



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامة)
Munshaat Real Estate Projects Co. K.S.C (Public)

الكويت في: 2020-11-10

السادة / شركة بورصة الكويت
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: نتائج إجتماع مجلس الإدارة

- تهديكم شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع) أطيب تحياتها متمنية لكم دوام التوفيق والسداد.
- بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعطفاً على كتبانا المؤرخ في 2020/10/08، بشأن موعد إجتماع مجلس إدارة الشركة لمناقشة وإعتماد البيانات المالية المرحلية للشركة عن الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020م.
 - يرجى التفضل بالعلم بأن مجلس الإدارة قد أجمع اليوم وقرر ما يلي:

(أولاً) إعتماد البيانات المالية للشركة عن الربع الثالث عن عام 2020م. (مرفق).

(ثانياً) دعوة الجمعية العامة غير العادية للمساهمين إلى الانعقاد في أقرب وقت، عملاً بنص المادة (271) من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016م، نظراً لتجاوز الخسائر المتراكمة لنسبة 75% من رأس المال المدفوع للشركة، وذلك لمناقشة توصية مجلس الإدارة بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة عن طريق استخدام علاوة الإصدار المقيدة في ميزانية الشركة والبالغة (-/12,400,000) د.ك (اثني عشر مليوناً وأربعمائة ألف ديناراً كويتياً)

- وسوف يتم إفادتك بتاريخ وموعد ومكان إجتماع الجمعية العامة غير العادية في وقت لاحق، والله الموفق.

وتفضلوا بقبول وافر التقدير والإحترام،،،

عيسى نجيب العيسى

نائب الرئيس للإستثمار والعمليات



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامة)
Munshaat Real Estate Projects Co. K.S.C (Public)

المرفقات:-

1. نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية.
2. نموذج البيانات المالية المرحلية عن الفترة المنتهية في 2020-09-30.

Kuwait - Sharq - Mubarak Al Kabeer St. - ITS Tower - Mezanine
P.O.Box 1393 Dasman 15464 Kuwait
Tel (+965) 22467188
Fax (+965) 22467190
E-mail: info@munshaat.com
www.munshaat.com

السلام

رأس المال Paid up Capital 32,200,000 K.D
السجل التجاري Commercial Register 93620

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

10-11-2020	التاريخ
شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع.)	اسم الشركة المدرجة
<p>مجلس الإدارة أجمع اليوم وقرر ما يلي:</p> <p>(أولاً) اعتماد البيانات المالية للشركة عن الربع الثالث عن عام 2020م (مُرفق).</p> <p>(ثانياً) دعوة الجمعية العامة غير العادية للمساهمين إلى الانعقاد في أقرب وقت، عملاً بنص المادة 271 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016م، نظراً لتجاوز الخسائر المتراكمة لنسبة 75% من رأس المال المدفوع للشركة، وذلك لمناقشة توصية مجلس الإدارة بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة عن طريق استخدام علاوة الإصدار المُقيدة في ميزانية الشركة والبالغة (-/12,400,000) د.ك (إثني عشر مليوناً وأربعمائة ألف ديناراً كويتياً)</p> <p>- وسوف يتم إفادتك بتاريخ وموعد ومكان إجتماع الجمعية العامة غير العادية في وقت لاحق</p>	المعلومة الجوهرية
كما ورد بالبيانات المالية المُعلنة.	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

يتم ذكر الأثر على المركز المالي في حال كانت المعلومة الجوهرية قابلة لقياس ذلك الأثر، ويستثنى الأثر المالي الناتج عن المناقصات و الممارسات وما يشبهها من عقود.

إذا قامت شركة مدرجة من ضمن مجموعة بالإفصاح عن معلومة جوهرية تخصها ولها انعكاس مؤثر على باقي الشركات المدرجة من ضمن المجموعة، فإن واجب الإفصاح على باقي الشركات المدرجة ذات العلاقة يقتصر على ذكر المعلومة والأثر المالي المترتب على تلك الشركة بعينها.

د. صلاح



منشآت

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (عامة)
Manshāt Real Estate Projects Co. K.S.C (Public)

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية
للشركات الكويتية (د.ك.)

Third quarter results Ended on 2020-09-30 نتائج الربع الثالث المنتهي في

Company Name	اسم الشركة
Munshaat Real Estate Projects Co. (K.S.C.P)	شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)
Board of Directors Meeting Date	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
2020-11-10	
Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
<input checked="" type="checkbox"/> Approved financial statements	<input checked="" type="checkbox"/> نسخة من البيانات المالية المعتمدة
<input checked="" type="checkbox"/> Approved auditor's report	<input checked="" type="checkbox"/> نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد

التغيير (%)	فترة التسعة أشهر المقارنة	فترة التسعة أشهر الحالية	البيان
Change (%)	Nine Month Comparat Period	Nine Month Current Period	Statement
	2019-09-30	2020-09-30	
N/A	4,334	(19,772,078)	صافي (الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
N/A	0.01	(61)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted (loss) Earnings per Share
(24%)	21,243,244	16,078,420	الموجودات المتداولة Current Assets
(22%)	139,078,352	109,075,168	إجمالي الموجودات Total Assets
(9%)	30,232,693	27,585,241	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(7%)	94,515,256	88,352,645	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(40%)	46,773,583	27,831,474	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(196%)	12,102,788	(11,615,906)	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(433%)	4,829,080	(16,067,461)	صافي (الخسارة) الربح التشغيلية Net Operating (Loss) Profit
216%	(26%)	(83%)	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الثالث المقارن	الربع الثالث الحالي	البيان
Change (%)	Third quarter Comparat Period	Third quarter Current Period	Statement
	2019-09-30	2020-09-30	
(1,165%)	1,306,127	(13,912,203)	صافي (الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم Net (Loss) Profit represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(1,165%)	4	(43)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted (loss) Earnings per Share
(297%)	5,586,191	(11,028,058)	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(531%)	2,827,964	(12,183,359)	صافي (الخسارة) الربح التشغيلية Net Operating (Loss) Profit

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
<ul style="list-style-type: none"> Decrease in operating profit. Decrease in company's share of result of associates. Decrease in net income from investment properties. Increase in loss from financial assets at fair value through profit or loss. Impairment in Right-of-use asset. Increase in allowance for expected credit losses of tenant receivables. 	<ul style="list-style-type: none"> انخفاض الأرباح التشغيلية. انخفاض حصة الشركة من نتائج شركات زميلة. انخفاض صافي الإيرادات من عقارات استثمارية. ارتفاع خسائر من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. انخفاض في قيمة أصل حق استخدام. ارتفاع مخصص خسائر ائتمان متوقعة لمديني مستأجرين.
Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
195,257 Kuwaiti Dinar.	195,257 دينار كويتي.
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
1,831,088 Kuwaiti Dinar.	1,831,088 دينار كويتي.

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
None / لا يوجد	None / لا يوجد	توزيعات نقدية	Cash Dividends
None / لا يوجد	None / لا يوجد	توزيعات أسهم منحة	Bonus Share
None / لا يوجد	None / لا يوجد	توزيعات أخرى	Other Dividend
None / لا يوجد	None / لا يوجد	عدم توزيع أرباح	No Dividends
None / لا يوجد	None / لا يوجد	زيادة رأس المال	Capital Increase
None / لا يوجد	None / لا يوجد	Capital Decrease	

