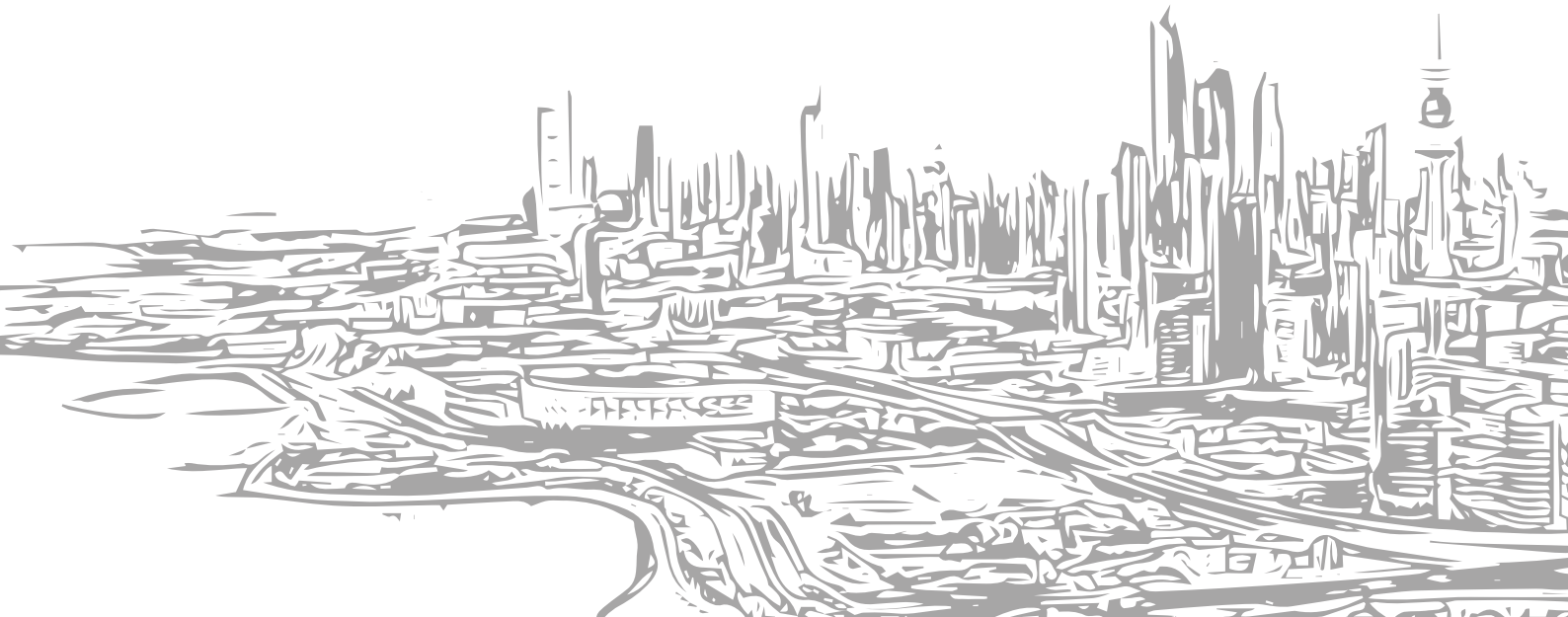


التقرير السنوي 2025





سمو الشيخ
صباح الخالد الحمد المبارك الصباح
ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ
مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

المحتويات

08	كلمة رئيس مجلس الإدارة	01 المراجعة الاستراتيجية
10	كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة	
12	مجلس الإدارة وفريق الإدارة التنفيذية	
14	أهم المؤشرات المالية	
18	لمحة عامة	02 نبذة عن الشركة
20	أبرز أحداث العام	
24	الشركات التابعة والزميلة للمجموعة	
40	مشاريع قيد التطوير	
57	تشكيل مجلس الإدارة, الأدوار, والمؤهلات	03 حوكمة الشركات
69	التقارير المالية وحوكمة الشركات	
74	تعزيز وتحسين الأداء	
75	أهمية المسؤولية الاجتماعية للشركات	
87	بيان المركز المالي المجمع	04 الأداء المالي
88	بيان الدخل المجمع	
92	بيان التدفقات النقدية المجمعة	
93	الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	

المراجعة
الاستراتيجية

01



كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

اختتمنا معكم عامًا حافلًا بالإنجازات، ارتكزت فيه مسيرتنا على رؤيةٍ راسخة تنطلق من إدراكٍ عميقٍ لدور العمران في حياة الإنسان. ففي العقارات المتحدة، نواصل تطوير مساحاتٍ متكاملة تستجيب لاحتياجات المجتمع وتسهم في الارتقاء بجودة الحياة، ضمن نهجٍ يقوم على الابتكار والكفاءة والمسؤولية.

وانطلاقًا من ذلك، حرصنا خلال العام على متابعة مستجدات القطاع العقاري على الصعيدين المحلي والإقليمي، واستقراء الفرص الواعدة التي يتيحها، في ظل ما يشهده من حراك استثماري ومبادرات تنموية في دولة الكويت والمنطقة. ويأتي هذا التوجه انسجامًا مع قناعتنا بأن الاستثمار في الحاضر يشكل أساسًا لمستقبل أكثر استدامة؛ إذ نرى في المشاريع والمنشآت العمرانية ما يتجاوز البناء المادي، بوصفها مسؤولية تتصل بالأرض وبالإنسان الذي يعيش عليها.

على الصعيد المالي، حققت الشركة صافي أرباح بلغ 6.1 مليون دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، مقارنة بـ 5.1 مليون دينار كويتي في عام 2024، حيث يأتي هذا الأداء ثمرًا لنهج متوازن يجمع بين التوسع المدروس، وتعزيز الكفاءة التشغيلية، وتنويع مصادر الدخل، وبناءً على هذه الرؤية، واصلنا التوسع في المشاركة في المبادرات والمزايدات، ومدّ جسور التعاون مع مختلف الجهات، إيمانًا منا بأن البناء الحقيقي يقوم على تكامل الجهود والعمل المشترك، بما يعزز قدرتنا على تطوير مشاريع نوعية تواكب تطلعات المجتمع وتضيف قيمة مستدامة للاقتصاد الوطني.

وقد واصل مجلس الإدارة خلال عام 2025 تنفيذ التوجهات الاستراتيجية للشركة، مسترشدًا برؤية واضحة تمثل خارطة طريق لعملنا، تقوم على التخطيط الدقيق والانضباط في التنفيذ. ونعمل من خلالها على تطوير مشاريع تعكس روح التقدم والتنوع والأصالة، بما يحقق قيمة مستدامة لمساهميننا ومستثمريننا، ويسهم في خدمة المجتمع الذي ننتمي إليه.

أما على صعيد فريق العمل في الشركة وشركاتها التابعة والزميلة، فقد تجلّت جهودهم المخلصة في تحويل هذه التوجهات إلى واقع ملموس وإنجازاتٍ متتابعة. وإننا إذ نثّقن ما أبدوه من تفانٍ والتزام، نتوجه إليهم بخالص الشكر والتقدير على ما يقدمونه من عطاء يعكس روح المسؤولية والانتماء التي تقوم عليها مسيرة الشركة.

وإذ نمضي بثقة وتفانٍ نحو المرحلة المقبلة، مستندين إلى ما تحقق من إنجازات وما نمتلكه من خبرات وكفاءات قادرة على مواصلة البناء والتطوير، فإنني أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع موظفي شركة العقارات المتحدة وشركاتها التابعة والزميلة. كما أتوجه بصادق الشكر والامتنان إلى مساهميننا الكرام وشركائنا على ثقتهم ودعمهم المستمر، متطوعين معنا إلى مرحلة جديدة من الإنجازات تعزز مسيرة الشركة وترسخ مكانتها في السنوات المقبلة.

يبيي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إنشاء مشاريع ترتقي بحياة الإنسان
وتُولد قيمة مستدامة.

18%

نمو حقوق المساهمين خلال 5 سنوات

4 سنوات

من الربحية المستمرة

كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة

السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لشركة العقارات المتحدة، يسرني أن أتقدم إليكم بخالص الشكر والتقدير على ثقتكم ودعمكم المستمر، ويسعدني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، والذي يتضمن البيانات المالية المدققة، وأداء الشركة، وأبرز أنشطة وإنجازات العام.

لقد طويونا عامًا حافلًا بالإجازات والفرص الواعدة التي عززت من وضوح رؤيتنا للمستقبل ورسخت توجهاتنا الاستراتيجية للمرحلة المقبلة. وقد شكل عام 2025 محطة مهمة في مسيرة شركة العقارات المتحدة، واصلنا خلالها العمل بثبات على تطوير أعمالنا وتعزيز موقعنا في القطاع العقاري.

وتواصل العقارات المتحدة التزامها بقيمتها المؤسسية، وفي مقدمتها تعزيز جودة الحياة وبناء مجتمعات عمرانية متكاملة تتماشى مع تطلعات رؤية الكويت 2035 والالتزام بأفضل الممارسات التنظيمية، بالإضافة إلى الاستثمار في رأس المال البشري، وبأني ذلك ضمن نهج يهدف إلى تحقيق نمو متوازن يخلق قيمة طويلة المدى للمساهمين والعلماء وكافة الأطراف المعنية.

الأداء المالي

في عام 2025 حققت الشركة صافي ربح بلغ 6.1 مليون دينار كويتي مقارنة مع 5.1 مليون دينار كويتي في عام 2024، وارتفع الربح التشغيلي إلى 23.5 مليون دينار كويتي في عام 2025 مقارنة بـ 17.9 مليون دينار كويتي في عام 2024، بنسبة نمو بلغت 31%. كما ارتفعت ربحية السهم إلى 4.6 فلس مقارنة مع 3.9 فلس خلال الفترة نفسها من العام الماضي، محققةً زيادة بنسبة 17%.

وبلغت اجمالي الإيرادات 103.3 مليون دينار كويتي خلال عام 2025، مقارنة بـ 88.8 مليون دينار كويتي في عام 2024، مدعومة بنمو أنشطة قطاعات الأعمال الرئيسية، لا سيما قطاعات الضيافة والتأجير وخدمات إدارة المرافق ومواد البناء والإنشاءات في الشركات التابعة للمجموعة.

النشاط التشغيلي

واصلت الشركة تنفيذ خطتها الاستراتيجية بما ينسجم مع أهدافها في تحقيق قيمة مضافة مستدامة للمساهمين. محليًا، تم الانتهاء من أعمال البناء في المكونات التجارية لضاحية حصة كما تم البدء في مرحلتي التأجير والتشغيل خلال العام لتشمل افتتاح "حصة بلازا" و"حصة هب" ومجموعة من العلامات العالمية الفاخرة في قطاعي المطاعم والتجزئة والمتاجر المتخصصة التي تلبى الإحتياجات اليومية للسكان والزوار.

وتم إطلاق مشروع "نوبو رزیدنسز ومطعم نوبو، الكويت" وهو مشروع فندقية في ضاحية حصة من خلال شراكة استراتيجية مع "نوبو للضيافة"، العلامة العالمية الرائدة في أسلوب الحياة الفاخر حيث سيضم المشروع 90 جناح فاخر، وقاعة متعددة الاستخدامات ومطعم مع إطلالات شاملة على الخليج العربي. وتجسد هذه الشراكة مزيجًا فريدًا من الطابع المصري الذي تُعرف به علامة "نوبو" الفاخرة، مما يرسخ ضاحية حصة كوجهة رئيسية للمعيشة الحصرية والمطاعم الفاخرة والتجارب الثقافية.

