

شركة منازل القابضة
ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع
تقرير مراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدققة)

شركة منازل القابضة

ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مع

تقرير مراجعة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدققة)

المحتويات

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

بيان

أ

ب

ج

د

هـ

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

صفحة

11 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
دولة الكويت

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع (" الشركة الأم ") وشركتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2021 والبيانات المرحلية المكثفة المجمع للربح أو الخسارة والربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة هي المسنولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية" إن مسؤليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المتق المسقل للمنشأة". إن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة اخرى. إن المراجعة اقل إلى حد كبير في نطاقها من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد باننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع المرفقة لم يتم اعدادها - من جميع النواحي المادية - وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية".

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وجود أية مخالفات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة ولأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي وتعديلاتها على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المرحلي المكثف المجمع.

راشد أيوب يوسف الشداد
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 77
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

14 نوفمبر 2021
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	30 سبتمبر 2021	ايضاح	الموجودات
				موجودات متداولة
9,842,859	9,045,302	6,847,742		نقد ونقد معادل
208,037	14,647	130,846	5	مستحق من أطراف ذات صلة
10,140,868	10,135,582	8,939,718	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
20,191,764	19,195,531	15,918,306		
				موجودات غير متداولة
58,124	57,639	57,405		إستثمارات في شركات زميلة
149,083	137,430	102,467	7	موجودات حق استخدام
8,951,723	8,296,157	10,252,795	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
5,100,000	5,100,000	5,100,000		الشامل الأخر
62,085,254	58,124,714	61,789,318	9	عقارات استثمارية
-	12,952	13,166	6	مشروعات قيد التطوير
136,391	117,116	132,907		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
76,480,575	71,846,008	77,448,058		ممتلكات ومعدات
96,672,339	91,041,539	93,366,364		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				مطلوبات متداولة
9,622,094	9,549,476	9,710,733		داننون ومصاريف مستحقة
153,866	1,846,858	1,773,614	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
46,014	46,568	48,315	7	التزامات عقود الإيجار
9,821,974	11,442,902	11,532,662		
				مطلوبات غير متداولة
61,647,712	52,713,981	55,582,280	10	عملاء دفعات متقدمة
109,153	97,646	60,973	7	التزامات عقود إيجار
61,756,865	52,811,627	55,643,253		
71,578,839	64,254,529	67,175,915		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	43,043,000		رأس المال
65,559	121,773	121,773		إحتياطي قانوني
65,559	121,773	121,773		إحتياطي إختياري
(1,068,689)	(1,071,570)	(1,069,466)		إحتياطي التغيير المتراكم في القيمة العادلة
(21,803,346)	(21,924,965)	(21,984,526)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(777,107)	396,764	14,063		أرباح مرحلة/خسائر متراكمة
19,524,976	20,686,775	20,246,617		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
5,568,524	6,100,235	5,943,832		حصص غير مسيطرة
25,093,500	26,787,010	26,190,449		مجموع حقوق الملكية
96,672,339	91,041,539	93,366,364		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عفتل السيد جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عدنان عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ايضاح
2020	2021	2020	2021	
				الإيرادات
195,500	297,000	113,000	132,000	إيرادات ايجارات
(48,104)	3,737	(35,619)	(7,733)	أرباح/(خسائر) فروق عملات أجنبية
813,311	876,311	3,310	(1,614)	أرباح بيع عقارات
164,997	99,724	280	1,547	صافي رد مخصص خسائر انتمائية متوقعة
323,647	446,914	76,398	189,657	إيرادات عوائد
78,426	101,422	24,239	31,565	إيرادات أخرى
1,527,777	1,825,108	181,608	345,422	
				المصروفات والأعباء الأخرى
(2,035,193)	(2,187,998)	(1,079,784)	(1,095,498)	مصروفات عمومية وإدارية
(65,127)	(62,168)	(20,271)	(21,514)	إستهلاكات
(7,066)	(5,403)	(2,356)	(1,801)	مصروفات تمويل
(579,609)	(430,461)	(920,803)	(773,391)	صافي خسارة الفترة قبل الإستقطاعات
-	-	1,667	898	الزكاة
-	-	-	1,602	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-	4,167	2,178	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(579,609)	(430,461)	(914,969)	(768,713)	صافي خسارة الفترة
				صافي خسارة الفترة العائدة لـ:
(510,587)	(382,701)	(666,182)	(556,037)	مساهمي الشركة الأم
(69,022)	(47,760)	(248,787)	(212,676)	حوص غير مسيطرة
(579,609)	(430,461)	(914,969)	(768,713)	صافي خسارة الفترة
(1.19)	(0.89)	(1.55)	(1.29)	خسارة السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
(579,609)	(430,461)	(914,969)	(768,713)	صافي خسارة الفترة
				الدخل الشامل الآخر
				بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
551,392	(84,203)	344,354	(74,753)	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
				بنود ليس من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
14,231	2,104	(618)	(1,360)	التغير في القيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
565,623	(82,099)	343,736	(76,113)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل الآخر
(13,986)	(512,560)	(571,233)	(844,826)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
				إجمالي الخسارة الشاملة للفترة العقده لـ:
(106,335)	(440,158)	(423,225)	(612,857)	مساهمي الشركة الأم
92,349	(72,402)	(148,008)	(231,969)	حصص غير مسيطرة
(13,986)	(512,560)	(571,233)	(844,826)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
لدولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع للفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال	
25,362,642	5,731,331	19,631,311	(266,520)	(22,193,367)	(1,082,920)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 1 يناير 2020
(579,609)	(69,022)	(510,587)	(510,587)	-	-	-	-	-	صافي خسارة الفترة
565,623	161,371	404,252	-	390,021	14,231	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل الأخر
(13,986)	92,349	(106,335)	(510,587)	390,021	14,231	-	-	-	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة
(255,156)	(255,156)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح للحصص غير المسيطرة
25,093,500	5,568,524	19,524,976	(777,107)	(21,803,346)	(1,068,689)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2020
26,787,010	6,100,235	20,686,775	396,764	(21,924,965)	(1,071,570)	121,773	121,773	43,043,000	الرصيد في 1 يناير 2021
(430,461)	(47,760)	(382,701)	(382,701)	-	-	-	-	-	صافي خسارة الفترة
(82,099)	(24,642)	(57,457)	-	(59,561)	2,104	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى
(512,560)	(72,402)	(440,158)	(382,701)	(59,561)	2,104	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
(84,001)	(84,001)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح للحصص غير المسيطرة (إيضاح 4)
26,190,449	5,943,832	20,246,617	14,063	(21,984,526)	(1,069,466)	121,773	121,773	43,043,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2021

