

شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدققة)

شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(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

10 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

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

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2022، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهو بالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

الإستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها - من جميع النواحي المادية - وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

إستناداً إلى مراجعتنا أيضاً، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة لأحكام 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 ترخيص رقم 77 فئة (أ)
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

12 مايو 2022
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 31 مارس 2022
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

31 مارس 2021	(مدققة) 31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	إيضاح	
				الموجودات
				موجودات متداولة
6,997,683	9,719,441	5,951,567		نقد ونقد معادل
14,665	154,036	211,161	5	مستحق من أطراف ذات صلة
9,820,074	8,047,796	7,179,309	6	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
16,832,422	17,921,273	13,342,037		
				موجودات غير متداولة
57,710	57,513	49,835		استثمار في شركة زميلة
125,776	90,814	79,160	7	موجودات حق استخدام موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
10,684,995	6,773,078	8,284,392	8	عقارات استثمارية
5,100,000	5,700,000	5,700,000		مشروعات قيد التطوير
57,759,725	56,379,862	46,656,662	9	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
12,969	5,154	4,466	6	ممتلكات ومعدات
114,333	126,938	109,900		
73,855,508	69,133,359	60,884,415		
90,687,930	87,054,632	74,226,452		مجموع الموجودات
				مطلوبات وحقوق الملكية
				مطلوبات متداولة
9,741,716	12,389,975	11,262,046		داننون ومصاريح مستحقة
1,863,650	1,949,224	1,687,758	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
47,150	48,897	48,824	7	التزامات عقود الإيجار
11,652,516	14,388,096	12,998,628		
				مطلوبات غير متداولة
51,559,352	44,380,304	35,170,751	10	عملاء دفعات مقدمة
85,403	48,884	36,733	7	التزامات عقود إيجار
51,644,755	44,429,188	35,207,484		
63,297,271	58,817,284	48,206,112		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	43,043,000		رأس المال
121,773	246,643	246,643		إحتياطي قانوني
121,773	246,643	246,643		إحتياطي اختياري
(1,063,651)	(1,051,964)	(1,063,597)		إحتياطي التغيير المتراكم في القيمة العادلة
(21,906,577)	(21,958,043)	(24,083,034)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
766,943	1,317,836	1,855,753		أرباح مرحلة
21,083,261	21,844,115	20,245,408		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
6,307,398	6,393,233	5,774,932		حصص غير مسيطرة
27,390,659	28,237,348	26,020,340		مجموع حقوق الملكية
90,687,930	87,054,632	74,226,452		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


عدنان عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارةعنتر السيد جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2021	2022		
			الإيرادات
66,000	66,000		إيرادات إيجارات
6,361	44,944		أرباح فروق عملات أجنبية
877,960	1,243,038		أرباح بيع عقارات
83,161	9,815	6	رد مخصص خسائر انتمائية متوقعة
154,586	124,979		إيرادات عوائد
38,495	45,889		إيرادات أخرى
1,226,563	1,534,665		
			المصروفات والأعباء الأخرى
(621,316)	(690,516)		مصروفات عمومية وإدارية
(19,214)	(19,206)		استهلاكات
(1,801)	(1,219)		مصروفات تمويل
584,232	823,724		صافي ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(3,153)	(5,668)		الزكاة
(3,462)	(5,066)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(7,883)	(14,170)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
569,734	798,820		صافي ربح الفترة
			صافي ربح الفترة العائد لـ :
370,179	537,917		مساهمي الشركة الأم
199,555	260,903		حصص غير مسيطرة
569,734	798,820		صافي ربح الفترة
0.86	1.25	11	ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
569,734	798,820	صافي ربح الفترة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
25,996	(3,004,195)	فروق ترجمة عملات أجنبية
		بنود لن يتم تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,919	(11,633)	
33,915	(3,015,828)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل الآخر
603,649	(2,217,008)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة
		إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة العائد لـ :
396,486	(1,598,707)	مساهمي الشركة الأم
207,163	(618,301)	حصص غير مسيطرة
603,649	(2,217,008)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المحف للمجم للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	أرباح مرحلة	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي التغير المراكم في القيمة العادلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال	
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
569,734	199,555	370,179	370,179	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
33,915	7,608	26,307	-	18,388	7,919	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل الأخر
603,649	207,163	396,486	370,179	18,388	7,919	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
27,390,659	6,307,398	21,083,261	766,943	(21,906,577)	(1,063,651)	121,773	121,773	43,043,000	الرصيد في 31 مارس 2021
28,237,348	6,393,233	21,844,115	1,317,836	(21,958,043)	(1,051,964)	246,643	246,643	43,043,000	الرصيد في 1 يناير 2022
798,820	260,903	537,917	537,917	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
(3,015,828)	(879,204)	(2,136,624)	-	(2,124,991)	(11,633)	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى
(2,217,008)	(618,301)	(1,598,707)	537,917	(2,124,991)	(11,633)	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
26,020,340	5,774,932	20,245,408	1,855,753	(24,083,034)	(1,063,597)	246,643	246,643	43,043,000	الرصيد في 31 مارس 2022