كما تم ترسية مشروع حدائق جيرة التابع للمؤسسة العامة للرعاية السكنية خلال الربع الأول من عام 2025، في مدينة صباح الأحمد السكنية بمساحة تبلغ 35 ألف متر مربع ما يعد خطوة مهمة في تعزيز محفظة مشاريع الشركة ويعكس أهمية الشراكة بين القطاعين العام والخاص والساعية للتركيز في خلق مناطق معيشية متناعمة بيئيًا والاستجابة لتطلعاتها بإطلاق مشاريع فريدة تتعقّق في فهم الفرد الكويتي وتعني احتياجاته.

وفي ختام العام، بذلت الشركة جهودًا مكثفة لدراسة وتقييم عدد من الفرص الاستثمارية والتطويرية، والتي تم طرحها من قبل هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وعلى رأسها يأتي مشروع الواجحة البحرية - سوق شرق في مقدمة هذه المشاريع الاستراتيجية، نظرًا لحواره المحوري في تعزيز جودة الحياة للأفراد والمجتمعات، حيث يمثل انطلاقة لمرحلة جديدة تهدف إلى إعادة إحياء أحد أبرز معالم الواجحة البحرية في دولة الكويت، بما يتماشى مع التوجهات التنموية للدولة ورؤية الشركة طويلة الأمد.

إقليميًا، تم توقيع عقد لتطوير وتشغيل مجمع سياحي متكامل في ولاية مصيرة بسلطنة عمان، على مساحة تبلغ 60 ألف متر مربع ولمدة 50 عامًا. يضم المشروع مكونات فندقية وسكنية وتجارية، وقد ضم ليخدم سكان الجزيرة والزوار على حد سواء، بما يعزز جودة الحياة المجتمعية ويدعم الاقتصاد المحلي. كما يركز المشروع على إبراز وتأصيل التراث العماني وثقافته الغنية، من خلال توفير مساحات خضراء ومزارع محلية، إضافة إلى سوق مركزي وقاعة متعددة الأغراض، مما يجعله وجهة متكاملة تجمع بين السياحة والتنمية المستدامة.

الرؤى المستقبلية

تواصل شركة العقارات المتحدة ترسيخ موقعها كشريك فاعل في مسيرة التنمية، مستفيدة من منظومة متكاملة من الشركات التابعة والزميلة العاملة في مجالات البناء والإنشاء، والمقاولات، وإدارة المرافق، وغيرها من الخدمات العقارية. ويُعزز هذا التكامل من قدرة الشركة على تطوير مشاريع نوعية وترسخ مكانتها في السوق، وذلك في إطار جهودها المكثفة لدراسة وتقييم العديد من الفرص الاستثمارية وبالتعاون مع القطاع العام، حيث يتم التركيز على استهداف المشاريع ذات القيمة العالية التي تسهم في تحقيق أفضل العوائد المستدامة.

وانطلاقًا من حرص الشركة على مواكبة المتغيرات وتعظيم الاستفادة من الفرص المستقبلية، تم إعداد خطة واستراتيجية جديدة للمرحلة القادمة، تهدف إلى التركيز على تحسين جودة الأصول وانتقائية المشاريع ضمن المحفظة الاستثمارية. وتسعى هذه الاستراتيجية إلى تحقيق عوائد مجزية للمساهمين والشركاء، بما يعزز من قدرة الشركة على تحقيق النمو المتوازن وترسيخ أسس الاستدامة على المدى الطويل.

وفي الختام، أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء مجلس الإدارة على دعمهم وثقتهم المتواصلة، وإلى الإدارة التنفيذية على جهودهم المخلصة في قيادة مسيرة العمل، كما أخص بالشكر جميع موظفي شركة العقارات المتحدة وشركائها التابعة والزميلة على تفانيهم وإخلاصهم، وما يبذلونه من جهود صادقة تعكس روح الالتزام والمسؤولية التي تقوم عليها ثقافة الشركة.

وللمساهمين الكرام، أتقدم بجزيل الشكر والامتنان لثقتكم الغالية ودعمكم المستمر، الذي يشكل أساسًا راسدًا لمواصلة مسيرة الشركة بثقة نحو تحقيق نمو مستدام وتعزيز قيمتها على المدى الطويل.



مشاري المحيلان
الرئيس التنفيذي للمجموعة

نواصل تعزيز فرص النمو وبناء مجتمعات عمرانية متكاملة تتماشى مع رؤية الكويت 2035.

+103 مليون دينار كويتي
أعلى إيرادات خلال آخر 0 سنوات

1100 وحدة
عدد وحدات الضيافة في المحفظة

+3 مليار دولار أمريكي
إجمالي الأصول القادرة عبر 0 قطاعات

الإدارة التنفيذية



السيد/ مشاري المحيلان
الرئيس التنفيذي للمجموعة

مجلس الإدارة



الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة



السيدة/ لجين الصالح
المدير التنفيذي لإدارة المبيعات والتسويق



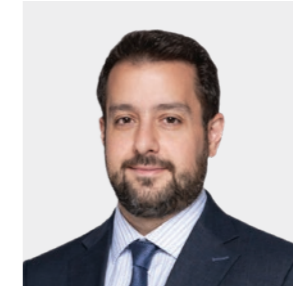
السيد/ سليمان العساكر
المدير التنفيذي لإدارة الأملاك



السيد/ سانتوش كومار
المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة



السيدة/ سناء الهدلق
عضو مجلس الإدارة



السيد/ سامر عبوشي
عضو مجلس الإدارة



السيد/ محمود تيفونى
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ راشد العيسى
المدير التنفيذي للموارد البشرية والشؤون الإدارية



السيد/ طارق عنبوسى
المدير التنفيذي للاستثمار



السيد/ فيصل العبدالرزاق
عضو مجلس الإدارة



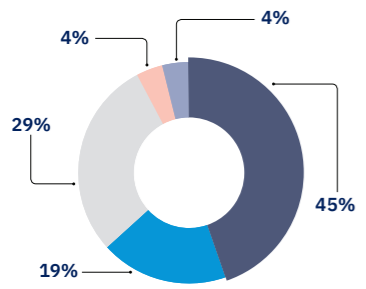
السيد/ محمد القحطاني
عضو مجلس الإدارة



السيد/ عبدالأمير قاسم علي
عضو مجلس الإدارة

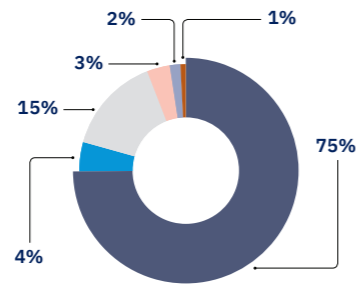
أهم المؤشرات المالية

الموجودات وفقاً لتصنيف الأصول
687 مليون د.ك



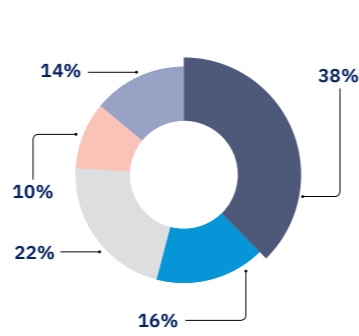
● التأجير
● الفنادق
● أراضي قابلة للتطوير و البيع
● الخدمات العقارية
● المقاولات

الإيرادات وفقاً للانتشار الجغرافي
103 مليون د.ك



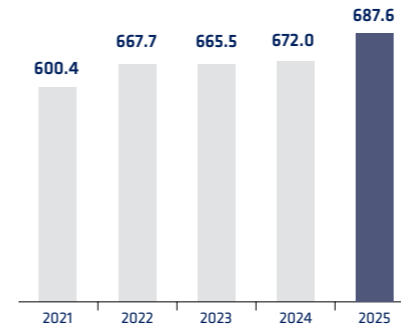
● الكويت
● الأردن
● عمان
● لبنان
● أخرى
● مصر