The Company's comments in case the auditor has concerns or a qualified opinion	تعقيب الشركة في حال قيام مراقب الحسابات بإبداء ملاحظات أو تحفظات
<p>Firstly: <u>The impact of the Covid-19 virus on the company's profitability and on the principle of going concern.</u></p> <p>Company's Commentary: The company has prepared the financial statements on a going concern basis, based on the following:</p> <ol style="list-style-type: none"> The negotiations that are currently taking place with the lender to reschedule the loan owed by the company, which the company hopes that it will succeed. The measures taken by the company to limit the negative effects of the emerging corona virus outbreak on its future profitability, which are represented in: <ul style="list-style-type: none"> Reducing expenses and postponing the unnecessary capital expenditures at the level of the parent company and its subsidiaries. Managing cash flows to ensure the continuation of the company's operations and starting negotiations with lenders to reschedule the loans owed by the company. Reducing operational losses by ceasing operating of the hotels which are owned and managed by the group in the Kingdom of Saudi Arabia during the shutdown period. Initiate discussions to obtain extension of the leasehold rights owned or managed by the Group to compensate for the downtime periods of the hotels. 	<p>أولاً: تأثير فيروس كوفيد-19 على ربحية الشركة وعلى مبدأ الاستمرارية.</p> <p>تعقيب الشركة: قامت الشركة بإعداد البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية، استناداً إلى ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> المفاوضات التي تتم حالياً مع المقرض المذكور لإعادة جدولته القرض المستحقة على الشركة، والتي تأمل الشركة في نجاحها. الإجراءات التي اتخذتها الشركة للحد من الآثار السلبية لتفشي فايروس كورونا المستجد على ربحيتها المستقبلية، والتي تتمثل في: <ul style="list-style-type: none"> تخفيض المصروفات وتأجيل النفقات الرأسمالية غير الضرورية على مستوى الشركة الأم والشركات التابعة. إدارة التدفقات النقدية بما يضمن استمرار عمليات الشركة، والبدء في التفاوض مع المقرضين لإعادة جدولته القروض المستحقة على الشركة. تقليل الخسائر التشغيلية بإيقاف تشغيل الفنادق المملوكة والمدارة من قبل المجموعة في المملكة العربية السعودية خلال فترة الإغلاق. العمل على الحصول على تمديد لحقوق الانتفاع التي تملكها الشركة أو تديرها لتعويض فترات التوقف عن التشغيل للفنادق.

Secondly: The auditor's emphasis of matter of material uncertainty which contained in the external evaluator's report for the company's assets.

- The company believes that the uncertainty contained in the evaluator's report reflects the current state for the impact of COVID-19 on the global economy and the future cashflows, however the company believes that the values of the assets listed on its financials reflect the fairness of the value of those assets through current data and expectations.

Thirdly: The auditor's emphasis of matter of the arbitration claim submitted by a contractor against the company in an amount equivalent to KD 41 million.

Company's Commentary:

- The company believes that the contractor is not entitled to the claim, quite the opposite it has filed an arbitration claim against the same contractor for an amount equivalent to KD 51 million.
- The company did not book any provision for any liability for the mentioned claim, because of the strength of its position, and based on the opinion of the company's external legal advisor, who is likely to believe that the arbitration decision will be issued in favor of the company.

ثانياً: تأكيد المدقق على أمر عدم التأكد الجوهرى الوارد بتقرير المقيم الخارجى لأصول الشركة.

- ترى الشركة أن عدم التأكد الوارد بتقرير المقيم يعكس الوضع الراهن لتأثير فيروس كورونا المستجد على الاقتصاد العالمى والتدفقات النقدية المستقبلية، إلا أن الشركة تعتقد بأن قيم الأصول الواردة ببياناتها المالية تعبر بعدالة عن تلك الأصول في ظل البيانات والتوقعات الحالية.

ثالثاً: تأكيد المدقق على أمر المطالبة التحكيمية المقدمة من أحد المقاولين ضد الشركة بمبلغ يعادل ٤١ مليون د.ك.

تعقيب الشركة:

- تعتقد الشركة بعدم استحقاق المقاول للمطالبة المذكورة، بل على العكس فإنها تقدمت بمطالبة تحكيمية ضد نفس المقاول بمبلغ يعادل ٥١ مليون د.ك.
- لم تسجل الشركة أي مخصصات عن المطالبة المذكورة لما تعتقده من قوة موقفها، واستناداً إلى رأي مستشارها القانوني الخارجى الذي يُرجح أن يصدر الحكم في المطالبة التحكيمية لصالحها.

الاسم Name	المسمى الوظيفي Title	التوقيع Signature	شركة Company
عبد الله فؤاد الثاقب	رئيس مجلس الإدارة		

Attach a copy of the financial statements approved by the Board of Directors and the approved auditor's report

يجب ارفاق نسخة البيانات المالية المعتمدة من مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات المعتمد

شركة منشآت للمشاريع العقارية
ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2020



EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة إلى حضرات السادة المساهمين شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2020 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية وتأثير فيروس كوفيد-19

نلفت الانتباه إلى إيضاح 2 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة والذي يبين أن المجموعة تكبدت صافي خسائر بمبلغ 23,475,997 دينار كويتي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وبلغت الخسائر المترابطة كما في 30 سبتمبر 2020 مبلغ 26,700,001 دينار كويتي وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 11,506,821 دينار كويتي. إضافة إلى ذلك، نلفت الانتباه إلى الإيضاحين 11 و2 فيما يتعلق بالتزام المجموعة تجاه سداد التسهيلات البنكية المستحقة في ديسمبر 2020.

إضافة إلى ذلك، أدى وباء كوفيد-19 إلى تأثير حاد على قطاع الضيافة على مستوى العالم. وأدت قيود السفر والانتقالات بين حدود الدول والتي تم تطبيقها من قبل الدول التي تعمل فيها المجموعة إلى انخفاض ملحوظ في معدلات الإشغال بما كان له تأثير على الأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة. تشير هذه الأحداث أو الظروف بالإضافة إلى الأمور الأخرى المبينة بالإيضاح 2 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة إلى وجود عدم تأكد مادي مما قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة عملياتها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يعتمد صحة تطبيقه على التعافي بنجاح من تأثيرات وباء كوفيد-19 بالإضافة إلى الإجراءات التي اتخذتها الحكومات في الدول التي تعمل فيها المجموعة وكذلك نتيجة المناقشات المستمرة مع المؤسسة المالية ذات الصلة بما يعود لصالح المجموعة بشأن تجديد/إعادة هيكلة شروط سداد الدين القائم والتطبيق الناجح لخطط الإدارة المتعلقة بالإجراءات المستقبلية المتخذة لمواجهة الظروف المبينة أعلاه كما هو مفصّل عنها بالإيضاح 2 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

إن نتيجتنا غير معدلة فيما يتعلق بهذا الأمر.

**تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)**

التأكيد على أمور

1- نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم 7 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة والذي يبين أنه قد تم تسجيل التقييمات الخارجية المستقلة لموجودات حق الاستخدام والعقارات الاستثمارية على أساس "عدم التأكد الجوهري من التقييم" نتيجة للتأثير المحتمل لوباء كوفيد-19. وبالتالي، ثمة قدر أكبر من الأحكام الذاتية المرتبطة بتحديد مدى معقولية افتراضات السوق التي تعتبر جوهرية بالنسبة لتقييم الموجودات غير المالية مقارنةً بالتقييم في الأوضاع العادية.

2- نلفت الانتباه إلى إيضاح 12 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة والذي يبين أنه خلال سنة 2015، قام مقال أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية بالمطالبة بمبلغ يعادل 41 مليون دينار كويتي من الشركة الأم. كما قامت الشركة الأم في المقابل برفع دعوى مضادة ضد نفس المقال وذلك للتأخير في إنجاز المشروع للمطالبة بمبلغ يعادل 51 مليون دينار كويتي. لا يمكن تحديد النتيجة النهائية لذلك الأمر في الوقت الحالي، وبالتالي لم يتم إدراج أي مخصص لقاء أي التزام قد يترتب على ذلك في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2020.