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
569,734	798,820	الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح الفترة
		تعديلات:
19,213	19,206	إستهلاكات
(154,586)	(124,979)	إيرادات عوائد
1,801	1,219	مصرفات تمويل
13,810	13,796	مكافأة نهاية الخدمة
(83,161)	(9,815)	صافي رد لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة
366,811	698,247	صافي الربح المعدل قبل التغيير في بنود رأس المال العامل
398,652	878,990	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
178,430	(1,141,725)	دائنون ومصاريف مستحقة
16,774	(318,591)	أطراف ذات صلة - بالصافي
(1,218,249)	(3,284,385)	عملاء نفقات مقدمة
(257,582)	(3,167,464)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(4,646)	(6,736)	شراء ممتلكات ومعدات
(2,380,919)	(1,522,947)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
154,586	124,979	إيرادات عوائد مستلمة
1,261,777	2,195,984	مشروعات قيد التطوير
(969,202)	791,280	صافي النقد الناتج من/المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(11,661)	(12,224)	التزامات عقود إيجار مدفوعة
(1,801)	(1,219)	مصرفات تمويل مدفوعة
(13,462)	(13,443)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(807,373)	(1,378,247)	ترجمة عملات اجنبية
(2,047,619)	(3,767,874)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
9,045,302	9,719,441	النقد والنقد المعادل في اول الفترة
6,997,683	5,951,567	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(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 (مقفلة) 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 مسؤولية 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 وتاجيرها 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 المجمعدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة للشركة الأم وشركتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة").

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة بناءً على إجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 12 مايو 2022.

2- أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (34) المتعلق بالتقارير المالية المرحلية.

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة لا تتضمن جميع المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وللحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعدة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

إن نتائج العمليات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

3- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعدة المكثفة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الإحتساب المطبقة في البيانات المالية المجمعدة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

(1/3) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRSs" الجديدة
قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترات المحاسبية التي تبدأ في 1 يناير 2022 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 المجمعدة المكثفة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المنصوح عنها للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعدة 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 المجمعدة والمدققة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

تسبب نقشي فيروس كورونا (كوفيد - 19) في جميع أرجاء العالم منذ سنة 2020 في تعطيل 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 المنصوح عنها للمجموعة كما في 31 مارس 2022.

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

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

4- الشركة التابعة

النشاط الرئيسي	الملكية الفعلية		اسم الشركة
	2021	2022	
بيع وشراء الاراضى والعقارات	99.9%	99.9%	شركة تابعة مباشرة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقللة)
بيع وشراء الاراضى والعقارات	70.73%	70.73%	شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2022، قامت المجموعة بتجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة للشركات أعلاه بناءً على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(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 إستحقاق 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)		
	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع			
مستحق من أطراف ذات صلة	154,036	211,161	
مستحق إلى أطراف ذات صلة	1,949,224	1,687,758	
	14,665		
	1,863,650		

تم عرض مستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر إنتمانية متوقعة بمبلغ 6,108 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 7,049 دينار كويتي و 31 مارس 2021: لا شيء).