إن الإيضاحات المرتقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتبة المجمة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	
(579,609)	(430,461)	الأنشطة التشغيلية صافي خسارة الفترة
		تعديلات
65,127	59,952	إستهلاكات
(164,997)	(99,724)	صافي رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
7,066	5,403	مصرفات تمويل
41,402	43,933	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(323,647)	(446,914)	إيرادات عوائد
(954,658)	(867,811)	صافي الخسارة المعدلة قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
869,195	1,101,416	مديون وأرصدة مدينة أخرى
1,983,069	256,205	داننون ومصاريف مستحقة
(168,062)	(198,511)	أطراف ذات صلة - بالصافي
5,898,355	3,082,305	عملاء دفعات مقدمة
(35,593)	(19,856)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
7,592,306	3,353,748	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(3,948,801)	(1,954,534)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
323,647	446,914	إيرادات عوائد مستلمة
(2,916,057)	(741,878)	مشروعات قيد التطوير
(15,318)	(43,494)	شراء ممتلكات ومعدات
(6,556,529)	(2,292,992)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(33,263)	(34,926)	التزامات عقود ايجار مدفوعة
(7,066)	(5,403)	مصرفات تمويل مدفوعة
(40,329)	(40,329)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(1,000,807)	(3,217,987)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(5,359)	(2,197,560)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
9,848,218	9,045,302	النقد والنقد المعادل في اول الفترة
9,842,859	6,847,742	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية عامة في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة ش.م.ك (مقفلت) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك. قابضة وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة في بورصة الكويت بتاريخ 23 فبراير 2009.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

تتمثل الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

1. تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسئولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
2. إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
3. تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
4. تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
5. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفاة - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة").

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2021.

2- أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (34) المتعلق بالتقارير المالية المرحلية ومتطلبات قانون الشركات المعدل رقم 1 لسنة 2016 ومتطلبات بورصة الكويت.

وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات الضرورية (المتملة في الاستحقاقات العادية المتكررة) والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وللحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة الأم.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الإحتساب المطبقة في البيانات المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

(1/3) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRSs" الجديدة
قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية التي تبدأ في 1 يناير 2021 وتعتقد الإدارة بأنها لم يكن لها أثر مادي على السياسات المحاسبية للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

(2/3) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة
إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وإفتراسات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المفصح عنها للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية السنوية المراجعة والمدققة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

تسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد - 19) في جميع أرجاء العالم في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية وسادت حالة عدم التأكد في المناخ الاقتصادي العالمي. قامت الإدارة بتقييم أثر الجائحة المترتب على التقديرات والأحكام الرئيسية التي طبقتها في سبيل الوقوف على مبالغ الموجودات المالية وغير المالية المفصح عنها للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2021.

وفقاً لتقديرات الإدارة فإنها تعتقد بأن المجموعة لديها من السيولة والخطط ما يكفي لتسوية التزاماتها المتداولة. وأن الجائحة كان لها أثر على أعمال المجموعة ونتائجها والذي تمثل في انخفاض الإيرادات مما أثر على صافي الربح أو الخسارة. إن البيانات المالية المراجعة تعكس الأثر الناتج من الجائحة وفقاً لما تتطلبه المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقوم الإدارة بتعديل افتراضاتها وتقديراتها وأحكامها باستمرار كما تراقب مركز السيولة حسب ما يستجد من أحداث.

4- الشركة التابعة

النشاط الرئيسي	الملكية الفعلية		اسم الشركة
	2020	2021	
بيع وشراء الاراضى والعقارات	99.9%	99.9%	شركة تابعة مباشرة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة)
بيع وشراء الاراضى والعقارات	70.73%	70.73%	شركات مملوكة من خلال الشركة التابعة: شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021، قامت المجموعة بتجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للشركات أعلاه بناءً على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة.

خلال الفترة، أقرت الجمعية العمومية للشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" توزيعات أرباح للمساهمين بمبلغ 15,000,000 جنيه مصري ما يعادل 287,027 دينار كويتي، حيث بلغت حصة الحصص غير المسيطرة 4,389,914 جنيه مصري ما يعادل 84,001 دينار كويتي.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

5- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواريخ استحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بالأطراف ذات صلة تتضمن ما يلي:

(مدققة)			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
			بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
			الشامل الآخر
2,889	-	-	مستحق من أطراف ذات صلة
208,037	14,647	130,846	مستحق إلى أطراف ذات صلة
153,866	1,846,858	1,773,614	

تم عرض مستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر إنتمانية متوقعة بمبلغ 9,068 دينار كويتي (2020: لا شيء دينار كويتي).

(مدققة)			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
			بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع
			رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
290,704	377,523	274,389	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	20,000	-	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
-	-	9,068	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-6 مدينون وأرصدة مدينة أخرى

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	30 سبتمبر 2021	
4,328,727	4,729,823	3,992,946	متداولة
2,797,872	2,542,544	1,971,431	مدينون
3,196,793	3,170,145	3,157,275	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
484,362	480,325	478,375	دفعات مقدمة لعمليات مشتركة
51,847	40,563	54,729	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
14,352	14,274	19,747	مصاريف مدفوعة مقدماً
157,209	115,230	109,537	تأمينات مستردة
(890,294)	(957,322)	(844,322)	أرصدة مدينة أخرى
10,140,868	10,135,582	8,939,718	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
			غير متداولة
-	15,370	15,308	مدينون
-	(2,418)	(2,142)	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
-	12,952	13,166	
10,140,868	10,148,534	8,952,884	

يتضمن رصيد المدينون مبلغ 3,267,114 دينار كويتي يتمثل في أرصدة مضمونة بشيكات مؤجلة مقابل القيمة المتبقية لوحدة تم تسليمها للعملاء. تم تصنيف هذه الأرصدة وفقاً لتواريخ استحقاق الشيكات المؤجلة في بيان المركز المالي بين متداولة وغير متداولة كما هو موضح أعلاه.

قامت الشركة التابعة بتوقيع عقد مشاركة وتطوير لمشروع زويا - مصر ودفع مبلغ مقدم 165 مليون جنيه مصري للشركة المطورة. لم يتم البدء بأعمال التطوير كما في تاريخ البيانات المالية.