إن نتيجتنا غير معدلة فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العبيان والعصيمي وشركاهم

11 نوفمبر 2020

الكويت

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ايضاحات	
2019	2020	2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
8,965,537	2,176,107	4,144,311	-	4	إيرادات التشغيل
(7,216,708)	(4,171,149)	(2,758,227)	(1,034,545)	4	تكاليف التشغيل
1,748,829	(1,995,042)	1,386,084	(1,034,545)		صافي النتائج من عمليات الفندق
470,556	194,796	143,080	47,442		أتعاب إدارة
974,700	102,610	299,808	(4,445)		صافي (الخسائر) الإيرادات من صكوك
342,655	(3,967,744)	115,567	(3,326,245)	7	صافي (الخسائر) الإيرادات من عقارات استثمارية (خسائر) أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(25,801)	(1,990,247)	185,921	(1,174,641)		إيرادات تمويل
19,771	8,257	6,934	630		إيرادات توزيعات ارباح
-	197,243	-	-		إيرادات أخرى
335,792	115,572	163,787	19,839	5	حصة في نتائج شركات زميلة
1,375,141	(8,328,671)	697,504	(6,570,169)	8	انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام
-	(1,707,463)	-	(1,707,463)		مصروفات عمومية وإدارية
(1,973,975)	(1,686,323)	(474,585)	(350,222)		مصروفات استهلاك
(63,087)	(118,234)	(21,825)	(42,849)		تخفيض مخزون
(57,000)	(280,406)	-	(120,756)		تكاليف تمويل
(3,003,556)	(2,627,015)	(1,002,503)	(856,935)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
136,033	440,462	109,465	(210,610)		مخصص خسائر انتمان متوقعة لمديني مستأجرين
(112,926)	(1,804,494)	(112,926)	(1,637,647)		
167,132	(23,446,699)	1,496,311	(16,968,616)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب
(103,027)	(19,298)	34,972	(4,687)		ضرائب خارجية
(10,000)	(10,000)	-	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
54,105	(23,475,997)	1,531,283	(16,973,303)		(خسارة) ربح الفترة
4,334	(19,772,078)	1,306,127	(13,912,203)		الخاص بـ:
49,771	(3,703,919)	225,156	(3,061,100)		مساهمي الشركة الأم
54,105	(23,475,997)	1,531,283	(16,973,303)		الحصص غير المسيطرة
0.01 فلس	(61) فلس	4 فلس	(43) فلس	6	(خسارة) ربح الفترة
					(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
54,105	(23,475,997)	1,531,283	(16,973,303)
(خسارة) ربح الفترة			
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية			
(7,908)	401,779	(26,242)	604,320
صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة			
(7,908)	401,779	(26,242)	604,320
خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
(35,049)	(162,554)	(2,124)	(84,019)
صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة			
(35,049)	(162,554)	(2,124)	(84,019)
(42,957)	239,225	(28,366)	520,301
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة			
11,148	(23,236,772)	1,502,917	(16,453,002)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة			
الخاص بـ : مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة			
(35,056)	(19,519,515)	1,284,714	(13,424,854)
46,204	(3,717,257)	218,203	(3,028,148)
11,148	(23,236,772)	1,502,917	(16,453,002)

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

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2020

30 سبتمبر 2019 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
343,638	338,361	439,486	أثاث ومعدات
64,360,982	53,849,054	50,609,487	7 أصل حق استخدام
14,485,177	22,588,450	17,184,600	7 عقارات استثمارية
1,772,540	-	-	عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما
31,431,759	30,182,157	21,541,633	8 استثمار في شركات زميلة
4,622,979	4,749,684	2,550,133	13 أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
818,033	833,964	671,409	13 أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>117,835,108</u>	<u>112,541,670</u>	<u>92,996,748</u>	
			موجودات متداولة
11,346,019	9,451,262	6,960,326	مدينون ومدفوعات مقدما
530,370	530,370	530,370	عقارات للمتاجرة
944,986	1,096,172	790,018	مخزون
223,800	273,591	19,394	مدينون وكالة
8,198,069	5,880,812	7,778,312	ارصدة لدى البنوك ونقد
<u>21,243,244</u>	<u>17,232,207</u>	<u>16,078,420</u>	
<u>139,078,352</u>	<u>129,773,877</u>	<u>109,075,168</u>	مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
32,200,000	32,200,000	32,200,000	10 راس المال
12,400,000	12,400,000	12,400,000	علاوة إصدار اسهم
11,939,162	11,939,162	11,939,162	احتياطي اجباري
-	(309,291)	(309,291)	احتياطي آخر
(1,628,030)	(1,612,099)	(1,774,653)	احتياطي القيمة العادلة
658,251	-	-	فائض إعادة تقييم موجودات
(340,241)	(338,860)	76,257	احتياطي تحويل عملات اجنبية
(8,455,559)	(6,927,923)	(26,700,001)	خسائر متراكمة
<u>46,773,583</u>	<u>47,350,989</u>	<u>27,831,474</u>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
(2,210,487)	(3,003,223)	(7,108,951)	الحصص غير المسيطرة
<u>44,563,096</u>	<u>44,347,766</u>	<u>20,722,523</u>	إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
1,103,090	984,411	821,169	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
43,054,000	40,644,066	40,644,075	11 دائنو تمويل اسلامي
15,743,253	13,806,626	14,257,329	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
4,382,220	4,993,000	5,044,831	دائنون ومصرفوات مستحقة
<u>64,282,563</u>	<u>60,428,103</u>	<u>60,767,404</u>	
			مطلوبات متداولة
7,585,407	7,817,608	7,534,653	11 دائنو تمويل اسلامي
358,758	1,007,040	1,515,078	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
22,288,528	16,173,360	18,535,510	دائنون ومصرفوات مستحقة
<u>30,232,693</u>	<u>24,998,008</u>	<u>27,585,241</u>	
<u>94,515,256</u>	<u>85,426,111</u>	<u>88,352,645</u>	إجمالي المطلوبات
<u>139,078,352</u>	<u>129,773,877</u>	<u>109,075,168</u>	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



عيسى نجيب عبد المحسن العيسى
نائب الرئيس التنفيذي - قسم الاستثمارات والعمليات



عبد الله فؤاد عبد الله الشاقب
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	احتياطي تحويل خسائر متراكمة	احتياطي عمولات أجنبية	فائض إعادة تقييم موجودات	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي آخر	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
44,347,766	(3,003,223)	47,350,989	(6,927,923)	(338,860)	-	(1,612,099)	(309,291)	-	11,939,162	12,400,000	32,200,000	كما في 1 يناير 2020
(23,475,997)	(3,703,919)	(19,772,078)	(19,772,078)	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
239,225	(13,338)	252,563	-	415,117	-	(162,554)	-	-	-	-	-	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
(23,236,772)	(3,717,257)	(19,519,515)	(19,772,078)	415,117	-	(162,554)	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(388,471)	(388,471)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	استرداد رأسمالية مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
20,722,523	(7,108,951)	27,831,474	(26,700,001)	76,257	-	(1,774,653)	(309,291)	-	11,939,162	12,400,000	32,200,000	في 30 سبتمبر 2020
45,217,421	(1,591,218)	46,808,639	(15,972,049)	(335,900)	658,251	(1,592,981)	-	7,512,156	11,939,162	12,400,000	32,200,000	كما في 1 يناير 2019
54,105	49,771	4,334	4,334	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
(42,957)	(3,567)	(39,390)	-	(4,341)	-	(35,049)	-	-	-	-	-	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
11,148	46,204	(35,056)	4,334	(4,341)	-	(35,049)	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	-	7,512,156	-	-	-	-	(7,512,156)	-	-	-	إطفاء جزئي لخسائر متراكمة
(665,473)	(665,473)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	استرداد رأسمالية مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
44,563,096	(2,210,487)	46,773,583	(8,455,559)	(340,241)	658,251	(1,628,030)	-	-	11,939,162	12,400,000	32,200,000	في 30 سبتمبر 2019

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

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
167,132	(23,446,699)	
أنشطة التشغيل		
(الخسارة) الربح قبل الضرائب		
تعديلات لمطابقة (الخسارة)/الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:		
2,168,414	2,126,807	7
1,151,421	5,463,247	7
-	1,707,463	
25,801	1,990,247	
112,926	1,804,494	
(19,771)	(8,257)	
-	(197,243)	
(1,375,141)	8,328,671	
63,087	118,234	
3,003,556	2,627,015	
(136,033)	(440,462)	
57,000	280,406	
(1,615)	52,160	
5,216,777	406,083	
(3,145,288)	895,747	
(66,573)	25,748	
1,627,533	1,341,366	
3,632,449	2,668,944	
(76,182)	(215,402)	
(1,874,200)	(600,682)	
-	11,625	5
1,682,067	1,864,485	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		
أنشطة الاستثمار		
(142,261)	(10,649)	
(73,833)	(46,877)	7
479,571	574,996	
-	197,243	
2,261,609	-	
19,771	8,257	
(25,781)	254,497	
304,250	209,304	12
2,823,326	1,186,771	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار		
أنشطة التمويل		
-	(300,000)	
(971,400)	(27,000)	
(242,577)	(483,499)	
(665,473)	(388,471)	
(9,060)	(1,250)	
(1,888,510)	(1,200,220)	
2,616,883	1,851,036	
5,773	46,464	
5,575,413	5,880,812	
8,198,069	7,778,312	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل		
صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد		
صافي فروق تحويل عملات أجنبية		
الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير		
الأرصدة لدى البنوك والنقد في 30 سبتمبر		

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الصادر في 10 نوفمبر 2020.

