منازعة قضائية ضد مقاول فيما يتعلق بمطالبات وتسويات بين الطرفين. وفي 29 أبريل 2019، أعلنت محكمة أول درجة النتيجة لصالح المقاول وتم الطعن عليها من قبل المجموعة وفي 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 تحميله في بيان الدخل المجمع والالتزام بمبلغ 1,712,917 دينار كويتي يمثل التزام تم تسجيله في السنوات السابقة بما يمثل مطالبة المجموعة المتعلقة بسند ضمان حسن الأداء ومحجور الضمان.

خلال السنة، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسوية بالتراضي مع المقاول بمبلغ 8 مليون ريال عماني مما يسمح برد مبلغ 1,029,619 ريال عماني (ما يعادل 812,067 دينار كويتي) في البيانات المالية المجمعة على أنه "رد مخصص دعاوى قضائية".

(د) بدأت منازعة قانونية خلال الفترات السابقة مع مشغل فندق 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 البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### 27 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم إعداد التقارير بشأنها:

- ▲ عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- ▲ عمليات الضيافة: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- ▲ تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- ▲ المقاولات والخدمات: تتضمن إدارة العقارات للغير.
- ▲ تطوير عقارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## تحليل معلومات الإيرادات (تتمة)

## الأسواق الجغرافية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
90,900,422	81,284,244	الكويت
15,207,918	4,581,653	مصر
167,829	5,720,302	لبنان
27,113	27,113	الإمارات العربية المتحدة
4,249,864	2,037,246	عمان
3,251,444	2,912,669	الأردن
38,758	34,838	أوروبا
<u>113,843,348</u>	<u>96,598,065</u>	

تستند معلومات الإيرادات أعلاه إلى موقع الشركات التابعة.

## معلومات جغرافية أخرى

يعرض الجدول التالي معلومات تتعلق بالموجودات غير المتداولة لدى المجموعة استناداً إلى قطاعاتها الجغرافية:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
105,544,702	97,590,000	الكويت
158,394,151	157,139,040	مصر
6,365,960	6,248,481	لبنان
13,127,329	12,808,886	الإمارات العربية المتحدة
3,251,424	3,253,570	سوريا
75,032,868	74,344,293	عمان
122,617	191,369	البحرين
111,583,808	111,144,650	الأردن
18,474,046	21,536,212	المغرب
1,044,000	1,044,000	أوروبا
1,730,000	1,811,341	المملكة العربية السعودية
<u>494,670,905</u>	<u>487,111,842</u>	

## 28 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 محجفة.

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 الطويلة وسعر الطلب للمراكز قصيرة)، 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 بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 27 معلومات القطاعات (تتمة)

## تحليل معلومات الإيرادات

توقيت الاعتراف بالإيرادات 31 ديسمبر	أداء خدمات		أداء خدمات		إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
	في فترة زمنية معينة 2020	علي مدار الوقت 2020	في فترة زمنية معينة 2020	علي مدار الوقت 2020	
عمليات تأجير	23,648,429	19,962,704	17,526,945	14,944,213	81,592,682
عمليات ضيافة	17,488,643	-	6,058,756	-	15,005,383
تجارة العقارات	2,347,569	-	6,363,895	-	23,521,937
مقاولات	55,092,195	55,092,195	51,957,499	51,957,499	90,321,411
خدمات عقارية	16,879,916	16,879,916	16,341,274	16,341,274	96,598,065
تطوير عقارات	1,425,408	1,425,408	988,914	988,914	15,005,383
الاستيعادات بين القطاعات	(3,038,812)	(3,038,812)	(2,639,218)	(2,639,218)	81,592,682
	<u>113,843,348</u>	<u>23,521,937</u>	<u>96,598,065</u>	<u>15,005,383</u>	<u>81,592,682</u>

## إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء

## الموجودات:

	2019	2020
	دينار كويتي	دينار كويتي
عمليات تأجير	237,997,300	225,095,626
عمليات ضيافة	141,800,464	132,467,251
تجارة العقارات	65,134,526	57,350,092
مقاولات	45,907,643	51,264,066
خدمات عقارية	11,379,425	18,880,904
تطوير عقارات	99,434,151	106,070,990
غير موزع	28,504,651	29,134,092
الاستيعادات بين القطاعات	(7,360,113)	(12,202,967)
	<u>622,798,047</u>	<u>608,060,054</u>

## إجمالي الموجودات

## المطلوبات:

	2019	2020
	دينار كويتي	دينار كويتي
عمليات تأجير	164,623,125	151,754,526
عمليات ضيافة	89,595,557	86,330,294
تجارة العقارات	39,369,659	29,744,085
مقاولات	57,695,355	66,311,039
خدمات عقارية	8,537,870	20,630,096
تطوير عقارات	43,924,016	49,758,483
غير موزع	9,326,599	7,932,084
الاستيعادات بين القطاعات	(794,508)	(640,085)
	<u>412,277,672</u>	<u>411,820,522</u>