الموجودات وفقاً للانتشار الجغرافي
687 مليون د.ك

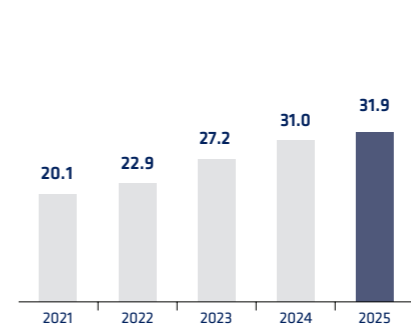


● الكويت
● الأردن
● عمان
● أخرى

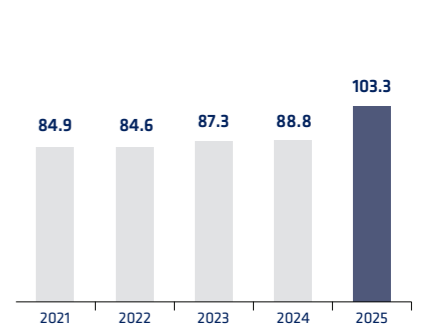
إجمالي الموجودات
مليون د.ك



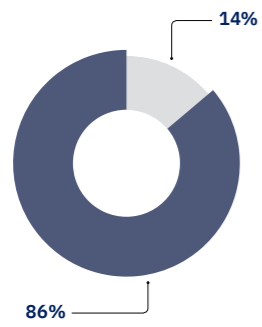
إجمالي الربح
مليون د.ك



الإيرادات
مليون د.ك

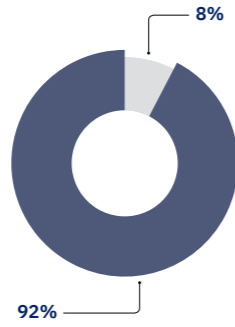


مكونات الأصول
687 مليون د.ك



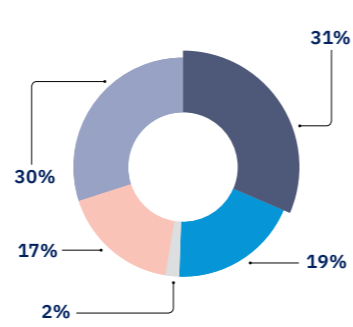
● أصول طويلة الأجل
● أصول متداولة

موعد استحقاق الدين
359 مليون د.ك



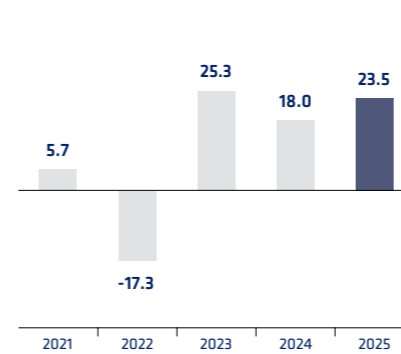
● طويلة الأجل
● قصيرة الأجل

الإيرادات وفقاً لتصنيف الأصول
103 مليون د.ك

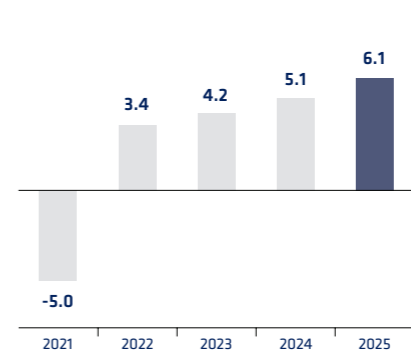


● التأجير
● الفنادق
● أراضي قابلة للتطوير و البيع
● الخدمات العقارية
● المقاولات

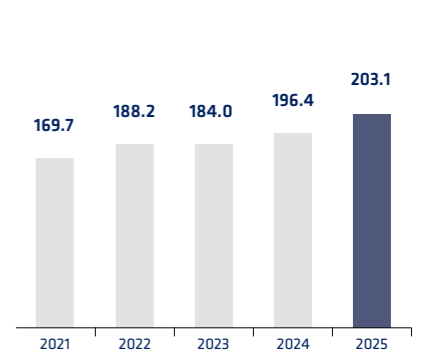
ربح التشغيل
مليون د.ك



صافي الربح
مليون د.ك



حقوق الملكية
مليون د.ك



نبذة عن الشركة 02



لمحة عامة

مليار دولار
أمريكي **+3**
قيمة الأصول المدارة

+50
عاما من الخبرة والنمو

1973
عام تأسيس الشركة

مليون متر
مربع **5.9**
إجمالي مساحة الأراضي والمشاريع

مليون دينار
كويتي **361**
القيمة السوقية للشركة

1984
عام الإدراج في بورصة الكويت

66%
نسبة ملكية مجموعة كيبكو

BBB-
التصنيف الائتماني للشركة

+60
إجمالي عدد المشاريع المطورة

تُعد شركة العقارات المتحدة واحدة من أبرز شركات التطوير العقاري في دولة الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. وبأصول موحدة تبلغ حوالي 687 مليون دينار كويتي (2.2 مليار دولار أمريكي). تأسست الشركة عام 1973، وأدرجت في بورصة الكويت عام 1984، وقد نجحت في بناء إرث يمتد لأكثر من خمسة عقود، اتسم بالتطوير المستمر والابتكار والنمو.

وعلى مر السنوات، وسّعت الشركة نطاق أعمالها ليشمل عدة دول في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، مما يعكس رؤيتها الاستراتيجية للتوسع الإقليمي والتنويع خارج حدودها الكويتية. وتُجسّد مشاريعها العمرانية التزامها المستمر بالجودة والاستدامة وخلق القيمة على المدى الطويل.

وإلى جانب تركيزها الأساسي على التطوير العقاري، قامت الشركة بتوسيع نطاق عملياتها ليشمل خدمات البناء والمقاولات، وإدارة المرافق بشكل متكامل، بالإضافة إلى إدارة المشاريع الاحترافية من خلال شركاتها التابعة. ويُمكن هذا النموذج المتكامل الشركة من الحفاظ على أعلى معايير الجودة عبر مختلف مراحل دورة التطوير، مع تحقيق قيمة مضافة لعملائها ومستثمريها.

أبرز أحداث العام

ترتكز جهودنا في مجال المسؤولية الاجتماعية على أربعة محاور رئيسية: التعلم والتطوير، وتعزيز المشاركة المجتمعية والرفاه، وتمكين المرأة، ودعم المواهب الشابة والرياضة.



الشباب والرياضة

في إطار التزامها الراسخ بتعزيز ثقافة رياضية نابضة بالحياة، واحتضان الفعاليات المتنوعة، ودعم المبادرات الرياضية التي تعزز اللياقة البدنية لخدمة المجتمع، تحرص شركة العقارات المتحدة على دعم مجموعة واسعة من الرعايات.

وتعكس هذه الجهود التزام الشركة بخلق بيئة رياضية ديناميكية وشاملة تُمكن الأفراد من مختلف الخلفيات من الازدهار وتحقيق التميز.

4 سنوات

على التوالي تمت رعاية بطولة ستاديوم في شاطئ المارينا

+40 فعالية

رياضية تم تنظيمها عبر مشاريع الشركة

+7 شركاء

محليين تم التعاون معهم لدعم المبادرات الرياضية والمجتمع



تمكين المرأة

بصفتها جهة موقّعة وشريكاً في مبادئ تمكين المرأة (WEPs)، تواصل شركة العقارات المتحدة التزامها الراسخ بدعم تمكين المرأة والشباب في المجتمع، إلى جانب تعزيز بيئة عمل شاملة قائمة على تكافؤ الفرص بين جميع الجنسين.

وبعكس هذا الالتزام حرص الشركة على تعزيز المساواة بين الجنسين والتنوع، ودعم النمو المهني للمرأة في القطاع الخاص الكويتي. كما يؤكد على جهودها المستمرة لتمكين المرأة وتوليها أدواراً قيادية في مختلف مجالات المجتمع.

22%

من النساء في URC يشغلن مناصب قيادية

17%

من إجمالي الفعاليات مخصصة لمبادرات تمكين المرأة

30%

من القوى العاملة في URC من النساء



المجتمع والصحة

يُعد بناء مجتمعات حيوية ومترابطة جوهر نهجنا في المسؤولية الاجتماعية للشركات. وقد نظمت الشركة مجموعة من الأنشطة والفحوصات والاستشارات الطبية بهدف تشجيع موظفيها على إجراء الفحوصات الصحية الدورية.

كما شملت هذه المبادرات جلسات توعوية موجهة للمجتمع، قدّمها مختصون، تناولت موضوعات مثل مرض السكري وصحة الرجل والتغذية، وذلك بالتعاون مع مؤسسات مرموقة، بهدف تعزيز الوعي بأهمية اتباع نمط حياة صحي.

8 ورش

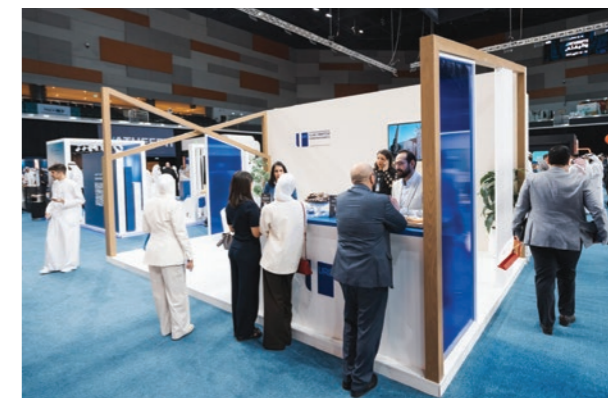
توعوية حول الصحة الجسدية والنفسية

3 مبادرات

مجتمعية تمت رعايتها خلال العام

5 شركاء

طبيين تم التعاون معهم لنشر الوعي الطبي



التعليم والتطوير

تسهم شركة العقارات المتحدة في تعزيز المعرفة وتطوير قادة المستقبل من خلال ربط التعليم الأكاديمي بالخبرة العملية. وتواصل الشركة إعطاء الأولوية لنمو كوادرها ودعمهم عبر تزويدهم بالمهارات والأدوات والبرامج اللازمة لتعزيز الأداء وتحقيق النجاح.

ومن خلال مجموعة من برامج التطوير المهني والمبادرات التفاعلية، تعمل URC على ترسيخ بيئة عمل إيجابية تسهم في رفع معنويات الموظفين، وتحسين الأداء العام، وزيادة الإنتاجية على مستوى المؤسسة.

+7

شراكات مع مؤسسات تعليمية، بما في ذلك المعارض الوظيفية والورش المهنية

3000

ساعة تدريب تم تقديمها لأكثر من 98 موظفًا

200

حضر رحلات ميدانية إلى مشاريع الشركة

أبرز أحداث العام



جوائز ومسؤولية مجتمعية

خلال عام 2025، حصلت شركة العقارات المتحدة على جائزة "أكثر مطوّر مجتمعي ابتكاراً في الكويت" ضمن مجلة الجوائز المالية الدولية، وذلك تقديراً لالتزامها بالابتكار وتطوير شراكات نوعية تسهم في الارتقاء بقطاع العقار والمجتمع.

كما تواصل الشركة التزامها برفع الروح المعنوية وتحسين مستوى الأداء والإنتاجية توجت بحصول الشركة على جائزة "مكان العمل المفضل" لعام 2025 بناءً على نتائج استبيان مشاركة الموظفين.

2

تم الفوز بها خلال العام

14

تم تنظيمها لتعزيز الروح المعنوية للموظفين

90%

نسبة رضا الموظفين في بيئة العمل



الاستدامة ومعايير البيئة والمجتمع والحوكمة

عزّزت شركة العقارات المتحدة أجندتها في مجالات البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG) من خلال دمج الاستدامة بشكل منهجي في صميم العمليات التشغيلية، وتعزيز إطار إدارة المخاطر، ودمج معايير الاستدامة ضمن منظومة الحوكمة وآليات اتخاذ القرار، بما يضمن التوافق مع المتطلبات التنظيمية وتوقعات أصحاب المصالح.

كما ركّزت الجهود على تعزيز التنوع والمساواة والشمول، إلى جانب الالتزام بممارسات مسؤولية في إدارة الأصول العقارية وتحسين تجربة العملاء.

10

ورش عمل داخلية تم تنظيمها للاستدامة (ESG)

#1

إطلاق أول تقرير للاستدامة (Sustainability)



شركاء الاستدامة



حلقات شهر رمضان - مساكن الصحراء

أطلقت شركة العقارات المتحدة أول سلسلة فيديو حصرية لها بالتعاون مع أكاديمية سيدز. وتضم السلسلة ثمانية حلقات، استعرضت من خلالها آراء وخبرات مهندسين معماريين ومهندسين متخصصين لاستكشاف الحلول المعمارية التي تم تطويرها عبر القرون بهدف إنشاء منازل ومجتمعات تجمع بين الوظيفة والإلهام والاستدامة.

وقد قدّم برنامج «مساكن الصحراء» فرصة فريدة للتعرف على الإرث المعماري الغني في المنطقة، واستكشاف انعكاساته على التصميم والتطوير المعاصرين.

2

مشاهدة عبر جميع المنصات

8

اجمالي عدد الحلقات خلال الحملة

72%

متوسط معدل التفاعل للمشاهدات



الإعلان التلفزيوني الوطني - قصة راوي

حققت شركة العقارات المتحدة إنجازاً بارزاً بإطلاق أول إعلان تلفزيوني لها بمناسبة الأعياد الوطنية بعنوان «قصة راوي»، والذي يُعد تحيةً لدولة الكويت وشعبها وقيمها المشتركة. وتدور أحداث الحملة حول رحلة رمزية لمقرٍ يجوب أرجاء البلاد، ليعكس تنوعها وانسجامها وروح الشمول فيها.

وتتوج القصة عند أبراج حصّة، التي ترمز إلى التقدم ومستقبل الحياة الحضرية، في تأكيدٍ على التزامها ببناء مجتمعات مترابطة وتعزيز الروابط الإنسانية ذات المعنى.

+7

مشاهدة عبر جميع المنصات

1

مشاهدة على يوتيوب خلال أقل من 24 ساعة

82%

متوسط معدل التفاعل للمشاهدات

الشركات التابعة والزميلة للمجموعة



الشركة المتحدة لإدارة المرافق



الشركة المتحدة لإدارة المرافق هي مزود خدمات إدارة مرافق متكاملة تعمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا تأسست الشركة في الكويت عام 2008، وكانت من أوائل الشركات في السوق المحلي التي تقدم خدمات إدارة المرافق وإدارة الممتلكات بشكل متكامل، حيث توفر مجموعة شاملة من الخدمات تشمل الصيانة، والسلامة والأمن، والتنظيف، والإدارة المتكاملة، ودعم الأعمال.