إضافة إلى ذلك، أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بالإطفاء الجزئي للخسائر المتراكمة مقابل علاوة إصدار الأسهم. تخضع هذه التوصية للموافقات الرقابية وموافقة المساهمين في الجمعية العمومية.

تم اعتماد البيانات المالية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 25 يونيو 2020. لم يتم الإعلان عن أي توزيعات أرباح من قبل الشركة الأم.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة، تم تأسيسها في الكويت، ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في برج أي تي اس - طابق الميزانين - شارع مبارك الكبير - شرق، وعنوانها البريدي المسجل هو 1393- دسمان، 15464 الكويت.

إن الشركة الأم لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. هي شركة مجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي شركة مساهمة مغلقة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت.

تضطلع الشركة الأم بصورة رئيسية بتقديم خدمات الاستثمار والخدمات المالية طبقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى المجموعة. تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مجال الأنشطة والعمليات العقارية.

2 المفهوم المحاسبي الأساسي

شهد تفشي فيروس كوفيد-19 تطوراً سريعاً خلال عام 2020 وكان للتدابير التي اتخذتها مختلف الحكومات لاحتواء الفيروس تأثير سلبي على نتائج المجموعة وفترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020. لقد سجلت المجموعة صافي خسائر بمبلغ 23,475,997 دينار كويتي لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 11,506,821 دينار كويتي.

فيما يلي التأثير المعروف حالياً لفيروس كوفيد-19 على المجموعة نتيجة التدابير الحكومية المتخذة فيما يتعلق بتقييد أنشطة الحج والعمرة والإغلاق المؤقت للمنشآت:

- ◀ انخفاض بنسبة 76% في إيرادات تشغيل الفنادق لفترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020 مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019، وقد تم مقاصته مقابل الانخفاض في تكاليف تشغيل الفنادق بنسبة 60%.
- ◀ الانخفاض بنسبة 79% في صافي أتعاب الإدارة وإيرادات الصكوك خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020 مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019.
- ◀ بلغت الحصة في خسائر الشركات الزميلة ما قيمته 8,328,671 دينار كويتي خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020 مقارنة بما تم تسجيله من أرباح بمبلغ 1,375,141 دينار كويتي خلال نفس الفترة من عام 2019.
- ◀ انخفاض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بنسبة 16% خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020 منذ 31 ديسمبر 2019.
- ◀ انخفاض القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم المحتفظ بها من قبل المجموعة منذ 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 162,555 دينار كويتي اعتباراً من بداية السنة حتى تاريخه.
- ◀ انخفاض قيمة موجودات حق الاستخدام خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020 بإجمالي مبلغ 1,707,463 دينار كويتي (إيضاح 7).
- ◀ احتساب مخصص لانخفاض في قيمة الأرصدة المستحقة لعقود التأجير خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2020 بإجمالي مبلغ 1,804,494 دينار كويتي نظراً للتأخر في سداد مدفوعات عقود التأجير بالنسبة لبعض المستأجرين نتيجة وباء كوفيد-19.

نتيجة لهذه التأثيرات، انخفضت نتائج التشغيل لدى المجموعة بصورة ملحوظة خلال عام 2020. كما تأثرت السيولة سلباً لدى المجموعة.

إضافة إلى ذلك، يستحق سداد أصل مبلغ تسهيلات بنكية بقيمة 2,409,934 دينار كويتي في بداية شهر ديسمبر من عام 2020 وتتفاوض المجموعة حالياً مع مؤسسة مالية ذات صلة بشأن تجديد/إعادة هيكلة شروط سداد الدين.

2 المفهوم المحاسبي الأساسي (تتمة)

بالإضافة إلى التأثيرات المعروفة بالفعل والناجمة عن تفشي فيروس كوفيد-19 وما نتج عنها من إجراءات تم اتخاذها من قبل الحكومة، فإن حالة عدم التيقن حول الاقتصاد الكلي تسبب اضطراباً في نشاط المجموعة ومن غير المعروف ما مدى التأثير طويل الأجل على أعمال المجموعة. ويمكن أن يتطور فيروس كوفيد-19 في عدة اتجاهات. وإذا ما تعرض المجتمع والأعمال بالتبعية لهذا الفيروس لفترة أطول، قد يؤدي ذلك إلى نتائج سلبية مطولة وضغوط على السيولة لدى المجموعة.

تسعى الإدارة إلى الحصول على أفضل معلومات ممكنة تمكننا من تقييم هذه المخاطر وتطبيق الإجراءات المناسبة استجابةً لهذا الفيروس. وبالفعل قامت وستقوم المجموعة باتخاذ عدد من الإجراءات للمراقبة والحيلولة دون تأثيرات الوباء والحفاظ على النقد وتعزيز السيولة.

- أعدت الإدارة تحليلاً تفصيلياً للتدفقات النقدية لفترة الاثني عشر شهراً التالية لتقييم مركز السيولة لدى المجموعة وتحديد فجوات السيولة في ظل سيناريوهات متنوعة. وانتهت الإدارة إلى أنه لدى المجموعة القدرة على الوفاء بكافة التزاماتها المستحقة بما في ذلك سداد أرصدة دائني التمويل الإسلامي على مدار فترة الاثني عشر شهراً.
- تخوض الإدارة مناقشات متقدمة مع مؤسسة مالية تمثل طرفاً ذا علاقة بشأن إعادة جدولة شروط سداد أصل المبالغ لأرصدة دائني التمويل الإسلامي.
- اتخذت الإدارة الإجراءات للحد من خسائر التشغيل عن طريق إيقاف عمليات الفنادق المملوكة والمدارة من قبل المجموعة من شهر أبريل إلى سبتمبر. واشتملت إجراءات توفير التكاليف إعطاء الإجازات للموظفين بالإضافة إلى سبل تخفيض تكاليف الموظفين الأخرى. إضافة إلى ذلك، انخفضت تكاليف الموردين بصورة ملحوظة نتيجة للإغلاق المؤقت للفنادق بالإضافة إلى تخفيض تكاليف التشغيل والمصروفات الرأسمالية غير الضرورية نتيجة وباء كوفيد-19.
- بدأت الإدارة في مفاوضات مع المؤجرين بشأن طلب مد أجل حقوق الاستئجار المملوكة والمدارة من قبل المجموعة للتعويض عن فترات إيقاف عمل الفنادق نتيجة الوباء.

تقر الإدارة بأنه لا تزال هناك حالة من عدم التيقن حول قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل وإعادة تمويل أو سداد التسهيلات البنكية عند استحقاقها. ومع ذلك، فاستناداً إلى الحقائق والظروف المعروفة في هذه الأونة والسيناريوهات المحتملة حول مدى تطور الوباء والإجراءات الحكومية الناتجة، توصلت الإدارة إلى أن استخدام افتراض مبدأ الاستمرارية مضمون كما لدى الإدارة توقع معقول بأن يتوفر لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة تواجدها التشغيلي في المستقبل القريب. وفي حالة إذا عجزت المجموعة لأي سبب عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، قد يكون لذلك تأثير على قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وفقاً للقيم المسجلة وإطفاء المطلوبات ضمن سياق الأعمال الطبيعي وفقاً للمبالغ المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

3 أساس الاعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

3.1 أساس الاعداد

أعدت المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الام.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد البيانات المالية المجمع السنوية، ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمع السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019.