تتكون الحركة في مخصص خسائر انتمائية متوقعة مما يلي:

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدققة)	30 سبتمبر 2021	
993,487	993,487	959,740	الرصيد في بداية الفترة/السنة/الفترة
(164,997)	(52,361)	(108,792)	رد مخصص خسائر انتمائية متوقعة
61,804	18,614	(4,484)	فروق ترجمة عملات أجنبية
890,294	959,740	846,464	الرصيد في نهاية الفترة/السنة/الفترة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

7- عقود الإيجار

القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال الفترة على النحو التالي:

30 سبتمبر 2021		
التزامات	موجودات	
عقود الإيجار	حق الاستخدام	
144,214	137,430	كما في 1 يناير 2021
-	(34,963)	مصاريف الإستهلاك
5,403	-	تكاليف التمويل
(40,329)	-	المدفوع خلال الفترة
109,288	102,467	كما في 30 سبتمبر 2021
30 سبتمبر 2020		
التزامات	موجودات	
عقود الإيجار	حق الاستخدام	
188,430	184,046	كما في 1 يناير 2020
-	(34,963)	مصاريف الإستهلاك
7,066	-	تكاليف التمويل
(40,329)	-	المدفوع خلال الفترة
155,167	149,083	كما في 30 سبتمبر 2020

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 89,594 دينار كويتي لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 (30 سبتمبر 2020: 64,637 دينار كويتي).

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

	(مدققة)	
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021
46,014	46,568	48,315
109,153	97,646	60,973
155,167	144,214	109,288

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	(مدققة)	
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021
7,569,751	6,917,066	8,871,600
38,982	27,225	29,329
1,342,990	1,351,866	1,351,866
8,951,723	8,296,157	10,252,795

أذون الخزانة (سندات حكومية)
أسهم محلية مسعرة
أسهم محلية غير مسعرة

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تدار من خلال محفظة من قبل شركة متخصصة.

بلغ متوسط العائد على أذون الخزانة (سندات حكومية) بين 11% إلى 13% سنوياً.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

9- مشروعات قيد التطوير

(مدققة)			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
56,070,680	56,070,680	58,124,714	رصيد أول الفترة/السنة/الفترة
4,802,584	9,526,057	3,072,619	إضافات
(1,886,527)	(8,560,656)	(2,330,741)	التكلفة المحملة على بيان الربح أو الخسارة
3,098,517	1,088,633	2,922,726	فروق ترجمة عملات اجنبية
62,085,254	58,124,714	61,789,318	

وتتمثل بما يلي:

(مدققة)			
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
40,016,037	35,590,650	35,148,963	مشروع ليان
28,992,083	29,399,223	31,659,818	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
(6,922,866)	(6,865,159)	(5,019,463)	يخصم: أوراق دفع
62,085,254	58,124,714	61,789,318	

أ- مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر (شركة مملوكة للشركة التابعة) مضافا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمشترم ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادرها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفاً للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنيه مصري وبما يعادل 30,987,433 كويتي كما بتاريخ 30 سبتمبر 2021 (31 ديسمبر 2020: 31,113,747 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2020: 31,375,282 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

وبعد الحصول على الموافقات الهندسية الخاصة بمتطلبات العقد من الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية، قامت الشركة التابعة خلال الربع الأخير من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 62,664,683 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (ايضاح 10).

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تتضمن الاتفاقية مع شركة لاند مارك امكانية التنازل عن المنطقة التجارية لمشروع ليان. تنازلت الشركة التابعة عن حصتها في المنطقة التجارية مقابل مبلغ 228,670,170 جنية مصري، وقد نتج عن ذلك تحقيق الشركة صافي ربح قدره 194,809,051 جنية مصري وتم اثبات جزء منها كإيرادات مؤجلة. يتم سداد قيمة العقد كما يلي:

- مبلغ 57,216,391 جنية مصري دفعة مقدمة بموجب وحدات من حصة شركة لاند مارك في الأرباح المتوقعة لمشروع ليان والتي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 25% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.
- مبلغ 171,453,779 جنية مصري حيث تلتزم شركة لاند مارك بسدادها لشركة منازل على ستة أقساط نصف سنوية على أن يحرر بها شيكات آجلة.