تم تصميم نموذج التشغيل الخاص بها لدعم الإدارة اليومية للمرافق، مما يمكّن العملاء من التركيز على أنشطتهم الأساسية. وتشمل المحفظة الحالية مشاريع إدارة مرافق في قطاعات متعددة مثل التجاري، والتجزئة، والضيافة، والقطاع العام، والسكني، وحقول النفط، والمشاريع متعددة الاستخدامات في مختلف أنحاء منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

السيد/ إبراهيم عبد اللطيف
الرئيس التنفيذي



+269

عدد العقود في عام 2025



2008

عام التأسيس



104

مليون دولار
قيمة العقود السنوية



99.2%

ملكية شركة URC

شركة المباني المتحدة



شركة المباني المتحدة (UBC)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة العقارات المتحدة، تعمل كأحد المشاركين الرئيسيين في قطاعي الإنشاءات والعقارات في دولة الكويت. تأسست عام 1973، وتم تصنيفها كشركة مقاولات من "الدرجة الأولى" منذ عام 1984، وقد تطورت لتصبح مقاولاً رائداً يُعرف بتميزه في مجالات الهندسة والإنشاءات وإدارة المشاريع.

قامت الشركة سمعة قوية كشريك موثوق لكل من عملاء القطاعين العام والخاص، حيث تواصل تقديم مشاريع كبيرة الحجم وعالية الجودة. وخلال العقد الماضي، نفذت المباني المتحدة مشاريع بقيمة إجمالية تقارب مليار دولار أمريكي، مما يعكس قدرتها التشغيلية المستمرة وكفاءتها في تنفيذ وتسليم المشاريع.

وتواصل الشركة الحفاظ على علاقات طويلة الأمد مع عملائها في القطاعين العام والخاص، مدعومة بالالتزام بالمعايير المعتمدة في الجودة والسلامة والكفاءة التشغيلية.

السيد/ محمد علاء ذكري
الرئيس التنفيذي



+31

مشروع تم تطويره



1973

عام التأسيس



+3.3

مليار دولار
اجمالي قيمة المشاريع المطورة



100%

ملكية شركة URC



+A

تصنيف الشركة في المقاولات



شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة



تأسست شركة الخليج - مصر للفنادق والسياحة ش.م.م في جمهورية مصر العربية عام 1976، وهي شركة تابعة لشركة العقارات المتحدة، وتمتلك الشركة فندقى هيلتون القاهرة هليوبوليس ووالدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس، وقطعة أرض في العروبة وكذلك مشروع تحت التطوير بمدينة شرم الشيخ في مصر.

السيد/ طارق الشاذلي
الرئيس التنفيذي



4

أصول تحت الإدارة



1976

عام التأسيس

علامات تجارية تابعة للمشروع



100%

ملكية شركة URC

مجموعة أسوفيد



تقود مجموعة أسوفيد من خلال شركاتها التابعة والمتخصصة في مجال التطوير العقاري والخدمات بتطوير وإدارة مشروع أسوفيد في مدينة مراكش بالمملكة المغربية.

مجموعة أسوفيد هي مملوكة من قبل شركة أسوفيد بي.في، والتي تتخذ من هولندا كمقر لها، وهي شركة تابعة لشركة العقارات المتحدة بنسبة تملك قدرها 49% والتي تدير التطوير العقاري للمجموعة في مشروع أسوفيد.

السيد/ يحيى الرضى
المدير التنفيذي



2.4 مليون متر مربع
مساحة المشروع



2015
عام الاستحواذ

ملعب جولف حائز على عدة جوائز



49%
ملكية شركة URC

شركة مينا هومز العقارية



شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك-مقفلة، وهي شركة مساهمة كويتية مقفلة مملوكة لشركة العقارات المتحدة بنسبة قدرها 48.4%، إلى جانب تملك معظم الحصص المتبقية لشركات تابعة لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كيبكو". وتمتلك شركة مينا هومز العقارية عدد من الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية بضاحية حصة المبارك وذلك بهدف تطوير هذه المشاريع المتنوعة والتي تشمل المكونات السكنية بالإضافة إلى المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية فضلاً عن المتاجر ومحلات التجزئة والمطاعم والكافيهات ومركزاً للضاحية.

السيد/ مشاري المحيلان
رئيس مجلس الإدارة



+825
مليون دولار
قيمة المشاريع المكتملة



2018
عام التأسيس

أهم المشاريع التابعة للشركة



48.4%
ملكية شركة URC

شركة إنشاء القابضة



شركة إنشاء القابضة
Insha'a Holding Co.

تأسست شركة إنشاء القابضة في أكتوبر 2005 استجابةً للطلب المتزايد على مواد البناء والإنشاءات. وتركز الأنشطة الرئيسية للشركة على الاستثمار في تصنيع وتوريد المواد المرتبطة بقطاع البناء.

تعمل شركة إنشاء القابضة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، التي تُوجّه ممارساتها التجارية وإطار الحوكمة لديها. ويشكّل هذا الأساس دعامة لنهج الشركة في التطوير والانضباط التشغيلي والاستدامة على المدى الطويل.

السيد/ هيثم محمد الرفاعي
الرئيس التنفيذي



42
مليون دولار
إجمالي الإيرادات في عام 2025



2005
عام التأسيس

الشركات التابعة



40%
ملكية شركة URC

لبنان

الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة القابضة

تأسست الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة (القابضة) عام 1975 وتتخذ من بيروت كمقر لها وهي إحدى الأذرع الاستثمارية الرئيسية المملوكة لشركة العقارات المتحدة في الجمهورية اللبنانية وتتولى مسؤولية إدارة شركاتها التابعة في لبنان والتي تتمثل في مبنى الروشة فيو والذي يعد من أفخم المباني السكنية في بيروت بحيث يحتوي على وسائل راحة لا تتوافر في معظم مباني العاصمة الفخمة وكذلك فندق ومول بحمدون.

الأردن

شركة العقارات المتحدة

تأسست شركة العقارات المتحدة في الأردن (ش.م.خ) عام 2006، وتتخذ من مدينة عمان مقراً لها، وهي إحدى الأذرع الإستثمارية لشركة العقارات المتحدة بالمملكة الأردنية الهاشمية. حيث يتمحور أساس رؤية ونشاط الشركة في تطوير مشاريع عقارية تتميز بروح الابتكار والإبداع لإثراء المجتمع الأردني.

مصر

شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية

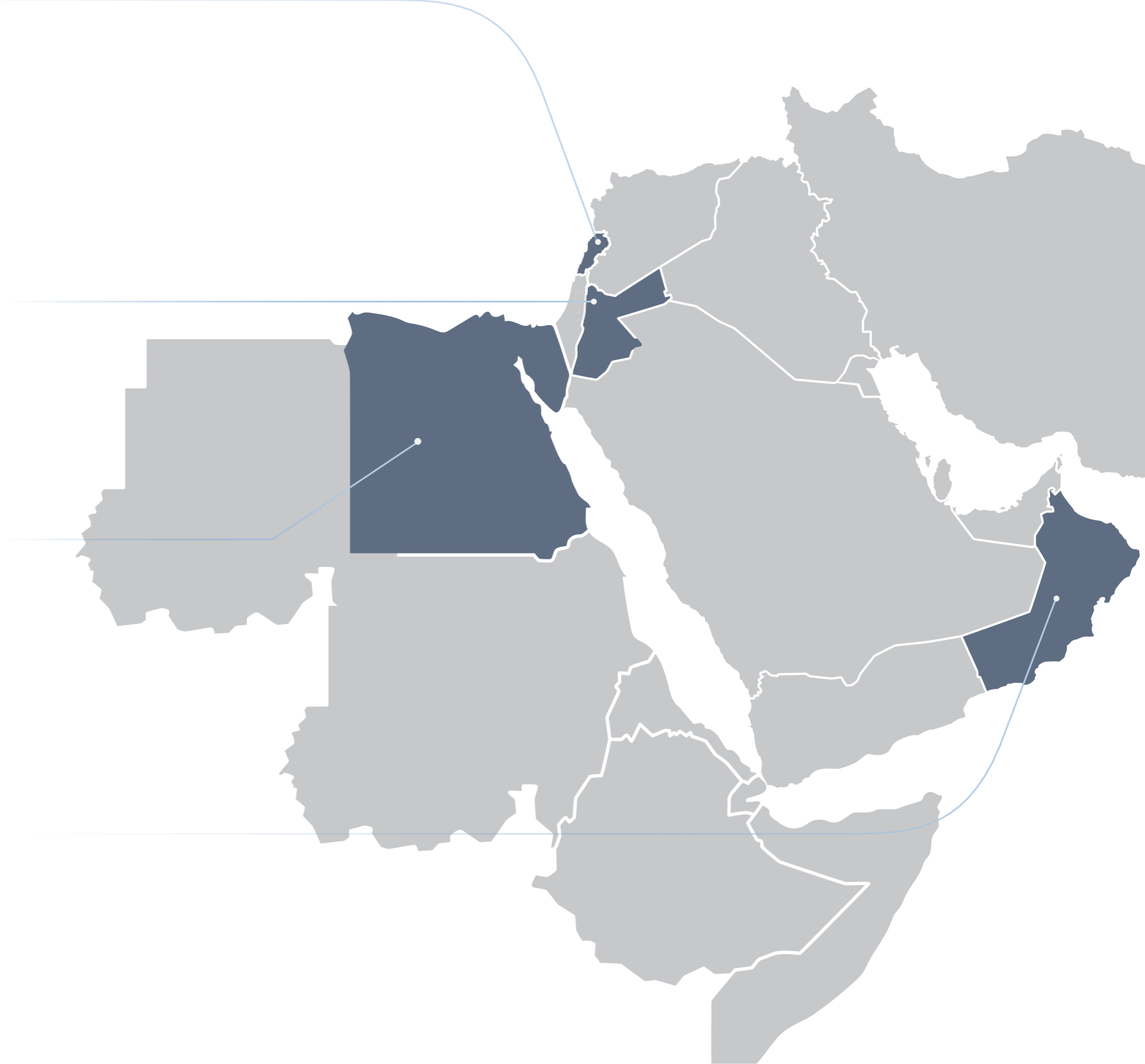
تأسست شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية (ش.م.م) عام 2008 وتتخذ من القاهرة مقراً لها وهي إحدى الأذرع الإستثمارية الرئيسية المملوكة لشركة العقارات المتحدة في جمهورية مصر العربية.

تتولى شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية مسؤولية إدارة المحفظة الإستثمارية والتطوير العقاري لشركة العقارات المتحدة وشركاتها التابعة في مصر، حيث تتركز أنشطتها في عمليات الإشراف والتخطيط ومتابعة المشاريع الخاصة بالشركة.

عُمان

شركة العقارات المتحدة

شركة العقارات المتحدة - عُمان (شركة الريف للعقارات ش.م.ع.م سابقاً) هي شركة مساهمة عُمانية مقفلة تأسست في عام 2007 وتعمل على تطوير وبيع وتأجير العقارات في سلطنة عُمان، كما تمتلك فندق ومول صلالة جاردنز وهو أول مركز تسوق متكامل في مدينة صلالة الذي يتميز بوجود مجموعة كبيرة من خيارات التسوق والمطاعم والترفيه، بالإضافة إلى أسواق تقليدية وأول مجمع لدور السينما والمسرح بالمدينة.



