

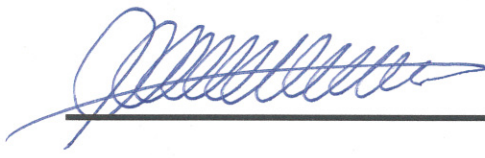
التاريخ : 2016/11/13

السادة / شركة بورصة الكويت المحترم

الموضوع : أثر تحرير سعر صرف الجنية المصري على المركز المالي للشركة

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، والتزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال - الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الاعلان عنها مرفق نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،


طارق محمد يوسف عبد السلام
رئيس مجلس الادارة
 شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

- نسخة الى هيئة اسواق المال

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

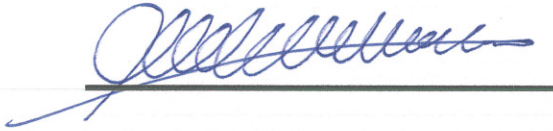
التاريخ	
اسم الشركة المدرجة	شركة العقارات المتحدة – متحدة
بالإشارة إلى حزمة القرارات المتخذة من قبل البنك المركزي المصري مؤخراً فيما يخص تحرير سعر صرف الجنيه المصري، نود الإفادة بالتالي: إن استثمارات الشركة في جمهورية مصر العربية من خلال شركات تابعة تتمثل أغلبها في استثمارات عقارية وتتضمن التالي: 1. أراضي غير مطورة إن تلك الأراضي مدرجة بالدفاتر بالقيمة السوقية حسب تقييمها كما في ديسمبر 2015 وفقاً لسياسة الشركة بعضها مقيم بالدولار الأمريكي، وعليه سيتم إعادة التقييم في نهاية العام الحالي كما هو متبع. وفي تقديرنا فإن قرار تحرير سعر صرف الجنيه المصري يعد حافزاً للمستثمرين العقاريين وبخاصة المستثمرين الأجانب وعليه نتوقع نمو في قيمة تلك الأراضي والذي سيخفف من أثر أي انخفاض قد يطرأ على قيمتها وهو مالا يمكن قياسه حتى نهاية العام الحالي عند إعادة التقييم. 2. مشاريع سكنية تحت التطوير أ – مشاريع شارف تطويرها على الانتهاء إن تلك المشاريع مدرجة بدفاتر الشركة بالتكلفة الفعلية وتم تقييمها في ديسمبر 2015 للتأكد من أنه لا يوجد أي انخفاض في قيمتها، وهو نفس الإجراء الذي سيتم في نهاية العام وفقاً لسياسة الشركة. وحيث أن تكاليف التطوير قد تم سداد معظمها فلا يوجد أثر من التضخم الناتج عن تحرير سعر صرف الجنيه المصري على تكلفة تلك المشاريع، مع العلم أنه مازالت هناك وحدات سكنية غير مباعة حتى تاريخه، ففي اعتقادنا سيكون هناك نمو في أسعار العقار والذي سيخفف من أثر أي انخفاض في قيمة المشروع مستقبلاً. ب- مشاريع في مرحلة مبكرة من التطوير إن تلك المشاريع مدرجة بدفاتر الشركة بالتكلفة الفعلية وتم تقييمها في ديسمبر 2015 للتأكد من أنه لا يوجد أي انخفاض في قيمتها. وحيث أن قيمة الأراضي تمثل الجزء الأكبر من قيمة تلك المشاريع فينطبق عليها ما ذكرناه أعلاه فيما يخص الأراضي الغير مطورة حيث نتوقع زيادة إقبال المستثمرين على شراء ذلك النوع من الأصول العقارية والذي سيخفف من أية آثار سلبية قد تطرأ على قيمتها. وحيث أن المشروع في مرحلة مبكرة فإن أي تضخم يمس تكلفة المشاريع سيكون له أثر مماثل على الأغلب على الإيرادات نظراً للارتفاع المتوقع على أسعار العقار المبني. 3. عقارات تشغيلية تتمثل العقارات التشغيلية في منشآت فندقية مدرجة بالدفاتر بالقيمة الفعلية والتي تم تقييمها في ديسمبر 2015 حيث تظهر تلك التقييمات ارتفاع في القيمة السوقية عن القيمة بالدفاتر بفارق كبير والذي لا يأخذ بالاعتبار وفقاً للمعايير المحاسبية، وعليه لا نتوقع أن يكون لقرار تحرير سعر صرف الجنيه المصري أثراً سلبياً على قيمة ذلك الاستثمار. ذلك بالإضافة لتوقعنا زيادة الإقبال الاستثماري والسياحي نتيجة لانخفاض قيمة الجنيه المصري والذي قد توازن صافي إيراداتنا.	المعلومة الجوهرية

بالإضافة إلى تلك الأصول العقارية، مدرج بدفاتر شركتنا التابعة أصول أخرى والتزامات في اعتقادنا أن صافي أثرها على مركزنا المالي لن يكون مادياً والذي سنتمكن من قياسه فقط في نهاية العام عند اعداد بياناتنا المالية.

وعليه لن نتمكن في الوقت الحالي من قياس أثر تحرير سعر صرف الجنيه المصري بشكل عادل حتى استقرار أسعار الصرف واطمأن عملية إعادة تقييم أصولنا عند نهاية العام المالي الحالي وسنقوم بالإفصاح عن أي أثر مادي مؤثر على مركز الشركة المالي عند التمكن من قياس ذلك الأثر في حينه وفقاً لقواعد الإفصاح ومبدأ الشفافية الذي نلتزم به إدارة شركتنا.

سيتم تحديد الأثر ضمن نتائج البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2016.

اثر المعلومة الجوهرية
على المركز المالي



طارق محمد يوسف عبد السلام

رئيس مجلس الإدارة