تم إبرام عقد اتفاق بين شركة منازل للتطوير العقاري (المالك) وشركة لاند مارك للتنمية العقارية (المطور). بموجب هذا العقد تم نقل ملكية وحدات بمبلغ 28,578,779 جنية وذلك مقابل القسط الأول والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 20% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

ب- مشروع مستقبل سيتي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 قامت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر) بتوقيع عقد شراكة في تنمية وتطوير واستثمار في مشروع عقاري بغرض تنمية وتطوير أرض بمساحة 450 الف متر مربع تقريبا بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، يتم بموجبه إلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنية مصري وبما يعادل مبلغ 22,847,158 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 22,940,290 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2020: 23,133,120 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأي فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغير سعر الخصم المعلن من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع.

تم سداد 1,058,919,740 جنية مصري بما يعادل 20,262,429 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقمنة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من إلزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 262,318,431 جنية مصري بما يعادل 5,019,463 دينار كويتي.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزما بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 40% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع.

قامت الشركة التابعة خلال الفترة بفتح باب الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 9,872,100 دينار كويتي تم إدراجها كالإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 10). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

تم الحصول على تقييم للمشروعات قيد التطوير من مقيم مستقل كما في 31 ديسمبر 2020 ولا يوجد انخفاض في القيمة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

10- عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروع الخاص بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م".

(مدققة)		30 سبتمبر 2021	
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020		
74,184,040	63,031,137	61,217,245	عملاء دفعات مقدمة
6,217,352	6,115,774	6,204,812	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
1,170,220	1,137,890	1,091,174	عملاء دفعات مقدمة - كراج
81,571,612	70,284,801	68,513,231	إجمالي عملاء دفعات مقدمة (بخصم)
(2,970,788)	(3,669,054)	(3,158,923)	شيكات مرتجعة
(16,953,112)	(13,901,766)	(9,772,028)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
61,647,712	52,713,981	55,582,280	

11- خسارة السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب خسارة السهم بقسمة صافي خسارة الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر		30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
(510,587)	(382,701)	(666,182)	(556,037)	صافي خسارة الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
430,430,000	430,430,000	430,430,000	430,430,000	خسارة السهم (فلس)
(1.19)	(0.89)	(1.55)	(1.29)	

12- الجمعية العمومية

- إنعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 26 مايو 2021 وأقرت الأمور التالية:
- اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
 - عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
 - توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

13- إرتباطات رأسمالية

(مدققة)		30 سبتمبر 2021	مشروعات قيد التطوير
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	8,136,273	استثمار في شركة زميلة (رأس مال غير مستدعى)
14,194,703	9,442,827	23,919	
24,218	24,016		

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة إلتزام الشركة التابعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريخها أعلاه.

إن المشروعات قيد التطوير تتمثل في مشاريع شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م (شركة مملوكة للشركة التابعة) وتتمثل المشاريع في إنشاء مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور ومراكز خدمية ومن المتوقع الإنتهاء من المشاريع خلال فترة 5 سنوات.

14- معلومات مالية حسب القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

- القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك المجموعة وأملاك الغير العقارية والعقارات الاستثمارية.
- القطاع الاستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020/2021:

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	
6,816,536	6,407,366	(343,766)	(267,267)	175,468	297,282	الكويت
89,855,803	86,958,998	(235,843)	(163,194)	1,352,309	1,527,826	مصر
96,672,339	93,366,364	(579,609)	(430,461)	1,527,777	1,825,108	المجموع

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	
9,009,847	10,310,200	-	-	-	-	الاستثمار
67,185,254	66,889,318	1,008,811	1,173,311	1,008,811	1,173,311	عقارات
20,477,238	16,166,846	(1,588,420)	(1,603,772)	518,966	651,797	أخرى
96,672,339	93,366,364	(579,609)	(430,461)	1,527,777	1,825,108	المجموع

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

31 ديسمبر 2020			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
27,225	—	27,225	أسهم مسعرة
—	1,351,866	1,351,866	أسهم غير مسعرة
27,225	1,351,866	1,379,091	الإجمالي
30 سبتمبر 2020			
المستوى 1	مستوى 3	المجموع	
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
38,982	—	38,982	أوراق مالية مسعرة
—	1,342,990	1,342,990	أوراق مالية غير مسعرة
38,982	1,342,990	1,381,972	

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويين 1 و 3 للفترة الحالية و فترات المقارنة.