مشاريع قيد التطوير





سوق شرق - الواجهة البحرية

شرق
SHARQ

منذ انطلاقه في عام 1998، رشخ سوق شرق مكائته كواحدة من أبرز وجهات الواجهة البحرية في الكويت، حيث يلتقي عبق التراث مع نبض الحياة العصرية في مساحة نابضة بالحياة تمتد على أكثر من 74,000 متر مربع، ومصممة لتمنح الزوار تجربة استثنائية على امتداد الواجهة البحرية.

تضم الواجهة مرسى لليخوت الفاخرة، وتجربة تسوق مميزة، وسوق السمك الذي سيتم تجديده، بالإضافة إلى منطقة بحرية مخصصة. كما يمكن للزوار الاستمتاع بمنطقة ترفيهية ديناميكية تقدم أنشطة الرياضات المائية، وفعاليات موسمية، وتجارب مختارة بعناية تهدف إلى تنشيط الواجهة البحرية على مدار العام.

ويمتد مشروع واجهة شرق البحرية على طول 2.7 كيلومتر من الساحل في الجهة الشمالية الغربية من الخليج العربي، حيث يقدم اتصالاً سلساً بين المدينة والبحر من خلال ساحة "رينغ بلازا" الأيقونية وهي مساحة دائرية للتجمع تدعو الزوار للاستكشاف والاسترخاء والتفاعل، مع الاستمتاع بإطلالات بانورامية على المرسى والأفق، مما يعيد تعريف تجربة الواجهات الساحلية في الكويت.



74,685
إجمالي المساحة المبنية
متر مربع



2027
تاريخ الإنتهاء المستهدف



1+15
فترة الاستثمار
سنة



35
إجمالي المساحة القابلة للتأجير
ألف متر مربع

برج سكني فاخر

يقع هذا الصرح المعماري المتميز، المؤلف من 40 طابقاً، في موقع استراتيجي ضمن ضاحية حصة المبارك الراقية، يُعيد صياغة معايير السكن الفاخر على امتداد ساحل الخليج العربي. ويضم البرج وحدة سكنية خاصة واحدة فقط في كل طابق، ما يضمن أعلى مستويات الخصوصية، إلى جانب إطلالات بانورامية خلابة وتصميم يعكس مفاهيم الرقي والتميز.

كما يوفّر مستوى المرافق الحصرية في البرج تجربة متكاملة بمعايير عالمية، تشمل مرافق صحية متقدمة، ومساحات مخصصة للاسترخاء، وخدمات شخصية عالية الجودة. وقد تم تطوير هذا المشروع بعناية مجسداً قيم الأناقة والهدوء والمكانة الرفيعة.

ومن المتوقع أن يرشخ هذا العنوان مكانته كمعلم بارز، يعكس أعلى مستويات أسلوب الحياة الساحلية الراقية في دولة الكويت.



+8.5
ألف متر مربع
إجمالي المساحة المبنية



2029
تاريخ الإنتهاء المستهدف



+35
مليون دينار كويتي
قيمة المبيعات المتوقعة



+1.6
ألف متر مربع
إجمالي مساحة الأرض



مشروع نوبو للضيافة

NOBU
HOSPITALITY

تنطلق أول وجهة لعلامة نوبو للضيافة في الكويت، لتقدم تجربة استثنائية تجمع بين مطعم نوبو الشهير ووحداته السكنية الفاخرة، في قلب وجهة نابضة بالحياة تحتضن أرقى تجارب التسوق والمطاعم ضمن مشروع ضاحية حصّة. ويضم المشروع 90 وحدة سكنية فاخرة مخدمة تتمتع بإطلالات بانورامية على الخليج العربي بالإضافة إلى المطعم، وقاعة احتفالات راقية، في تجسيد متكامل لأعلى معايير الرفاهية والتميز.

ويعزز نوبو الكويت بين المطبخ العالمي المرموق والتصميم المميز والضيافة الراقية التي تشتهر بها العلامة، مع ثراء الثقافة الكويتية، ليقدم تجربة معيشية فريدة من نوعها. ويعزز هذا المشروع البارز مكانة حصّة بلازا كوجهة رائدة للسكن وتناول الطعام والتسوق والتجارب الاجتماعية، كما يرشّح موقع ضاحية حصّة كأحد أبرز وجهات الفخامة في المنطقة.



1,649
متر مربع إجمالي مساحة الأرض



2026
تاريخ الإنتهاء المستهدف



90
عدد الوحدات



6,927
متر مربع إجمالي المساحة القابلة للتأجير



حدائق جيرة

جيرة Hira

في قلب مدينة صباح الأحمد، وعلى بُعد 65 كيلومترًا جنوب مدينة الكويت، تتشكل «حدائق جيرة» كوجهة مجتمعية متكاملة تعيد تعريف مفهوم المساحات الحضرية المفتوحة حيث تم تصميمها كمساحة تجمع بين نمط الحياة اليومي والتجارب الاجتماعية والترفيهية في بيئة نابضة بالحياة.

يجمع المشروع بين مكونات تجارية وترفيهية متنوعة تشمل تجارب التجزئة، والمطاعم والمقاهي، وخدمات طلب من السيارة، إلى جانب مساحات التقاء مصممة بعناية تضم مدرجات مفتوحة، ومناطق ألعاب، وأجنحة متعددة الاستخدامات تعزز التفاعل المجتمعي.



2 سنة
مدة التصميم والإنشاء



2027
تاريخ الإنتهاء المستهدف



20 سنة
فترة الاستثمار



10,405 متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير

جزيرة مصيرة

مصيرة MASIRAH

في قلب جزيرة مصيرة، يتبلور مشروع متكامل ينسج تجربة فريدة تجمع بين السياحة ونمط الحياة اليومي في ولاية مصيرة بسلطنة عُمان، ويضم مكونات ضيافة وسكنية وتجارية، بهدف إنشاء وجهة مجتمعية نابضة بالحياة تحتفي بجمال الجزيرة الطبيعي وثقافتها.

ينطلق المشروع من جذور تقليدية ويستلهم تصميمه من الطبيعة، حيث يجمع بين مساحات مخصصة للترفيه والتجارة والتواصل، بدءًا من الحدائق الخضراء والمزارع المحلية، وصولًا إلى السوق المركزي، وقاعة متعددة الاستخدامات والشاليهات البحرية التي توفر تجربة استرخاء واستكشاف مميزة للزوار على امتداد الساحل.

وقد ضم المشروع خصيصًا لخدمة مجتمع مصيرة، من خلال تعزيز جودة الحياة، ودعم الاقتصاد المحلي، والحفاظ على التراث العُماني، ليسهم في رسم مستقبل مستدام يركز على أصالة الماضي.



60 ألف متر مربع
إجمالي مساحة الأرض



2029
تاريخ الإنتهاء المستهدف



50 سنة
فترة الاستثمار



72
عدد المحلات التجارية



46
عدد الفلل

منتج شرم الشيخ

على إطلالات البحر الأحمر الساحرة، ترتقي وجهة منتج استثنائية في قلب شرم الشيخ، تضم أكثر من 220 غرفة مصممة بأناقة تعيد تعريف مفهوم الضيافة العصرية. ويأتي هذا المشروع البارز ليعكس رؤية العقارات المتحدة في ابتكار تجارب ضيافة متكاملة.

وقد صُمم المنتج مع التركيز على الراحة والرقي والتفرد، حيث يقدم مفاهيم إقامة مميزة تلي تطلعات المسافرين المعاصرين الباحثين عن التميز. سواء كان الهدف الاسترخاء أو المغامرة أو الجمع بينهما، سيجد الضيوف وجهة متكاملة تقدم لحظات لا تُنسى في كل تجربة.



213
ألف متر مربع
إجمالي مساحة الأرض



2027
تاريخ الإنتهاء المستهدف



220
عدد الوحدات

حوكمة الشركات 03

1. القاعدة الأولى - بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

أ. نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة، وذلك على النحو الآتي:

تاريخ الانتخاب/التعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو	الاسم
2025/07/03	شغلت الشبيخة بببي ناصر الصباح منصب عضو مجلس إدارة في شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. منذ عام 2006 وقد تم تعيينها رئيساً للمجلس عام 2019 وأعيد تعيينها عامي 2022 و2025. أكثر من 20 عامًا من الخبرة القيادية، مارست الشبيخة بببي -خلالها- دورًا محوريًا في اتخاذ القرارات الاستراتيجية، والرقابة المالية، والحوكمة التشغيلية عبر تحقيق أهداف شركة العقارات المتحدة وتنفيذ مشاريعها. كما عملت في العديد من لجان مجلس الإدارة، وكان لها إسهاماً بارزاً في مجالات رئيسية مثل التخطيط المالي، وإدارة الشركات، وتطوير الأعمال. حصلت الشبيخة بببي على بكالوريوس الآداب والفنون الحرة، وتخرجت عام 2003 من جامعة نيو سكول في مدينة نيويورك. بعد رحلتها الأكاديمية، أسست الشبيخة بببي جمعية العمل الاجتماعي (SWS) عام 2005، وهي جمعية مدنية كويتية مكرسة لحماية ودعم ضحايا انتهاكات حقوق الإنسان والفئات المهمشة، الذين تعرضوا لتطبيقات انتقائية للقوانين الكويتية. كان لارتكاز بوصلتها الأخلاقية تجاه القيم الإنسانية، والتزامها الأصلي بالدفاع عن حقوق وكرامات الأفراد والأقليات، دور جوهري وحيوي، نالت على إثره جائزة شايو المرموقة، وعُينت سفيرةً للنوايا الحسنة من قبل المنظمة الدولية للهجرة. تواصل الشبيخة بببي نشاطها القيادي، وتمضي في تعزيز خبرتها بمجال حوكمة الشركات والإدارة الاستراتيجية، متطلعة إلى ترسيخ مكانة العقارات المتحدة كإحدى أبرز شركات التطوير العقاري في الكويت والمنطقة.	غير تنفيذي	الشبيخة/ بببي ناصر الصباح
2025/07/10	يتمتع السيد/ محمود تيفوني بخبرة مهنية تمتد لأكثر من 20 عامًا في مجال إدارة الأصول. ويشغل حاليًا منصب المدير العام لشركة وهران لثراء وبيع الأراضي والعقارات، كما يشغل منصب الشريك المدير في شركة سنا الخليجية للاستشارات. كما يشغل عضوية عدد من مجالس إدارات الشركات، من بينها شركة منافع القابضة وشركة العقارات المتحدة، إلى جانب عضويته في عدد من اللجان المنبثقة عن مجالس إدارة تلك الشركات. وقد شغل سابقًا منصب رئيس الأسهم والدخل الثابت في شركة كامكو حتى عام 2025، كما عمل لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية. وفي عام 2005، شارك في تأسيس جمعية العمل الاجتماعي (SWS)، وهي إحدى منظمات المجتمع المدني الكويتية الرائدة المعنية بحماية ودعم وخدمة ضحايا انتهاكات حقوق الإنسان والفئات المهمشة. ويحمل السيد/ محمود درجة البكالوريوس في المالية، حاصل عليها في عام 2002 من جامعة دنفر في الولايات المتحدة الأمريكية.	غير تنفيذي	السيد/ محمود علي تيفوني (ممثل شركة الزاد العقارية)
2025/07/10	تتمتع السيدة/ سناء الهدلق بخبرة واسعة في مجالي الاستثمار وإدارة الثروات، اكتسبتها من خلال عملها لدى عدد من الشركات والمؤسسات الرائدة في دولة الكويت، حيث انضمت إلى شركة كامكو للاستثمار في عام 2002 وتدرجت في عدة مناصب قيادية كان آخرها رئيس قطاع الثروات، وتشمل مسؤولياتها تقديم الخدمات الاستشارية للعملاء، وتنمية الفرص الاستثمارية، وتطوير وتوسيع قاعدة العملاء، إلى جانب تعزيز وتمكين العلاقات مع المستثمرين الأفراد والشركات العائلية والمؤسسات، وقد أسهمت في تطوير القطاع ودعم استمرارية نموه وتقديمه. كما تشغل عضوية عدد من مجالس إدارات شركات مدرجة وغير مدرجة في مجالي الخدمات المالية والاستثمارية والتطوير العقاري، إضافة إلى عضويتها في عدد من اللجان المنبثقة عن مجالس إدارة تلك الشركات. وهي خريجة جامعة الكويت في تخصص العلوم السياسية والإدارة العامة، وتتمتع بعدد من المؤهلات المهنية في مجال إدارة الثروات والقيادة.	غير تنفيذي	السيدة/ سناء عبد الله الهدلق (ممثل شركة شمال أفريقيا الأولى العقارية)