3.2 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة

منح حكومية

تُسجل المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام هذه المنح والالتزام بكافة الشروط المتعلقة بها. عندما تتعلق المنحة ببند مصروفات فيتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس متماثل على مدى الفترات التي يتم فيها تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات والتي سيتم التعويض مقابلها. 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 أفساط سنوية متساوية.

3 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

3.3 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات تم تطبيقها من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتوافق مع تلك المتبعة لإعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء تطبيق المعيار الجديد اعتباراً من 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2020 ولكن ليس لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية وفحواه كالتالي: "تعتبر المعلومات جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن المنشأة المحددة التي قامت بإعدادها".

توضح التعديلات أن اتصاف المعلومات بكونها جوهرية يتوقف على طبيعة أو حجم المعلومات سواء أكانت معروضة بصورة مفردة أو مجتمعة مع معلومات أخرى في سياق البيانات المالية.

ويعتبر عدم صحة التعبير عن المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر بصورة معقولة على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الاعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أية مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراء جوهري يتجمعان معاً لكي تتحقق قدرة الحصول على المخرجات. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً أو ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة حيث لا يوجد معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

يتضمن الإطار المفاهيمي الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم ينتج عن هذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير لامتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-19. نظراً لكونه مبرراً عملياً، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بفيروس كوفيد-19 الممنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بفيروس كوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد التأجير.

يُطبق التعديل على فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يُسمح بالتطبيق المبكر. لم ينتج عن هذا التعديل أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39: تعديل سعر الفائدة الأساسي

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7/9 الأدوات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس بعض الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل سعر الفائدة الأساسي. وتتأثر علاقة التحوط إذا نتج عن التعديل حالة عدم تيفن بشأن توقيت وقيمة التدفقات النقدية القائمة على سعر الفائدة الأساسي لبند التحوط أو أداة التحوط. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لأسعار الفائدة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

4 إيرادات وتكاليف التشغيل

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,965,537	2,176,107	4,144,311	-	إيرادات تشغيل إيرادات فندق
(5,048,294)	(2,044,342)	(2,035,189)	(322,790)	تكاليف تشغيل تكاليف تشغيل فندق
(2,168,414)	(2,126,807)	(723,038)	(711,755)	استهلاك أصل حق استخدام (إيضاح 6)
(7,216,708)	(4,171,149)	(2,758,227)	(1,034,545)	

5 منحة حكومية

في محاولة للتخفيف من تأثير وباء كوفيد-19، اتخذت حكومة دولة الكويت تدابير لمساعدة الشركات الخاصة في مواجهة الوباء. وتشمل هذه التدابير المساعدة الحكومية المقدمة للقوى العاملة الوطنية في القطاع الخاص لمدة تصل إلى ستة أشهر اعتباراً من أبريل 2020.

خلال الفترة، حصلت المجموعة على دعم مالي بمبلغ 11,625 دينار كويتي والذي تم المحاسبة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية وإفصاحات المساعدات الحكومية"، وتم تسجيله في الأرباح أو الخسائر كـ "إيرادات أخرى".

6 (خسارة) ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ (خسارة) ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. وتحتسب ربحية (خسارة) السهم المخففة بقسمة (خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. وحيث إنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
4,334	(19,772,078)	1,306,127	(13,912,203)	(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
322,000,000	322,000,000	322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (أسهم)
0.01 فلس	(61) فلس	4 فلس	(43) فلس	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

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

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

7 أصل حق استخدام وعقارات استثمارية

أ. أصل حق الاستخدام

يتمثل أصل حق الاستخدام في "برج القبلة" وهو عقار مستأجر يقع في المملكة العربية السعودية ويعمل كفندق من قبل مشغل فنادق عالمي، و"برج زمزم" لفترة 5 أشهر اعتباراً من 1 أكتوبر 2029 إلى 28 فبراير 2030.

يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام المسجلة والحركات خلال الفترة:

(مدققة)		
30 سبتمبر 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 دينار كويتي
66,375,239	66,375,239	53,849,054
-	(9,371,749)	-
-	1,772,540	-
-	(246,740)	(1,707,463)
-	(1,449,542)	-
(2,168,414)	(3,309,184)	(2,126,807)
73,833	124,188	46,877
80,324	(45,698)	547,826
<u>64,360,982</u>	<u>53,849,054</u>	<u>50,609,487</u>

في بداية الفترة/ السنة

تحويل إلى عقارات استثمارية

تحويل من عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً

انخفاض قيمة أصل حق استخدام

خصم مستلم عن مدفوعات عقود تأجير مستقبلية

استهلاك أصل حق الاستخدام (إيضاح 4)

إضافات (نفقات رأسمالية)

فروق تحويل عملات أجنبية

في نهاية الفترة/ السنة

تخضع موجودات حق الاستخدام لمتطلبات انخفاض القيمة الواردة في معيار المحاسبة الدولي 36/ انخفاض قيمة الموجودات.

أجرت المجموعة اختبار انخفاض القيمة في ديسمبر 2019 لموجودات حق الاستخدام بالمملكة العربية السعودية. تم إجراء التقييم من قبل خبير مستقل معتمد يتسم بالمؤهلات المهنية اللازمة المعترف بها والخبرة الحديثة في مواقع وفئات العقارات التي يتم تقييمها. تم تحديد المبلغ الممكن استرداده للموجودات بناءً على احتساب القيمة أثناء الاستخدام من خلال التدفقات النقدية المتوقعة.

وفقاً للتفاصيل المبينة بالإيضاح 2، ونتيجة لجائحة كوفيد-19، والتدابير ذات الصلة التي اتخذتها مختلف الحكومات لاحتواء الفيروس، فقد أوقفت المجموعة مؤقتاً عمليات الفنادق الخاصة بها بالمملكة العربية السعودية اعتباراً من 1 أبريل 2020 ما أدى إلى تدهور جوهري في الأوضاع المالية للمجموعة، وزيادة عدم التيقن حول الوضع الاقتصادي. وقد استدعى ذلك إجراء اختبارات انخفاض القيمة لبعض الموجودات غير المالية مثل أصل حق الاستخدام والاستثمار في الشركات الزميلة. وبهذا، فقد قامت المجموعة بتعيين خبير تقييم لإجراء تقييم انخفاض القيمة لمختلف وحدات إنتاج النقد.

ب. العقارات الاستثمارية

(مدققة)		
30 سبتمبر 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 دينار كويتي
15,621,744	15,621,744	22,588,450
-	9,371,749	-
(1,151,421)	(2,403,468)	(5,463,247)
14,854	(1,575)	59,397
<u>14,485,177</u>	<u>22,588,450</u>	<u>17,184,600</u>

في بداية الفترة/ السنة

تحويل من موجودات حق الاستخدام

صافي الخسائر من إعادة قياس القيمة العادلة

فروق تحويل عملات أجنبية

في نهاية الفترة/ السنة

أ) تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل مستقل في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين متخصصين في تقييم مثل هذا النوع من العقارات. تم تحديد القيمة العادلة بواسطة طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة وفقاً للمبين أدناه.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

7 أصل حق استخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. العقارات الاستثمارية (تتمة)

تم رهن العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 8,572,037 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 8,967,670 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 9,231,425 دينار كويتي) مقابل دائني التمويل الإسلامي (إيضاح 11).

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,151,421)	(5,463,247)	(388,339)	(3,813,810)	صافي الخسائر من إعادة قياس القيمة العادلة
1,494,076	1,495,503	503,906	487,565	إيرادات تأجير ناتجة من العقارات الاستثمارية
<u>342,655</u>	<u>(3,967,744)</u>	<u>115,567</u>	<u>(3,326,245)</u>	صافي (الخسائر) الإيرادات الناتجة من العقارات الاستثمارية

ليس لدى المجموعة أي قيود على إمكانية استرداد عقاراتها الاستثمارية، كما لا توجد لديها التزامات تعاقدية لشراء أو إنشاء أو تطوير عقارات استثمارية أو لإصلاحها أو صيانتها أو إدخال تحسينات عليها.