## إجمالي المطلوبات

## 27 معلومات القطاعات (تتمة)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 28 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

## تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:  
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.

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

2020	المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7):	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
أسهم مسعرة	209,293	-	209,293
أسهم غير مسعرة	-	3,185,168	3,185,168
	<u>209,293</u>	<u>3,185,168</u>	<u>3,394,461</u>
2019	المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7):	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
أسهم مسعرة	158,848	-	158,848
أسهم غير مسعرة	-	3,830,427	3,830,427
	<u>158,848</u>	<u>3,830,427</u>	<u>3,989,275</u>

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي
3,830,427	4,209,072
(580,300)	(349,501)
(64,959)	(29,144)
<u>3,185,168</u>	<u>3,830,427</u>

كما في I يناير

إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى  
بنود أخرى متضمنة صافي (المبيعات) المشتريات والتحويل

كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 28 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم تحديد تصنيف القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام آليات تقييم لا تستند إلى الأسعار أو المعدلات المعلنة بالسوق. يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة السعر مقابل القيمة الدفترية بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها.

## 29 تأثير جائحة كوفيد-19

أعلنت منظمة الصحة العالمية في 11 مارس 2020 أن فيروس كوفيد-19 يعتبر وباءً ويؤدي إلى تعطل أعمال الشركات والأنشطة الاقتصادية. أعلنت السلطات المالية والنقدية المحلية والدولية على حد سواء، عن تنفيذ تدابير الدعم في جميع أنحاء العالم لمواجهة التأثيرات السلبية المحتملة. فقد تسبب فيروس كوفيد-19 في ظهور حالات عدم التيقن في البيئة الاقتصادية العالمية. وفي ضوء التطورات المتسارعة في الوضع، أخذت المجموعة في اعتبارها مدى ضرورة إجراء أي تعديلات وتغييرات في الأحكام والتقديرات وإدارة المخاطر وتسجيلها في البيانات المالية المجمعة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة، تمارس الإدارة أحكاماً هامة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

التأثير المعلوم حالياً لكوفيد-19 على المجموعة هو:

- بسبب حالة عدم التيقن السائدة في قطاع العقارات، أجرت المجموعة تقييماً للقيمة العادلة لممتلكاتها وسجلت انخفاضاً في قيمة العقارات الاستثمارية بمقدار 7,257,752 دينار كويتي.
- انخفاض إجمالي إيرادات التأجير خلال سنة 2020 مقارنة بالعام السابق بنسبة 26% بسبب امتيازات التأجير المقدمة للمستأجرين والإجراءات الحكومية المتخذة لإغلاق مراكز التسوق مؤقتاً.
- كما تأثرت الإيرادات من الفنادق المملوكة للمجموعة سلباً بسبب إغلاق الفنادق وفقاً لتعليمات الحكومة. نتج عن ذلك انخفاض في إيرادات الضيافة لسنة 2020 مقارنة بالعام السابق بنسبة 65%.

بالإضافة إلى التأثيرات المعروفة بالفعل لجائحة كوفيد-19 والتدابير الحكومية الناتجة عنها، يتسبب عدم التأكد حول الاقتصاد الكلي في تعطيل النشاط الاقتصادي، ومن غير المعروف ما سيكون التأثير على المدى الطويل على أعمال المجموعة. يمكن أن يتطور فيروس كوفيد-19 في اتجاهات مختلفة. إذا استمر تعرض المجتمع ككل والأعمال التجارية للتبعات السلبية بجائحة كوفيد-19 لفترة أطول من الوقت، فقد يؤدي ذلك إلى نتائج سلبية طويلة الأمد وضغط على سيولة المجموعة.

وفي ضوء استمرار جائحة كوفيد-19 والتأثير السلبى المستمر على النشاط الاقتصادي، قد تواجه المجموعة المزيد من النتائج السلبية، وقيود السيولة وتكدس خسائر إضافية في الموجودات في سنة 2021.