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع			
رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية	374,481	85,845	
مخصص خسائر إنتمانية متوقعة	7,049	-	
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	20,000	-	
	85,038		
	-		
	-		

6- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
متداولة			
مدينون	2,740,015	2,376,529	
دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع	2,504,903	2,168,914	
دفعات مقدمة لعمليات مشتركة	3,163,215	2,891,647	
دفعات مقدمة لشراء إستثمارات	479,275	415,287	
مصاريف مدفوعة مقدماً	47,602	104,179	
تأمينات مستردة	22,172	19,879	
أرصدة مدينة أخرى	84,132	58,681	
مخصص خسائر إنتمانية متوقعة	(993,518)	(855,807)	
	8,047,796	7,179,309	
غير متداولة			
مدينون	5,752	4,983	
مخصص خسائر إنتمانية متوقعة	(598)	(517)	
	5,154	4,466	
	12,969		
	8,052,950	7,183,775	
	9,820,074		
	4,694,811		
	2,179,944		
	3,174,023		
	480,912		
	37,266		
	16,709		
	112,861		
	(876,452)		
	9,820,074		

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

يتضمن رصيد المدينون مبلغ 2,071,394 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 2,390,556 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 3,726,852 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 إنتمانية متوقعة مما يلي:

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
الرصيد في بداية الفترة/السنة/الفترة	959,740	994,116	
صافي (رد)/المكون لمخصص خسائر إنتمانية متوقعة	44,253	(9,815)	
فروق ترجمة عملات أجنبية	(9,877)	(127,977)	
الرصيد في نهاية الفترة/السنة/الفترة	994,116	856,324	

7- عقود الإيجار

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

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
97,781	90,814	كما في 1 يناير 2022
-	(11,654)	مصاريف الإستهلاك
1,219	-	تكاليف التمويل
(13,443)	-	المدفوع خلال الفترة
85,557	79,160	كما في 31 مارس 2022

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
144,214	137,430	كما في 1 يناير 2021
-	(11,654)	مصاريف الإستهلاك
1,801	-	تكاليف التمويل
(13,462)	-	المدفوع خلال الفترة
132,553	125,776	كما في 31 مارس 2021

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 24,572 دينار كويتي لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (2021: 25,804 دينار كويتي).

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

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
الجزء المتداول	47,150	48,824	
الجزء غير المتداول	85,403	36,733	
	132,553	85,557	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

(مدققة)		31 مارس 2022	
31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021		
9,297,985	5,374,381	6,897,328	أذون الخزانة (سندات حكومية - مصر)
35,144	47,396	35,763	أسهم محلية مسعرة
1,351,866	1,351,301	1,351,301	أسهم محلية غير مسعرة
10,684,995	6,773,078	8,284,392	

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) من 11% إلى 13% سنوياً.

9- مشروعات قيد التطوير

(مدققة)		31 مارس 2022	
31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021		
58,124,714	58,124,714	56,379,862	الرصيد في بداية الفترة/السنة/الفترة
1,072,300	9,665,662	244,381	إضافات
(2,334,077)	(10,551,773)	(2,440,365)	التكلفة المحملة على بيان الربح أو الخسارة
896,788	(858,741)	(7,527,216)	فروق ترجمة عملات اجنبية
57,759,725	56,379,862	46,656,662	

وتتمثل بما يلي:

(مدققة)		31 مارس 2022	
31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021		
34,184,513	28,858,511	22,809,657	مشروع ليان
29,679,308	32,550,258	28,204,508	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
(6,104,096)	(5,028,907)	(4,357,503)	يخصم: أوراق دفع
57,759,725	56,379,862	46,656,662	

أ- مشروع ليان:

تتمثل المشروعات قيد التطوير في قيمة أراضي مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر (شركة مملوكة للشركة التابعة) مضافاً 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 كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملئاً 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.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

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 26,900,849 دينار كويتي كما بتاريخ 31 مارس 2022 (31 ديسمبر 2021: 31,045,732 دينار كويتي و31 مارس 2021: 31,151,804 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 54,779,596 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 10).