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة:

قياس القيمة العادلة باستخدام		
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
		30 سبتمبر 2020
		عقارات استثمارية
		- دولة الكويت
		- المملكة العربية السعودية
8,572,037	8,572,037	
8,612,563	8,612,563	
<u>17,184,600</u>	<u>17,184,600</u>	
		31 ديسمبر 2019 (مدققة)
		عقارات استثمارية
		- دولة الكويت
		- المملكة العربية السعودية
8,967,670	8,967,670	
13,620,780	13,620,780	
<u>22,588,450</u>	<u>22,588,450</u>	
		30 سبتمبر 2019
		عقارات استثمارية
		- دولة الكويت
		- المملكة العربية السعودية
9,231,425	9,231,425	
5,253,752	5,253,752	
<u>14,485,177</u>	<u>14,485,177</u>	

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

7 أصل حق استخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. العقارات الاستثمارية (تتمة)

وصف آليات التقييم المستخدمة والافتراضات الرئيسية المطبقة لاحتساب القيمة أثناء الاستخدام وقياسات القيمة العادلة:

نوع العقار	أسلوب التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	التاريخ
			30 سبتمبر 2020
أصل حق الاستخدام برج القبلة – المملكة العربية السعودية			31 ديسمبر 2019
الفندق	متوسط سعر الغرف المقدر بالريال السعودي معدل النمو طويل الأجل للإيرادات لكل غرفة* التدفقات النقدية المخصصة	متوسط سعر الغرف المقدر بالريال السعودي معدل النمو طويل الأجل للإيرادات لكل غرفة* معدل الإشغال معدل الخصم معدل التضخم مجمّل الربح التشغيلي	30 سبتمبر 2020
ب. العقارات الاستثمارية	طريقة المقارنة بالسوق	السعر لكل متر مربع	30 سبتمبر 2020
أرض بدولة الكويت			3,400 دينار كويتي
سنة طوابق في برج الصفوة، المملكة العربية السعودية	تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى طريقة التدفقات النقدية المخصصة بواسطة التدفقات النقدية الثابتة تعاقدياً ومعدل خصم بنسبة 15% (2019: 15%)	معدل الإيجار السنوي المقدر بالريال السعودي لكل متر مربع معدل الإشغال معدل الخصم	3,250 دينار كويتي 3,460 دينار كويتي
مجمع تجاري، المملكة العربية السعودية	معدل الإيجار السنوي المقدر بالريال السعودي لكل متر مربع معدل الإشغال معدل الخصم	معدل الإيجار السنوي المقدر بالريال السعودي لكل متر مربع معدل الإشغال معدل الخصم	1,000 - 5,278 50% - 95% 9.50%

* النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات = الإيرادات مقابل كل غرفة متاحة.

وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المماثلة. يستند أسلوب المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال الذي بموجبه لا يقوم المشتري المحتمل بدفع أي مبلغ للعقار بما يزيد عن تكلفة العقار البديل المماثل. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي السعر لكل متر مربع.

وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصصة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام افتراضات تتعلق بمزايا ومطلوبات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك سعر البيع أو القيمة النهائية - إن وجدت. وتتضمن هذه الطريقة توقع مجموعة من التدفقات النقدية لملكية أحد العقارات. وعلى هذه المجموعة من التدفقات النقدية المتوقعة، يتم تطبيق معدل خصم مستقى من السوق لتحديد القيمة الحالية للإيرادات المرتبطة بالأصل. وعادة ما يتم تحديد عائد البيع بصورة منفصلة ويختلف عن معدل الخصم.

ويتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الواردة والصادرة من خلال أحداث مثل المراجعات التقييمية للإيجارات أو تجديد عقد التأجير أو أعمال إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد ذات الصلة. عادة ما يتم تحديد الفترة المناسبة بناء على أداء السوق الذي يميز فئة العقار. ويتم عادة تقدير التدفقات النقدية الدورية على أنها إجمالي الإيرادات ناقصاً للشغور والمصروفات غير المستردة وخسائر التحصيل وحوافز التأجير وتكلفة الصيانة وتكاليف الوكالة والعمولات وغيرها من مصروفات التشغيل والإدارة. وبناء عليه، يتم خصم مجموعة من صافي إيرادات التشغيل وتقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقع - إن وجدت.

7 أصل حق استخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. العقارات الاستثمارية (تتمة)

الحساسية للتغيرات في الافتراضات

العقارات التي تم تقييمها باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة

إن الانخفاض المحتمل بصورة معقولة في متوسط أسعار الغرف المقدر ومعدل النمو طويل الأجل للإيرادات للغرف المتاحة ومعدل الإشغال ومعدل ربح التشغيل والزيادة في الربح والزيادة في معدل التضخم ستؤدي إلى انخفاض إضافي في قيمة العقار المستأجر.

بشكل عام، فإن التغير في الافتراض الذي تم وضعه للقيمة الإيجارية المقدر يكون مصحوباً بما يلي:

- ◀ تغير اتجاهي مماثل في معدل الشغور طويل الأجل (وعائد البيع)
- ◀ تغير مقابل في معدل نمو الإيجار السنوي ومعدل الخصم

العقارات التي تم تقييمها باستخدام طريقة المقارنة بالسوق

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. إن الزيادة (النقص) في السعر المقدر للمتر المربع فقط سوف يؤدي إلى زيادة (نقص) جوهري في القيمة العادلة على أساس موازي.

ظروف السوق وعدم التأكد من التقييم

إن العقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام للمجموعة المسجلة في بنود منفصلة، والمدرجة ضمن الاستثمار في شركات زميلة (يشار إليها معاً باسم "العقارات") تم إعادة تقييمها في 30 سبتمبر 2020 من قبل خبير تقييم مستقل وهو شركة جونز لانج لاسال السعودية لتقييم العقارات وفقاً لقواعد "تقييم" (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) وتقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين - المعايير العالمية التي تسري اعتباراً من يناير 2020 ("المعايير") وطبقاً لإرشادات معايير التقييم الدولية. يتم إعادة تقييم كافة العقارات في نهاية الفترة بصرف النظر عن تاريخ الحيازة. ويتضمن ذلك الفحص المادي لكافة العقارات مرة واحدة سنوياً على الأقل. وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 13، يتم تقييم كافة العقارات على أساس أعلى وأفضل استخدام.

لغرض التقييم في 30 سبتمبر 2020، فقد أثر تفشي فيروس كوفيد-19 بصورة جوهرياً على نشاط السوق ما أدى إلى عدم التيقن المتعلق بتقييم العقارات. وبالتالي، فقد أدرج خبراء التقييم بند يتعلق بعدم التيقن المادي حول تقييم العقارات ضمن تقرير التقييم الصادر من جانبهم، والذي يتضمن ما يلي:

"كما في تاريخ التقييم، نعتقد عدم إمكانية الاعتماد بشكل كبير على الأدلة السوقية السابقة لأغراض المقارنة بحيث يمكننا تقديم آراء موثوق فيها. في الواقع، وفي إطار الوضع الحالي لتفشي كوفيد-19، فإننا نواجه مجموعة من الظروف غير المسبوقة لإصدار أحكام التقييم بناءً عليها. ولهذا، فقد قمنا بوضع تقييمنا استناداً إلى "عدم التأكد المادي من التقييم" استناداً لكل من التقييم الفني ومعايير الأداء VPS 3 وتطبيقات إرشادات ممارس التقييم VPGA 10 من كتاب المؤسسة الملكية للمساحين القانونيين RICS Red Book Global. وبالتالي، فإن تقييمنا يرتبط بمستوى أقل من التأكد ومستوى أعلى من الحرص عن المعدلات الطبيعية المعتادة. وفي ضوء عدم إمكانية التعرف على التأثير المستقبلي لكوفيد-19 على سوق العقارات، فإننا نوصي بالاستمرار في مراجعة تقييم هذه العقارات على أساس متكرر.