## مدنيون تجاريون ومستحقات تأجير وأرصدة مدينة أخرى

يتوجب على المجموعة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تتعلق في المقام الأول بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الائتمان المتوقعة حيث أن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة لتأثيرات تفشي كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (على سبيل المثال من خلال تمديد شروط الدفع للمدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو المدفوعات الأخرى). ستواصل المجموعة تقييم تأثير الوباء مع توافر المزيد من البيانات الموثوق فيها، وما قد يترتب عليه من تحديد مدى ضرورة إجراء تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

## انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية للمجموعة، ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، يستمر التقلب في الأسواق مع استمرار حساسية المبالغ المسجلة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بالتأثير السلبى على بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد بها هذه الموجودات. ومع استمرار تطور الوضع، سوف تستمر المجموعة في مراقبة مستقبل السوق مع تطبيق الافتراضات ذات الصلة بحيث تنعكس على قيمة هذه الموجودات غير المالية فور حدوثها.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 29 تأثير جائحة كوفيد-19 (تتمة)

## قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أدى اضطراب السوق الناتج عن جائحة كوفيد-19 إلى انخفاض في أدلة المعاملات وعوائد السوق، ما أدى إلى تزايد خطر وجود فروق بين السعر الفعلي للمعاملة وبين القيمة التي يحددها خبراء التقييم.

إن عدم التيقن الجوهري حول التوقعات الاقتصادية لهذه الفترة قد يؤثر سلباً بصورة جوهريّة على عمليات المستأجرين، واستمرارية أعمالهم وقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التأجيرية. ويؤخذ عدم التيقن في الاعتبار عند تقييم العقار الاستثماري، لاسيما في تقدير مدفوعات الإيجار من المستأجرين الحاليين، وفترات الفراغ، ومعدلات الإشغال، ومعدلات نمو الإيجارات المتوقعة في السوق ومعدل الخصم، والتي تعتبر مدخلات هامة في تحديد القيمة العادلة. نتيجة لزيادة عدم التيقن، قد يتم تعديل الافتراضات بشكل كبير في سنة 2021.

## المساعدات الحكومية

في محاولة لتخفيف تأثير جائحة كوفيد-19، اتخذت حكومة الكويت تدابير لدعم شركات القطاع الخاص لمواجهة الوباء. وتشمل هذه الإجراءات المنح الحكومية المقدمة للعمالة الوطنية في القطاع الخاص لمدة تصل إلى ستة أشهر اعتباراً من أبريل 2020.

خلال السنة الحالية، استلمت المجموعة مبلغ إجمالي قدره 75,115 دينار كويتي. يتم احتساب الدعم المالي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاح عن المساعدة الحكومية" وتم تسجيله في بيان الدخل المجموع تحت بند "تكاليف موظفين" للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

## تقييم مبدأ الاستمرارية

لا يزال هناك قدر كبير من عدم التيقن بشأن تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وعلى معدلات الطلب لدى العملاء. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة 12 شهراً من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعدم التيقن المستقبلي. تستند الافتراضات التي تم وضعها إلى نموذج التأثير المحتمل للقيود واللوائح الخاصة بكوفيد-19 والمستويات المتوقعة من طلب المستهلك، إلى جانب الاستجابات المقترحة من الإدارة على مدار الفترة. قد يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور، ولكن بناءً على مركز السيولة للمجموعة والموارد المالية كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي ولم يتأثر مركز مبدأ الاستمرارية إلى حد كبير ولم يتغير اعتباراً من 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

## 30 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. تتكون المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة من القروض التي تحمل فائدة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. تتكون الموجودات المالية لدى المجموعة من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والنقد والودائع قصيرة الأجل. تحتفظ المجموعة أيضاً بموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقروض إلى شركة زميلة.

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر استناداً إلى المستجدات الحالية حول كوفيد-19. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم تكن هناك تغييرات جوهريّة في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2019.

## هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

## التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

## 30 إدارة المخاطر (تتمة)

## التركيزات الشديدة للمخاطر

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

## 30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدبر المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر الائتمان على قرضها إلى شركة زميلة. نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

## 30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية قبل تخفيف مخاطر الائتمان.

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
11,556,035	9,768,495
58,674,327	61,427,502
21,536,212	17,648,942
91,766,574	88,844,939

كما في 31 ديسمبر 2020، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 21,536,212 دينار كويتي (2019: 17,648,942 دينار كويتي). يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	المناطق الجغرافية
82,225,167	76,687,006	الكويت
3,984,694	4,385,875	الأردن
2,261,975	4,449,957	مصر
650,779	125,571	لبنان
2,552,302	3,161,542	عمان
46,344	32,610	أوروبا
42,934	-	الإمارات العربية المتحدة
2,379	2,378	البحرين
91,766,574	88,844,939	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

## 30 إدارة المخاطر (تتمة)

## 30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

## 30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك تعتبر ضئيلة، حيث إن الأطراف المقابلة هي بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

المدينون

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تتبع المجموعة سياسات وإجراءات للحد من قيمة التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدينين التجاريين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدينين التجاريين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدينين التجاريين.