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 جنيه مصري، وقد نتج عن ذلك تحقيق الشركة صافي ربح قدره 194,809,051 جنيه مصري وتم اثبات جزء منها كإيرادات مؤجلة. يتم سداد قيمة العقد كما يلي:

- مبلغ 57,216,391 جنيه 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 جنيه 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 جنيه مصري 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 ألف متر مربع تقريبا بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، يتم بموجبه إلتزام الشركة التابعة بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري وبما يعادل مبلغ 19,834,103 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 22,890,142 دينار كويتي و31 مارس 2021: 22,968,349 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 مبلغ 974,200,000 جنيه مصري بما يعادل 16,182,923 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من إلتزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 262,318,431 جنيه مصري بما يعادل 4,357,503 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) وملتزمًا 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 سلفاً للمشروع عدا الإلتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

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

قامت الشركة التابعة بفتح باب الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 10,380,757 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام 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 2021 ولا يوجد انخفاض في القيمة.

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".

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدققة)	31 مارس 2022	
59,557,105	62,057,684	50,440,234	عملاء دفعات مقدمة
6,132,104	7,405,831	6,428,194	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
1,119,195	1,050,398	910,161	عملاء دفعات مقدمة - كراج
66,808,404	70,513,913	57,778,589	إجمالي عملاء دفعات مقدمة (يخصم)
(3,742,429)	(3,372,323)	(2,885,388)	شيكات مرتجعة
(11,506,623)	(22,761,286)	(19,722,450)	أوراق القبض (شيكات مزجلة)
51,559,352	44,380,304	35,170,751	

11- ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
370,179	537,917	صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم
430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
0.86	1.25	ربحية السهم (فلس)

12- الجمعية العمومية السنوية

لم تعقد الجمعية العمومية العادية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 حتى تاريخ هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

13- إرتباطات رأسمالية

(مدققة)			
31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
9,454,377	6,067,060	5,257,053	مشروعات قيد التطوير
			استثمار في شركة زميلة (رأس مال غير مستدعى)
24,046	23,964	20,764	

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة التزام الشركة 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 31 مارس 2021/2022:

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الايرادات		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
6,648,779	7,136,571	(112,134)	(92,671)	72,606	97,936	الكويت
84,039,151	67,089,881	681,868	891,491	1,153,957	1,436,729	مصر
90,687,930	74,226,452	569,734	798,820	1,226,563	1,534,665	المجموع

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الايرادات		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
10,742,706	8,334,227	-	-	-	-	الاستثمار
62,859,725	52,356,662	943,960	1,309,038	943,960	1,309,038	عقارات
17,085,499	13,535,563	(374,226)	(510,218)	282,603	225,627	اخرى
90,687,930	74,226,452	569,734	798,820	1,226,563	1,534,665	المجموع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

15- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع والتي تتمثل في نقد ونقد معادل ومستحق من أطراف ذات صلة ومدينون وأرصدة مدينة أخرى وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى ودائنون ودائنون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة وعملاء دفعات مقدمة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

- تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها إلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
 - القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
 - القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معلنة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناء على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 مارس 2022			
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			أوراق مالية مسعرة
35,763	-	35,763	أوراق مالية غير مسعرة
1,351,301	1,351,301	-	
1,387,064	1,351,301	35,763	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

31 ديسمبر 2021			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
47,396	—	47,396	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
—	1,351,301	1,351,301	أسهم مسعرة
47,396	1,351,301	1,398,697	أسهم غير مسعرة الإجمالي
31 مارس 2021			
المستوى 1	مستوى 3	المجموع	
35,144	—	35,144	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
—	1,351,866	1,351,866	أوراق مالية مسعرة
35,144	1,351,866	1,387,010	أوراق مالية غير مسعرة

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