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حوكمة الشركات
للسنة المالية المنتهية 2025/12/31

رقم المرجع 15.CMA153079-25.1.1

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/التعيين
السيد/ سامر عماد عبوشي (ممثل شركة التضامن المتحدة القابضة)	غير تنفيذي	انضم السيد/ سامر عبوشي إلى فريق الاستثمار في شركة كيبكو في عام 2023، حيث تولّى مسؤولية متابعة أداء قطاعات التمويل والعقارات التابعة للمجموعة، وتمت ترقيته إلى منصب نائب الرئيس التنفيذي لاستثمارات المجموعة. ويتمتع السيد/ عبوشي بمسيرة مهنية تمتد لأكثر من 20 عامًا، اكتسب خلالها خبرة واسعة في القطاع المالي في دولة الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، مع تركيز خاص على الخدمات المصرفية الاستثمارية. قبل انضمامه إلى كيبكو، شغل السيد/ عبوشي عدة مناصب قيادية في بنك الخليج، من بينها نائب المدير العام للخدمات المصرفية الاستثمارية ورئيس الاستثمارات الاستراتيجية. بدأ السيد/ سامر مسيرته المهنية مع شركة إرنست ويونغ وعمل في شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبل). يحمل السيد/ عبوشي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت، ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال، وهو حاصل على شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).	2025/07/10
السيد/ محمد القحطاني (ممثل شركة الضيافة المتحدة العقارية)	غير تنفيذي	يتمتع السيد/ محمد القحطاني بخبرة مهنية تمتد لأكثر من عشرين عامًا في مجالات الاستثمار، وإدارة الأصول، والحوكمة، اكتسبها من خلال توليه مناصب تنفيذية وعضوية في مجالس إدارات عدد من الشركات العاملة في القطاع المالي والاستثماري والتطوير العقاري. ويشغل حاليًا منصب الشريك المؤسس والرئيس التنفيذي المشارك في مجموعة جلف بارتنرز في مملكة البحرين (Gulf Partners Group – GPG). كما يشغل عضوية مجلس إدارة كلٍ من شركة العقارات المتحدة – الكويت، وشركة بوتيكات – الكويت، إلى جانب عضويته في اللجنة الاستشارية العالمية لمنصة "واحد" للاستثمار وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. وقد سبق له شغل منصب المدير العام للشركات الاستراتيجية في مجموعة اركابنا في البحرين حتى عام 2025، إضافة إلى عضويته السابقة في مجالس إدارات عدد من الشركات المدرجة وغير المدرجة. ويحمل السيد/ محمد درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الكويت، ودرجة الماجستير في المحاسبة المهنية من كلية إدارة الأعمال بجامعة ميامي (University of Miami Herbert Business School)، كما أنه محاسب قانوني معتمد في الولايات المتحدة الأمريكية (CPA).	2025/07/10
السيد/ مازن عصام حوا (ممثل شركة الضيافة المتحدة العقارية) *	تنفيذي	شغل السيد/ مازن حوا منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لمجموعة شركة العقارات المتحدة خلال الفترة من عام 2020 وحتى عام 2025. وهو قيادي تنفيذي يتمتع بخبرة مهنية تزيد عن 25 عامًا في مجالات متعددة في مختلف القطاعات بما في ذلك العقارات والخدمات المالية. كما شارك بعضوية مجالس إدارات العديد من شركات المجموعة. انضم السيد/ حوا إلى مجموعة شركة مشاريع الكويت (كيبكو) في عام 2001، حيث عمل مع فريق الشؤون المالية والمحاسبة ليشغل بعدها منصب نائب الرئيس التنفيذي لعمليات المجموعة متولياً مسؤولية إدارة التمويل والعمليات للمجموعة. كما أنه تولى العديد من المناصب الرفيعة في الإدارات التنفيذية ومجالس الإدارات في الشركات التابعة لمجموعة كيبكو، حيث أسهم في تقديم الفكر القيادي، والتوجيه الاستراتيجي، والتخطيط المالي، والحوكمة. يحمل السيد/ حوا شهادة ماجستير إدارة الأعمال من جامعة الدراسات العليا للإدارة في باريس وهو خريج الجامعة اللبنانية الأمريكية، وقد حضر العديد من برامج التدريب التنفيذي أبرزها برنامج إدارة الأعمال في كلية هارفارد للأعمال وهو حاصل على عدة شهادات مهنية من معاهد معتمدة في الولايات المتحدة الأمريكية.	2022/05/08
السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي	مستقل	يتمتع السيد/ عبد الأمير المسقطي بخبرة مهنية تمتد لأكثر من 25 عامًا في مجالات الاتصالات، والمقاولات، وإدارة المشاريع، والتطوير العقاري. ويشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي لشركة الشرق الأوسط للاتصالات (مينكو)، كما يشغل عضوية مجلس إدارتها، إلى جانب شغله منصب نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة تاول المتحدة للمشاريع، وعضويته في مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة. وقد شغل السيد/ عبد الأمير سابقاً عددًا من المناصب التنفيذية والقيادية، من بينها منصب نائب الرئيس للتطوير العقاري في شركة العقارات المتحدة، ومنصب الرئيس التنفيذي لشركة الضيافة القابضة، بالإضافة إلى منصب المدير العام لكل من شركة يونيفيرسال وشركة العقارات المتحدة في مملكة البحرين. كما شغل عضوية مجالس إدارات كل من شركة الضيافة القابضة، والشركة المتحدة لإدارة المرافق، وشركة الريف العقارية في سلطنة عُمان.	2025/07/03

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/التعيين
السيد/ فيصل عبد الله سعود العبد الرزاق	مستقل	يتمتع السيد/ فيصل العبد الرزاق بخبرة مهنية تمتد لأكثر من خمسة وعشرين عامًا في مجالات الاستشارات الهندسية، وإدارة الإنشاءات، وتطوير العقارات، والمقاولات العامة، وتشمل مسيرته المهنية مجموعة واسعة من المشاريع في أمريكا الشمالية ومنطقة الخليج العربي، وذلك على مستوى القطاعين العام والخاص. ويشغل حاليًا منصب الشريك الإداري في شركة الخليج الغربي للتجارة – دولة الكويت. ويحمل السيد/ فيصل درجة البكالوريوس في الهندسة (B.S.E.) بتخصص الهندسة المدنية من جامعة ولاية أريزونا في الولايات المتحدة الأمريكية، وهو مهندس محترف معتمد (Professional Engineer – PE) في ولاية أريزونا، وعضو في جمعية المهندسين الكويتية. وقد شغل سابقًا عدة مناصب فنية وإدارية لدى شركات متخصصة في التطوير العقاري وإدارة المشاريع، من بينها شركة إنجازات للتنمية العقارية في دولة الكويت.	2025/07/03
الشيخ/ فاضل خالد الصباح **	مستقل	يتمتع الشيخ/ فاضل الصباح بخبرة تزيد عن 40 عامًا في مجال العمل الإداري والاستثمار العقاري.	2022/05/08
السيد/ عبده سلامه الضبع	أمين السر	يتمتع السيد/ عبده سلامة الضبع بخبرة قانونية ومهنية تمتد لأكثر من ثلاثين عامًا في مجالات القوانين التجارية والمدنية، وقوانين الشركات، وقوانين هيئة أسواق المال، إلى جانب خبرته الواسعة في الإجراءات والممارسات القانونية والتنظيمية المعمول بها في دولة الكويت وعدد من دول منطقة الشرق الأوسط. وتشمل خبراته المهنية مجالات الاندماج والاستحواذ، والشراكات بين القطاعين العام والخاص، ومشاريع التطوير العقاري، وإدارة العقار، وقطاع الضيافة، والمقاولات، والخدمات. ويشغل حاليًا منصب مدير إدارة الشؤون القانونية في شركة العقارات المتحدة. ويحمل السيد/ عبده درجة الليسانس في القانون من كلية الحقوق – جامعة الإسكندرية بجمهورية مصر العربية، حاصل عليها في عام 1994، كما شارك في عدد من الفعاليات والمؤتمرات العلمية والقانونية المتخصصة في مختلف مجالات القانون وممارساته.	عُين بتاريخ 2025/07/10

* انتهت عضوية السيد/ مازن عصام حوا في مجلس الإدارة بانقضاء مدة المجلس السابق.

** تقدم الشيخ/ فاضل الصباح باستقالته بتاريخ 2025/05/05 لأسباب شخصية.

ب. نبذة عن اجتماعات مجلس إدارة الشركة

تم انتخاب مجلس الإدارة خلال الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 2025/07/03. وقد عقد المجلس (11) اجتماعاً خلال عام 2025، وذلك على النحو التالي:

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2025											
اسم العضو	اجتماع رقم (1)	اجتماع رقم (2)	اجتماع رقم (3)	اجتماع رقم (4)	اجتماع رقم (5)	اجتماع رقم (6)	اجتماع رقم (7)	اجتماع رقم (8)	اجتماع رقم (9)	اجتماع رقم (10)	اجتماع رقم (11)
المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ	المنعقد بتاريخ
الشيخة/ بيبي ناصر الصباح (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ محمود علي تقيوني (نائب رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيدة/ سناء عبد الله الهدق (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ سامر عماد عويشي (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ محمد القحطاني (عضو غير تنفيذي)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
السيد/ مازن عصام حوا (عضو تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ فيصل عبد الله العبد الرزاق (عضو مستقل)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الشيخ/ فاضل خالد الصباح*** (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

عقب انتخابه من قبل الجمعية العامة، عقد مجلس الإدارة المشكل حديثاً الاجتماع رقم (6) لسنة 2025، حيث قام خلاله بتعيين رئيس المجلس وممثلي الشركات وتشكيل لجانها. انتهت عضوية السيد/ مازن عصام حوا في مجلس الإدارة بانقضاء مدة المجلس السابق.

تقدم الشيخ/ فاضل الصباح باستقالته بتاريخ 2025/05/05 لأسباب شخصية.