أجرت اللجنة التنفيذية مراجعة تفصيلية لتقييم كل عقار لغرض التحقق من ملائمة الافتراضات التي تم تطبيقها. ويتم عقد اجتماعات مع خبراء التقييم لمراجعة واختبار التقييمات للتأكد من مراعاة كافة المعلومات المتاحة ذات الصلة، كما يتم إجراء مراجعة تفصيلية للتحقق من معقولية التقييمات. على وجه الخصوص، فقد تم مناقشة التأثير على تقييم انخفاض الإيجارات نتيجة تفشي كوفيد-19. ووافقت اللجنة على النتائج التي توصل إليها خبراء التقييم.

8 استثمار في شركات زميلة

لدى المجموعة أيضاً حصص في عدد من الشركات الزميلة العاملة في المملكة العربية السعودية ويتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية.

وفقاً للمبين في الإيضاح رقم 2، ونظراً لجائحة كوفيد-19 والتدابير ذات الصلة التي اتخذتها مختلف الحكومات لاحتواء الفيروس، فقد أوقفت الشركات الزميلة في المملكة العربية السعودية عملياتها مؤقتاً اعتباراً من 1 أبريل 2020 نظراً لتدهور الأوضاع المالية للشركات الزميلة وزيادة عدم التيقن حول الوضع الاقتصادي. وبالتالي، فقد استدعى ذلك إلى إجراء اختبارات انخفاض القيمة لبعض الموجودات غير المالية مثل موجودات حق الاستخدام.

خلال الفترة، سجلت المجموعة حصة في الخسائر من الشركات الزميلة بمبلغ 8,328,671 دينار كويتي، وترجع بصورة رئيسية لخسائر انخفاض القيمة لمختلف وحدات انتاج النقد.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين للشركة الأم الكبرى والشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرةً مشتركةً أو تأثيراً ملموساً بما في ذلك مشغل الفندق. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		أطراف أخرى		المساهم الرئيسي للشركة الأم الكبرى			
2019	2020	ذات علاقة	شركات زميلة	دينار كويتي	دينار كويتي		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
470,556	194,796	194,796	-	-	-		
6,058	461	-	-	-	461		
(2,037,779)	(1,786,884)	-	-	-	(1,786,884)		
(151,026)	(44,204)	(44,204)	-	-	-		
(مدققة)		الأطراف الأخرى		المساهمون		المساهم الرئيسي	
30 سبتمبر	31 ديسمبر	30 سبتمبر	الشركات الزميلة	الرئيسيون	الشركة الأم	للشركة الأم الكبرى	
2019	2019	2020	ذات علاقة	الدينار كويتي	الدينار كويتي	الدينار كويتي	الدينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,499,194	3,647,906	1,600,759	1,600,759	-	-	-	-
818,033	833,964	671,409	527,497	-	143,912	-	-
5,956,760	4,036,327	2,573,506	-	-	-	-	2,573,506
4,861,429	2,830,720	1,651,787	1,649,719	-	1,034	1,034	-
1,057,870	1,402,476	2,681,018	3,128	2,619,706	58,184	-	-
45,234,000	43,056,267	43,054,009	-	-	-	-	43,054,009

بيان الأرباح أو الخسائر:

إيرادات أتعاب إدارة

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

مصروفات أتعاب إدارة

بيان المركز المالي:

أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو

الخسائر

أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات

الشاملة الأخرى

أرصدة لدى البنوك ونقد

مدينون ومدفوعات مقدماً

دائنون ومصروفات مستحقة

دائنو تمويل إسلامي

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ممن لديهم صلاحية ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

فيما يلي مجمل قيمة المعاملات والارصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا:

قيمة المعاملات للفترة المنتهية في 30 سبتمبر		الرصيد القائم كما في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
382,179	343,415	115,155	122,562	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
47,815	28,431	385,881	342,660	مكافأة نهاية الخدمة
429,994	371,846	501,036	465,222	

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 7 مايو 2020 بدفع مكافأة للعضو المستقل من أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وتم اعتماد هذه المكافأة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 25 يونيو 2020.

10 رأس المال

(مدققة)		30 سبتمبر	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	2019	2020
2019	2019	دينار كويتي	دينار كويتي
32,200,000	32,200,000	322,000,000	يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 322,000,000 سهم (31 ديسمبر 2019: 322,000,000 سهم و30 سبتمبر 2019: 322,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم مدفوعة نقداً.

11 داننو تمويل إسلامي

(مدققة)		30 سبتمبر	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	2019	2020
2019	2019	دينار كويتي	دينار كويتي
5,405,407	5,433,508	5,124,719	متداولة
2,180,000	2,409,934	2,409,934	داننو مرابحة
-	(25,834)	-	داننو تورق
7,585,407	7,817,608	7,534,653	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة مستحقة
43,054,000	40,644,066	40,644,075	غير متداولة
50,639,407	48,461,674	48,178,728	داننو تورق

تحمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي متوسط تكلفة تمويل بنسبة 5.5% (31 ديسمبر 2019: 5.75% و30 سبتمبر 2019: 6%) سنوياً وهي مدرجة بالدينار الكويتي.

إن أرصدة دائني المرابحة مكفولة بضمان بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة. وتسهيل التورق بقيمة دفترية بمبلغ 43 مليون دينار كويتي مكفول بضمان بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة والاستثمار في شركة زميلة وشركات تابعة، وما زالت الإجراءات القانونية ذات الصلة قيد التنفيذ كما في تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. يستحق هذا التسهيل السداد على شرائح خلال 8 سنوات.

11 داننو تمويل إسلامي (تتمة)

بدأت المجموعة حالياً في عقد مناقشات مع جهة الإقراض لإعادة هيكلة شروط سداد الدين. إلا أن الإدارة لم تحصل على موافقة رسمية من جهة الإقراض على ذلك كما في تاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية.

12 التزامات ومطلوبات محتملة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بتعويض من الشركة الأم بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 41 مليون دينار كويتي) للتأخير في تنفيذ مشروع معين والتكاليف الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالمشروع. قامت الشركة الأم برفع مطالبة مضادة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 51 مليون دينار كويتي) ضد نفس المقاول للتأخير في تسليم المشروع والخسائر التشغيلية الناتجة عن التأخير. تم إحالة النزاع إلى لجنة التحكيم السعودية وما زالت إجراءات الدعوى جارية كما في تاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. على الرغم من ذلك، ونظراً للتباين الجوهرى في التقارير الفنية المقدمة من طرفي النزاع، فقد قامت لجنة التحكيم السعودية بتعيين خبير فني متخصص أصدر تقريره النهائي في 2 فبراير 2020 مؤيداً لموقف الشركة الأم إلى حد كبير.

تلقت المجموعة استشارة مستشارها القانوني بأنه من المحتمل - وليس من المرجح - أن يصدر الحكم في الدعوى لصالح المجموعة. وعليه، لم يتم احتساب مخصص لفاء أي التزام في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

13 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية وغير المالية التي يتم تسجيل قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح أدناه استناداً إلى مدخلات أدنى المستويات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 - أسعار معلنة (غير معدلة) في سوق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم تكون فيها أقل مستوى من مدخلات الجدول الهرمي التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة المعروضة ملحوظة، إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم تكون فيها أقل مستوى من مدخلات الجدول الهرمي التي تعتبر جوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم تسجيلها وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات على عمليات التقييم أو آليات التقييم وأنواع المدخلات المستخدمة من قبل المجموعة لقياس القيمة العادلة خلال الفترة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

13 قياس القيمة العادلة (تتمة)

13.1 الأدوات المالية

يعرض الجدول التالي ملخص الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك التي تقارب قيمتها الدفترية قيمتها العادلة بصورة معقولة.

قياس القيمة العادلة باستخدام

المجموع	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

كما في 30 سبتمبر 2020

2,550,133	2,550,133	-	-
671,409	527,497	-	143,912

كما في 31 ديسمبر 2019 (مدققة)

4,749,684	4,749,684	-	-
833,964	648,100	-	185,864

كما في 30 سبتمبر 2019

4,622,979	4,622,979	-	-
818,033	648,100	-	169,933

خلال الفترة، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة، كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 لقياس القيمة العادلة.

