



شركة العقارات المتحدة  
United Real Estate Co

United Real Estate Company  
K.S.C.P  
Authorized and Paid-up Capital KD 118,797,442  
C.R.: 19140/1980

شركة العقارات المتحدة  
ش.م.ك. (عامة)  
رأس المال المصرح به والمدفوع 118,797,442 د.ك.  
سجل تجاري رقم 1980/19140

التاريخ: 2018/10/30

المحتরمين

السادة / شركة بورصة الكويت

دولة الكويت

تحية طيبة وبعد,,,

### الموضوع: التصنيف الأئتماني لسندات شركة العقارات المتحدة

بالإشارة إلى أحكام الفصل الرابع من الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وأالية الإعلان عنها، نود الإفادحة بأن وكالة التصنيف الأئتماني "كابيتال إن்டيليجنس" قد أعلنت عن تصنيفها للسندات التي أصدرتها الشركة في 19 أبريل 2018 واستحقاق 19 أبريل 2023، وأكدت التصنيف عند "BBB" مع نظرة مستقبلية "مستقرة".

مرفق طيه تجدون نموذج الإفصاح عن التصنيف الأئتماني الخاص بالشركة بالإضافة إلى الترجمة العربية للإعلان الخاص بهذا التصنيف.

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام والتقدير,,,

طارق محمد عبد السلام  
رئيس مجلس الإدارة





## ملحق رقم (9)

### نموذج الإفصاح عن التصنيف الائتماني

التاريخ	اسم الشركة المدرجة	الجهة المصدرة للتصنيف	فئة التصنيف	مدلولات التصنيف	انعكاس التصنيف على أوضاع الشركة
2018/10/30	شركة العقارات المتعددة ش.م.ك.ع.	كابيتال ان Tilligenس	التصنيف الائتماني:		
	AA-	طويلة الأجل:			
	A1+	قصيرة الأجل			
	مستقرة	النظرة المستقبلية			
	BBB	تصنيف السندات			
				تعتبر السندات والالتزامات المصنفة "BBB" ذات جودة متوسطة، كما أنها ليست ذات حماية مرتفعة أو منخفضة ومتوافر حالياً لدى المصدر القدرة على سداد كل من الفوائد وأصل الدين إلا أنه قد تغيب بعض عوامل الأمان أو قد لا يمكن الجزم بالوثوق بها في الأجل البعيد.	
				إن الالتزامات المصنفة "BBB" لا تبدوا عليها خصائص الاستثمار فائق الجودة بينما تعد تلك السندات من الادوات المالية الأقل درجة وقد تحتوي بعضها على خصائص المضاربة. وتلحق وكالة "كابيتال ان Tilligenس" العالمية تصنيف السندات طويلة الأجل والديون الأخرى والصكوك بعلامة "+" أو "-" بدرجات التقييم من الفئة "AA" إلى "CCC" والتي تشير إلى قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المالية وترتيبها على التوالي من الأعلى قليلاً إلى الأقل مقارنة بمثيلاتها من الديون.	
				كما أن النظرة المستقبلية وفقاً لوكالة هي نظرة مستقبلية مستقرة والتي تعكس احتمالات الارتفاع أو الانخفاض في التقييم خلال الـ18 شهرًا اللاحقة لإصدار التقرير.	
				إستمرار وزيادة ثقة المستثمرين بالشركة ومتانة مركزها المالي.	انعكاس التصنيف على أوضاع الشركة





نظرة مستقبلية مستقرة.

النظرة المستقبلية

أكّدت شركة التصنيف الإنثمي الدولي كابيتال إنليلجنس ("كابيتال إنليلجنس") تصنيف سندات شركة العقارات المتعددة ("الشركة") غير المضمونة بقيمة 60 مليون دينار كويتي وثبتتها عند الدرجة BBB (مستقرة). مع ذلك، فإن ارتفاع وتزايد معدلات الدين يمثل ضغطاً على النظرة المستقبلية المستقرة للتصنيف.

وبصرف النظر عن الإنخفاض في صافي الأرباح في عام 2017 وكذلك الخسارة المتكمدة في النصف الأول من عام 2018 إلا أن الوضع المالي لشركة العقارات المتعددة ما زال قوياً. وكان من العوامل الرئيسية لدعم التصنيف هو تحسن الوضع لاستحقاق الدين عقب إعادة التمويل الناجح للسندات القديمة والتي إستحقت في مايو 2018 وكذلك تنوع قاعدة المقرضين بالإضافة إلى محفظة عقارية كبيرة الحجم مدرونة للدخل المرتفع مع احتمالية جيدة لارتفاع الإيجارات. وكان من المعوقات الأساسية للتصنيف، ارتفاع معدل الدين المالي ومددودية السيولة لشركة وإعتماد المستمر على إعادة التمويل وأوّل بيع الأصول لمواجهة التزامات الديون الكبيرة، وكذلك انخفاض الرببية وتکبد خسائر في النصف الأول من عام 2018. أن قاعدة أصول شركة العقارات المتعددة متعددة بشكل عادل من خلال القطاعات العقارية المنتشرة في مختلف الدول. وتتركز أصول الشركة بشكل كبير في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. إن الممتلكات الرئيسية لشركة تمثل في العقارات الاستثمارية الخدمية المدرة للدخل.

ليس لدى كابيتال إنليلجنس أي اعتراض على فيما تسعى له الشركة لأجل الحصول على موافقة المساهمين لدرج حقوق الأقلية لحساب حقوق الملكية ومعدل الإقراض.

ترجمة التصريح الصحفي أو  
الملخص التنفيذي



طارق محمد عبد السلام  
رئيس مجلس الإدارة