ج. موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

تطبق شركة العقارات المتحدة متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة، حيث تعقد الاجتماعات بناء على دعوة من رئيس المجلس. في حين تعقد الاجتماعات الطارئة بناءً على طلب كتابي يُقدّم من عضوين من أعضاء المجلس. وقد انعقد اجتماع طارئ واحد (1) خلال العام 2025.

تقوم رئيسة المجلس بإرسال الدعوة للاجتماع مرفقةً بجميع المستندات الخاصة ببنود جدول الأعمال إلى جميع الأعضاء قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع، ودائماً ما يُراعى أن يكون ميعاد انعقاد اجتماعات مجلس الإدارة خارج أوقات التداول في البورصة، ويقوم أمين سر المجلس بتسجيل المسائل التي تم النظر فيها والقرارات التي تم اتخاذها في محاضر الاجتماع مع تدوين أية تحفظات للأعضاء أو وجود تعارض مصالح أو اعتراضات أثرت أثناء الاجتماع. وتدوّن محاضر الاجتماعات بتسلسل رقمي متتابع للسنة كما ويبين فيها مكان الاجتماع وتاريخه وتوقيت بدايته ونهايته، ثم توقع المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين ويتم إرفاقها بالمستندات التي تم عرضها ومناقشتها ثم يقوم أمين سر المجلس بحفظ كل ما تقدم بسجل خاص يسهل الوصول إليه.

د. إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية

تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين الحاليين في الجمعية العامة العادية كما هو مبين أعلاه في بنود تطبيق القاعدة الأولى، كما أجرى كل عضو من الأعضاء المستقلين تقييماً وإقراراً بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية المنصوص عليها في الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال.

ج. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالاستقلالية

اسم اللجنة	لجنة الترشيحات والمكافآت
مهام اللجنة	<p>- التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.</p> <p>- وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة.</p> <p>- استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين.</p> <p>- وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.</p> <p>- التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.</p> <p>- إعداد تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيا كانت طبيعتها ومسامها في صورة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركة أو الشركات التابعة.</p>
إنجازات اللجنة خلال العام	<p>- مراجعة مؤهلات وخبرات المرشحين لشغل مناصب الإدارة التنفيذية العليا، والتحقق من ملاءمتهم وكفاءتهم، وتقديم التوصيات اللازمة لمجلس الإدارة بشأن تعيينهم أو تجديد تعيينهم.</p> <p>- مراجعة واعتماد المرشحين لعضوية مجلس الإدارة الجديد، والتأكد من استيفائهم لمتطلبات النزاهة والكفاءة والاستقلالية، وتقديم التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة والجمعية العامة.</p> <p>- التحقق من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل دوري، ومتابعة أي تغييرات قد تؤثر على وضع الاستقلالية، واتخاذ الإجراءات التصحيحية عند الحاجة.</p> <p>- المراجعة الدورية للاحتياجات المطلوبة من المهارات والخبرات اللازمة لعضوية مجلس الإدارة، بما يضمن التوازن والتنوع المهني وتحقيق المتطلبات الاستراتيجية للشركة.</p> <p>- إعداد ومراجعة التوصيف الوظيفي لمسؤوليات كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة، بما يوضح الأدوار والواجبات ويعزز المساءلة.</p> <p>- الإشراف على التقييم الذاتي لأداء مجلس الإدارة ككل، وأداء أعضائه ولجانه، ومتابعة تنفيذ نتائج التقييم وخطط التحسين.</p> <p>- مراجعة واعتماد سياسات المكافآت والحوافز لموظفي الشركة، والتأكد من عدالتها وارتباطها بالأداء وتحقيق الأهداف الاستراتيجية، ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.</p> <p>- المراجعة الدورية للاحتياجات الوظيفية الجديدة على مستوى الإدارة التنفيذية، والتأكد من توافق عمليات التعيين مع سياسات الموارد البشرية ومبادئ العدالة وتكافؤ الفرص.</p> <p>- الإشراف على خطط التعاقب الوظيفي للمناصب القيادية والتنفيذية الرئيسية، بما يضمن استمرارية الأعمال وتقليل المخاطر التشغيلية.</p> <p>- مراجعة حالات تعارض المصالح المحتملة المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ومتابعة الإفصاح عنها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.</p>
تاريخ تشكيل اللجنة	2025/07/10
مدة اللجنة	3 سنوات
أعضاء اللجنة	<p>- الشيخة/ بيبي ناصر الصباح</p> <p>- السيد/ محمود تيفوني</p> <p>- السيدة/ سناء الهدلق</p> <p>- السيد/ عبد الأمير المسقطي</p> <p>- رئيس</p> <p>- عضو</p> <p>- عضو</p> <p>- عضو</p>
عدد الاجتماعات خلال العام	7

2. القاعدة الثانية - التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

أ. نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية

حددت شركة العقارات المتحدة في نظامها الأساسي مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة وقد تم وضع ميثاق لمجلس الإدارة حددت من خلاله مسؤوليات مجلس الإدارة ككل والواجبات الخاصة بالأعضاء وأيضاً دور رئيس مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. بالإضافة إلى وجود المهام الوظيفية المعتمدة لأعضاء مجلس الإدارة.

ويقوم مجلس الإدارة بمراجعة دورية لدليل وجدول السلطات والصلاحيات المعتمدة والتي حددت بالتفصيل ولمدة معينة صلاحيات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في المعاملات الإدارية والمالية والتشغيلية المتعلقة بعمليات وأنشطة الشركة مع الأخذ في الاعتبار أن المسؤولية الرئيسية عن الشركة تقع على عاتق المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراداً للقيام ببعض أعماله.

ب. إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

- مناقشة واعتماد الميزانية السنوية للشركة، بما في ذلك تقييم الهيكل الرأسمالي، السيولة، والملاءة المالية، ومتابعة تحقيق الأهداف المالية الاستراتيجية.
- مناقشة واعتماد البيانات المالية الختامية المدققة لعام 2024، والبيانات المالية المرحلية لعام 2025، والإشراف على سلامة وعدالة الإفصاح المالي.
- اعتماد وتحديث تفويض الصلاحيات، والسياسات واللوائح الداخلية، بما يضمن وضوح الصلاحيات، الفصل بين الأدوار، وتعزيز الحوكمة المؤسسية.
- الإشراف على أداء الإدارة التنفيذية وتقييم كفاءتها، ودعم تطوير القيادات، ومعالجة حالات الشغور القيادي.
- الإشراف على دخول الشركة في مشاريع تطوير واستثمار جديدة بما يتماشى مع الاستراتيجية المعتمدة.
- متابعة ومناقشة آخر المستجدات الخاصة بمشاريع الشركة.
- اعتماد خطط التخارج من بعض الاستثمارات ذات العوائد أو الجدوى المنخفضة، بما يحقق الاستخدام الأمثل لرأس المال ويحمي مصالح المساهمين.
- الإشراف على افتتاح الركن التجاري من مشروع ضاحية حصة المبارك – دولة الكويت – وفق الخطة المعتمدة.
- مناقشة واعتماد التقارير الدورية المقدمة من لجان مجلس الإدارة، بما في ذلك تقارير إدارة المخاطر، والالتزام، والمراجعة الداخلية، والاستدامة وضمان معالجة الملاحظات الجوهرية في الوقت المناسب.
- الإشراف على إطار إدارة المخاطر، ومتابعة المخاطر الجوهرية والناشئة، والتأكد من كفاية الضوابط والإجراءات المتخذة للتخفيف منها.
- تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وتقييم أداء كل عضو، بما يعزز فعالية المجلس، والاستقلالية، والمساءلة.
- تقييم كفاءة لجان مجلس الإدارة وأعضائها، ومدى تحقيقها لأدوارها المنصوص عليها في اللوائح المعتمدة.
- الحفاظ على مبادئ الشفافية والعدالة والنزاهة طوال مراحل إدارة عملية انتخاب وتشكيل مجلس الإدارة الجديد ولجانه.
- دعم توجهات الشركة في مجالات الاستدامة والمسؤولية المؤسسية، ومتابعة دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة ضمن القرارات الاستراتيجية.

اسم اللجنة	اسم اللجنة
مهام اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> - دراسة وتقييم الاستثمارات والمشاريع المملوكة للشركة والفرص الاستثمارية الجديدة. - رفع التوصيات الاستثمارية الجوهرية إلى مجلس الإدارة مدعومة بتحليل شامل ومبرر مهني واضح. - ضمان التزام جميع الاستثمارات بسياسة الاستثمار المعتمدة وعدم تجاوزها إلا بموافقة مجلس الإدارة. - التأكد من أن جميع القرارات الاستثمارية مبنية على تقييم مخاطر شامل. - اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة في حال وجود انحراف جوهري عن الأهداف المعتمدة. - مراجعة استراتيجية الاستثمار وسياساتها بشكل دوري. - تقييم كفاءة وفعالية الأنظمة والآليات المعتمدة لتحديد، وقياس، ومراقبة الاستثمارات، والتخارج.
إنجازات اللجنة خلال العام	<ul style="list-style-type: none"> - أشرفت اللجنة على عمليات التسعير والتقديم والتفاوض المتعلقة بعدد من الفرص الاستثمارية الجديدة، مع تقديم توصيات لمجلس الإدارة.
تاريخ تشكيل اللجنة	2025/11/09
مدة اللجنة	3 سنوات
أعضاء اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> - السيدة/ بيبي ناصر الصباح - السيد/ محمود تيفوني - السيد/ سامر عبوشي
عدد الاجتماعات خلال العام	1

اسم اللجنة	اسم اللجنة
مهام اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> - مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة. - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم كما والتأكد من استقلاليتهم، ومراجعة حسابات تعيينهم. - متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق. - دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها. - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها. - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن. - الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة. - التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي؛ ونقله؛ وعزله؛ وتقييم أدائه وأداء إدارة التدقيق الداخلي. - مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي؛ وإبداء ملاحظاتها عليها. - مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير. - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأنها. - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
إنجازات اللجنة خلال العام	<ul style="list-style-type: none"> - مراجعة ومناقشة البيانات المالية للتأكد من صحتها ونزاهتها. - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة أسواق المال، مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي بعد التأكد من استقلاليتهم والاتفاق على أتعابهم ومتابعة أدائهم. بالإضافة إلى التأكد من عدم قيامه بتقديم خدمات عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق. - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها. - التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك من خلال تقرير بيئة الرقابة الداخلية (Internal Control Environment Report). - مناقشة واعتماد تقرير مراجعة نظم الرقابة الداخلية ("Internal Control Review "ICR")، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، والمعد من قبل مكتب النصف وشركاه BDO. - مناقشة واعتماد تقرير التقييم الخارجي الدوري لأداء إدارة التدقيق الداخلي عن فترة السنوات الثلاث (2022 – 2024) (Quality Assessment Review "QAR") وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال ومعايير التدقيق الداخلي الدولية، والمعد من قبل مكتب كي بي إم جي للاستشارات. وخلص التقييم إلى أن إدارة التدقيق الداخلي "متوافقة بشكل عام" (Generally Conforms) مع المعايير، وهو أعلى مستوى تقييم يمكن الحصول عليه. - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة ومراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية، علماً أنه لم تقع على الشركة أي ملاحظات أو مخالفات أو غرامات خلال عام 2025، لم يتم استلام أي بلاغات ضمن نظام الإبلاغ عن المخالفات (Whistleblowing) خلال عام 2025. - مناقشة واعتماد خطة التدقيق الداخلي لعام 2025، والموازنة السنوية الخاصة بإدارة التدقيق الداخلي. - الإشراف على عمل إدارة التدقيق الداخلي في الشركة، ومتابعة نسبة إنجاز خطة التدقيق الداخلي المعتمدة. - مناقشة واعتماد تقارير التدقيق الداخلي الصادرة خلال عام 2025. - مناقشة واعتماد استبيان التقييم الذاتي السنوي لإدارة التدقيق الداخلي (IAD's Annual Self-Assessment Questionnaire). - المتابعة على ملاحظات التدقيق السابقة، والتي تم تقليص عددها بنسبة 17%. - مراجعة واعتماد قائمة الخدمات غير التوكيدية (Non-Assurance Services)، والتأكد من توافقها مع اللوائح الرقابية وسياسات الشركة، إضافة إلى التحقق من عدم تأثير هذه الخدمات على استقلالية المدقق الخارجي.
تاريخ تشكيل اللجنة	2025/07/10
مدة اللجنة	3 سنوات
أعضاء اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> - السيد/ محمود تيفوني - السيد/ سامر عبوشي - السيد/ فيصل العبد الرزاق
عدد الاجتماعات خلال العام	8