## 30.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المضمومة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

31 ديسمبر 2020	خلال سنة واحدة				
	خلال شهر ديناير كويتي	خلال 3 أشهر ديناير كويتي	3 إلى 12 شهراً ديناير كويتي	الإجمالي الفرعي ديناير كويتي	إلى 5 سنوات ديناير كويتي
دايتون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	8,463,848	8,617,313	62,081,664	79,162,825	-
قروض وسلفيات تحمل فوائد سندات	204,797	4,909,633	16,809,957	21,924,387	237,089,388
	246,885	493,771	2,962,625	3,703,281	63,703,282
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>8,915,530</b>	<b>14,020,717</b>	<b>81,854,246</b>	<b>104,790,493</b>	<b>300,792,670</b>
31 ديسمبر 2019					
دايتون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	585,213	3,106,906	78,808,136	82,500,255	-
قروض وسلفيات تحمل فوائد سندات	54,595	7,167,732	127,295,569	134,517,896	173,468,059
	137,948	551,792	2,621,012	3,310,752	67,587,133
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>777,756</b>	<b>10,826,430</b>	<b>209,221,135</b>	<b>220,825,321</b>	<b>241,055,192</b>

إن القروض والسلفيات التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف بقيمة 24,934,106 دينار كويتي (2019: 69,834,726 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

## 30 إدارة المخاطر (تتمة)

## 30.2 مخاطر السيولة (تتمة)

تتوقع المجموعة تأثيراً سلبياً كبيراً على السيولة نتيجة جائحة كوفيد-19. اتخذت الإدارة عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تعويض تدابير توفير التكاليف وخفض النفقات الرأسمالية التقديرية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى القابلة للتسويق بدرجة عالية بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة على المطلوبات المالية.

## 30.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتتبع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

## 30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشئون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلفيات والسندات) نتيجة للفروق في تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرراب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة 50 نقطة أساسية التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرراب		
2020 ديناير كويتي	2019 ديناير كويتي	
(144,595)	(172,257)	دولار أمريكي
(1,139,460)	(1,096,499)	ديناير كويتي
(52,898)	(473)	ريال عماني
(2,496)	(172,257)	جنيه مصري

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير زيادة النقاط الأساسية.

## 30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية		
2020 ديناير كويتي	2019 ديناير كويتي	مؤشرات السوق
50,908	67,754	الكويت
118,815	130,591	أخرى



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2020

#### 30 إدارة المخاطر (تتمة)

##### 30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

##### 30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية على البنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
475,538	552,011	الدولار الأمريكي
184,740	215,362	اليورو
151,011	20,091	الجنيه المصري
1	274	الجنيه الاسترليني
195,370	137,184	الريال العماني
676	9,961	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

#### 31 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهمين والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية.

تُدرج المجموعة القروض والسلفيات التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. لغرض إدارة رأس المال المجموع، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلوّة اصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
236,715,261	240,039,932	قروض وسلفيات تحمل فوائد (إيضاح 12)
60,000,000	60,000,000	سندات (إيضاح 13)
(9,806,327)	(11,612,469)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
286,908,934	288,427,463	صافي الدين
210,520,375	196,239,532	إجمالي حقوق الملكية
136.29%	146.98%	معدل الاقتراض



## كيفية الحصول على نسخة من بياناتنا المالية لعام 2020:

سيتم تزويد المساهمين الذين يحضرون الجمعية العمومية للشركة بمسودة نسخة مطبوعة من البيانات المالية للموافقة عليها. بإمكان المساهمين طلب تزويدهم بنسخة مطبوعة من البيانات المالية بالبريد المسلم باليد، وذلك قبل سبعة أيام من تاريخ إجتماع الجمعية العمومية المعلن عنه.

ولهذا الغرض، يرجى التواصل مع إدارة التسويق والإتصال في شركة العقارات المتحدة على الهاتف رقم +965 2295 3560 لترتيب ذلك.

بإمكان المساهمين طلب إرسال نسخة من البيانات المالية إليهم بالبريد الإلكتروني قبل سبعة أيام من تاريخ إجتماع الجمعية العمومية المعلن عنه. ولهذا الغرض، يرجى مراسلتنا على عنوان البريد الإلكتروني [cc@urc.com.kw](mailto:cc@urc.com.kw) لترتيب ذلك.

بإمكان المساهمين الحصول على نسخة من البيانات المالية في صيغة ملف PDF قبل سبعة أيام من التاريخ المعلن عنه لإجتماع الجمعية العمومية، وذلك من موقع الشركة على شبكة الإنترنت [www.urc.com.kw](http://www.urc.com.kw)