مطابقة القيمة العادلة للبنود ضمن المستوى 3

يعرض الجدول التالي مطابقة كافة التحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة في بداية ونهاية فترة المعلومات المالية:

الأهم غير المسعرة	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	30 سبتمبر 2020
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	دينار كويتي	كما في 1 يناير 2020
4,749,684	648,100	إعادة القياس المسجل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(120,603)	إعادة القياس المسجل ضمن الأرباح أو الخسائر
(1,990,247)	-	المشتريات/ المبيعات/ الاسترداد (بالصافي)
(209,304)	-	
2,550,133	527,497	كما في 30 سبتمبر 2020

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

13 قياس القيمة العادلة (تتمة)

13.1 الأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة للبنود ضمن المستوى 3 (تتمة)

الأسهم غير المسعرة		31 ديسمبر 2019	
الأسهم غير المسعرة	موجودات مالية	موجودات مالية	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
موجودات مالية	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	دينار كويتي	دينار كويتي
مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	دينار كويتي	4,953,030	648,100
		122,911	-
		(326,257)	-
		<u>4,749,684</u>	<u>648,100</u>

كما في 1 يناير 2019 (معاد إدراجه نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (9)
إعادة القياس المسجل ضمن الأرباح أو الخسائر المشتريات/ المبيعات/ الاسترداد (بالصافي)

كما في 31 ديسمبر 2019

الأسهم غير المسعرة		30 سبتمبر 2019	
الأسهم غير المسعرة	موجودات مالية	موجودات مالية	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
موجودات مالية	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	دينار كويتي	دينار كويتي
مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	دينار كويتي	4,953,030	648,100
		(25,801)	-
		(304,250)	-
		<u>4,622,979</u>	<u>648,100</u>

كما في 1 يناير 2019
إعادة القياس المسجل ضمن الأرباح أو الخسائر المشتريات/ المبيعات/ الاسترداد (بالصافي)

كما في 30 سبتمبر 2019

انتهت الإدارة إلى أن القيمة الدفترية للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها فوراً بناءً على الحركة في معدلات الربح السوقية.

بالنسبة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام آليات تقييم مناسبة، تعتمد على مدخلات متنوعة. وقد أجرت المجموعة تحليل الحساسية من خلال التباين بين عوامل المدخلات بنسبة 5%. وبناءً على هذا التحليل، فلا يوجد أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

13.2 الموجودات غير المالية

تتمثل الموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة في العقارات الاستثمارية. يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة نظراً للمدخلات غير الملحوظة المستخدمة في تقدير القيمة العادلة. وقد تم عرض وصف لآليات التقييم المطبقة والمعلومات الكمية المتعلقة بالمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة والحساسية للتغيرات في الافتراضات ضمن الإيضاح رقم 7.

14 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنظم المجموعة عملياتها حسب الإقليم الجغرافي، وهو دولة الكويت والمملكة العربية السعودية بصورة رئيسية.

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والنتائج والموجودات والمطلوبات المتعلقة بالقطاعات الجغرافية للمجموعة. تفضل المجموعة - بما في ذلك شركاتها الزميلة - بصورة رئيسية بالأنشطة العقارية وبالتالي لم يتم عرض أية معلومات عن قطاعات الأعمال.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

14 معلومات القطاعات (تتمة)

30 سبتمبر 2020 (غير مدققة)			
الإجمالي دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	دولة الكويت دينار كويتي	
4,092,845	3,889,792	203,053	بيان الأرباح او الخسائر الإيرادات
(23,446,699)	(21,361,688)	(2,085,011)	نتائج القطاع
(2,240,145)	(2,126,807)	(113,338)	معلومات أخرى استهلاك وإطفاء
(1,804,494)	(1,804,494)	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(1,987,869)	(1,987,869)	-	انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام
109,075,168	93,381,602	15,693,566	بيان المركز المالي إجمالي الموجودات
88,352,645	60,759,758	27,592,887	إجمالي المطلوبات
31 ديسمبر 2019 (مدققة)			
الإجمالي دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	دولة الكويت دينار كويتي	
15,576,302	14,955,120	621,182	بيان الأرباح أو الخسائر الإيرادات
(1,527,853)	(53,321)	(1,474,532)	نتائج القطاع
(3,395,719)	(3,309,184)	(86,535)	معلومات أخرى استهلاك وإطفاء
(492,176)	(360,808)	(131,368)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(246,740)	(246,740)	-	انخفاض القيمة
129,773,877	112,023,078	17,750,799	بيان المركز المالي إجمالي الموجودات
85,426,111	63,804,399	21,621,712	إجمالي المطلوبات

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

14 معلومات القطاعات (تتمة)

30 سبتمبر 2019 (غير مدققة)

	المملكة العربية السعودية	دولة الكويت
الإجمالي	دينار كويتي	دينار كويتي
12,293,456	11,770,105	523,351
167,132	(1,817,627)	1,984,759
(2,231,501)	(2,168,414)	(63,087)
(112,926)	(112,926)	-
139,078,352	123,422,972	15,655,380
94,515,256	63,932,881	30,582,375

بيان الأرباح أو الخسائر
الإيرادات

نتائج القطاع

معلومات أخرى
استهلاك وإطفاء

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

بيان المركز المالي
إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

EY هي شركة رائدة عالمياً في مجال التدقيق المالي والاستشارات الضريبية والمعاملات التجارية والخدمات الاستشارية. وتساعد الخدمات التي نقدمها لعملائنا في شتى المجالات على زيادة الثقة في أسواق المال والمساهمة في بناء الاقتصادات حول العالم. ويمتاز موظفونا حول العالم بأنهم متضامنون من خلال قيمنا المشتركة والتزامنا الثابت بالجودة وأن نحدث التغيير للأفضل من خلال مساعدة موظفينا وعملائنا والمجتمع لتحقيق النمو المستدام والابتكار والتميز. ونحن نسعى جاهدين لبناء عالم أفضل للعمل في المجالات التي نتصل بعملائنا ومعرفتنا وخبراتنا.

تشير EY إلى المنظمة العالمية أو إلى إحدى الشركات الأعضاء في إرنست ويونغ العالمية المحدودة، حيث تعتبر كل شركة في المنظمة كياناً "قانونياً" مستقلاً. وكونها شركة بريطانية محدودة بالتضامن، لا تقدم إرنست ويونغ العالمية المحدودة أية خدمات للعملاء.

بدأت EY العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا عام 1923. وعلى مدى أكثر من 90 عاماً، واصلت الشركة النمو حتى وصل عدد موظفينا إلى أكثر من 6000 موظف في 20 مكتب و 15 دولة تجمعهم قيم مشتركة والتزام راسخ بأعلى معايير الجودة. ونحن مستمرون في تطوير قادة أعمال بارزين لتقديم خدمات استثنائية لعملائنا والمساهمة في دعم المجتمعات التي نعمل بها. إننا فخورون بما حققناه على امتداد الأعوام التسعين الماضية، لنؤكد من جديد على مكانة EY الرائدة باعتبارها أكبر مؤسسة الخدمات المتخصصة والأكثر رسوخاً في المنطقة.

© 2017 إرنست ويونغ العالمية المحدودة.

جميع الحقوق محفوظة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات مختصرة وموجزة، ولذلك فإن الهدف منها هو التوجيه العام فقط. ولا يقصد من ورائها أن تكون بديلاً لبحث مفصل أو لممارسة حكم مهني. ولا تتحمل شركة EYGM المحدودة ولا أية شركة أخرى تابعة لمؤسسة إرنست ويونغ العالمية أية مسؤولية عن أية خسارة ناجمة عن تصرف أي شخص أو امتناعه عن التصرف نتيجة لأية مادة واردة في هذه النشرة. يجب الرجوع إلى الاستشاري المختص في أية مسألة محددة.

ey.com/mena