اسم اللجنة	لجنة إدارة المخاطر
مهام اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> - إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة. - تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها. - الاعتماد أو التوصية بأي تغييرات على نزعة المخاطر حسبما هو مناسب. - مساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبولة للشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة. - ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر. - التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها. - مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر و وضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة. - التأكد من تمتع القانمون على إدارة المخاطر بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه دون منحهم سلطات وصلاحيات مالية. - التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر. - اعتماد المبادئ والسياسات والإستراتيجيات والعمليات وأطر عمل الرقابة الخاصة بإدارة المخاطر. - إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، ورفع هذه التقارير إلى مجلس الإدارة. - مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة. - عقد أربع اجتماعات دورية على الأقل خلال السنة، وكذلك كلما دعت الحاجة.
إنجازات اللجنة خلال العام	<ul style="list-style-type: none"> - اعتماد التحديثات الجوهرية على بيان نزعة المخاطر الخاصة بالشركة، بما يضمن التوافق الكامل مع الأهداف الاستراتيجية للشركة. - المراجعة والتأكد من كفاية وملاءمة إطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية المعتمد لدى الشركة. - متابعة المخاطر المرتبطة بالأنشطة التشغيلية ومشاريع التطوير، مع التركيز على مستويات التعرض للمخاطر وفعالية معالجات المخاطر. - تعزيز الرقابة على المخاطر الجوهرية والناشئة، بما يسمح بالتعرف المبكر عليها وتقييمها ورفع المخاطر الجوهرية إلى مجلس الإدارة في الوقت المناسب. - مراجعة التقارير الدورية للمخاطر ومؤشرات المخاطر الرئيسية، وتقديم التوصيات إلى مجلس الإدارة. - تقييم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تبعاً لتوصيات إدارة المخاطر، وقبل عرضها على مجلس الإدارة.
تاريخ تشكيل اللجنة	2025/07/10
مدة اللجنة	3 سنوات
أعضاء اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> - السيدة/ سناء الهدلق - السيد/ محمد القحطاني - السيد/ عبد الأمير المسقطي - رئيس - عضو - عضو
عدد الاجتماعات خلال العام	4

د. موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

طبقت الشركة هذه المتطلبات من خلال نظام معلومات متكامل متصل بالنظام المحاسبي للشركة (Oracle Cloud) بحيث يمكن مستخدمي النظام من إنشاء التقارير المالية والتحليلية اللازمة لمتابعة مختلف عمليات الشركة والتي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الفرصة للحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب وبما يساهم ويساعد في اتخاذ القرارات من ناحية وتقييم الأداء التشغيلي للشركة من ناحية أخرى. بالإضافة إلى نظام التقارير والعروض والملخصات الدورية المالية والتشغيلية والتحليلية والتقييمية والمرفوعة إلى المجلس بانتظام.

3. القاعدة الثالثة - اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

أ. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت تتكون من 4 أعضاء (ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين + عضو مستقل)، وتختص في مراجعة الترشيحات المتعلقة بعضوية مجلس الإدارة والترشيحات لمنصب الإدارة التنفيذية وإبداء التوصيات. تقوم اللجنة بشكل سنوي بالتأكد من استقلالية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، بالإضافة إلى تقييم أداء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة وتقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة. كما وقامت بمتابعة تطبيق سياسة منح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. وقد قامت اللجنة بوضع التوصيف الوظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة وتقوم اللجنة بعمل مراجعة سنوية للاحتياجات والمهارات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة بهدف التأكد من فاعلية وكفاءة التشكيل الحالي للمجلس في إدارة الشركة وتطوير أدائها.

ب. تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

1. ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة

اعتمدت شركة العقارات المتحدة سياسة المكافآت والحوافز الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة وأيضاً سياسة المكافآت والمزايا الخاصة بالإدارة التنفيذية وموظفي الشركة، حيث تم تصميمها لتكون حافزاً لتحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية وأهداف الاستدامة. ويعتمد تطبيق تلك السياسات على مستوى الأداء والإنجازات للأعضاء والموظفين وأيضاً على النتائج النهائية للأنشطة التشغيلية للشركة وذلك بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

2. بيان المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة خلال 2025*							
إجمالي عدد الأعضاء	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			
	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	مكافأة لجان
**7	لا يوجد	42,000	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

* تفاصيل شرائح وأنواع المكافآت والمزايا المذكورة هي على سبيل المثال لا الحصر.
** بعد موافقة الجمعية العامة العادية.

بيان بإجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين مضاف إليهم الرئيس التنفيذي للمجموعة والمدير المالي للمجموعة ممن تلقوا

أعلى مكافآت

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم*	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم														إجمالي عدد المناصب التنفيذية		
	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)									
	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	مكافأة سنوية	مزايا أخرى	نهاية الخدمة	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية		مزايا أخرى	
*7	582,377	20,048	43,476	29,231	28,370	52,025	126,479	99,718	279,444	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

* المناصب تشمل الرئيس التنفيذي للمجموعة والمدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة.

3. أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة

لم تُسجَل أي انحرافات خلال عام 2025.

4. القاعدة الرابعة - ضمان نزاهة التقارير المالية

أ. التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تضمن التقرير السنوي للبيانات المالية لسنة 2025 المرفوع للمساهمين تعهد مجلس الإدارة بسلامة ونزاهة كافة البيانات المعروضة في التقرير، ومن ناحية أخرى، قدمت الإدارة التنفيذية ممثلة في المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة تعهداً إلى مجلس الإدارة أكد من خلاله أن التقارير والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31، قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة وتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

ب. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق والتي تتكون من 3 أعضاء (عضوين غير تنفيذيين + عضو مستقل) وقد تمت مراعاة توافر الخبرات المتخصصة والمؤهلات العلمية والخبرة العملية في تشكيل اللجنة والتي تساعد في تادية مهامها وتحقيق الغرض من تشكيلها، وتقوم اللجنة بمساعدة المجلس في التأكد من كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة.

ج. حالات التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة

قامت لجنة التدقيق بإنجاز مهامها خلال عام 2025 ولم تسجل أي حالة تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات المجلس.

د. التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

تتابع لجنة التدقيق أعمال مراقب الحسابات الخارجي المعين من قبل الجمعية العمومية العادية (بدر العبدالجادر من مكتب العيبان والعصيمي وشركاهم – أرنست ويونج)، وتتأكد اللجنة من نزاهته واستقلاليته بصفة دورية كما ومن غياب أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة له مع الشركة ومن عدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق بما في ذلك تلك الخدمات المحظورة الواردة في التعميم رقم (07) لسنة 2023 بشأن الجمع بين خدمات مراقبة الحسابات وخدمات الاستشارية وخدمات الحوكمة.

5. القاعدة الخامسة - وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

أ. بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة مستقلة لإدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء إدارة مستقلة لتحديد وإدارة المخاطر وتم تعيين مدير إدارة المخاطر يتولى مهام قياس ومتابعة المخاطر المرتبطة بأنشطة الشركة، وتتمتع إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق التبعية المباشرة للجنة إدارة المخاطر وتم منح الإدارة صلاحيات واسعة تساعد في القيام بمهام قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها عمليات الشركة.

ب. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر مكونة من ثلاثة أعضاء، اثنان غير تنفيذيين وعضو واحد مستقل، مع استثناء رئيس مجلس الإدارة من عضويتها. وقد تمت مراعاة توافر الخبرات والمؤهلات والتجارب اللازمة لضمان قيامها بمهامها بكفاءة وفعالية. كما اعتمد مجلس الإدارة ميثاق عمل اللجنة، وتؤكد من أن يكون رئيسها عضواً غير تنفيذي.

ج. موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

اعتمدت شركة العقارات المتحدة إطاراً رقابياً متكاملًا مصممًا للحفاظ على متانتها المالية، وذلك من خلال إعداد دليل وجدول للصلاحيات والسلطات المالية المعتمدة من مجلس الإدارة والمفوضة إلى الإدارة التنفيذية، إلى جانب سياسات وإجراءات رقابية مكتوبة و/أو مدمجة ضمن أنظمة العمل المعتمدة. وقد روعي في هذا الإطار تفعيل مبدأ الرقابة المزدوجة من خلال مراحل الفحص والمراجعة والاعتماد والتوقيع، مع تحديد واضح للصلاحيات على مختلف المستويات الإدارية ذات الصلة، واعتماد مبدأ التوقيع المزدوج للمعاملات المالية.

كما يتم تحديث ومراجعة الدليل والجدول والسياسات والإجراءات بصورة دورية وفق آليات وضوابط محددة. وتخضع بيئة الرقابة الداخلية لتقييم ومراجعة سنوية من قبل إدارة التدقيق الداخلي، إضافة إلى مراجعة مستقلة سنوية من طرف خارجي يصدر تقريراً شاملاً بشأن كفاءة وفعالية نظم الرقابة الداخلية المعتمدة لدى الشركة.

د. بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي

أنشأت الشركة إدارة التدقيق الداخلي والتي تتمتع باستقلالية تامة وتتبع للجنة التدقيق مباشرة ولمجلس الإدارة بالتبعية، وتقوم لجنة التدقيق باعتماد ميثاق و خطة التدقيق الدورية والتي تبين بالتفصيل مهام ومسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي خلال العام.

6. القاعدة السادسة - تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

أ. موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

- قامت الشركة بوضع ميثاق عمل وميثاق لقواعد الأخلاقيات والسلوك المهني بشكل يساهم في قيام كل من مجلس الإدارة وجميع الموظفين بأداء مهامهم بفعالية، وتتضمن هذه الميثاق على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- الالتزام بتحقيق مصالح الشركة وعدم إساءة استخدام السلطة.
 - تطبيق تعليمات السلوك الأخلاقية والقوانين ذات الصلة.
 - تحديد السلوكيات المهنية المطلوبة داخل الشركة مثل سرية المعلومات، إبداء الاقتراحات، وضوابط قبول الهدايا والمزايا.
 - وضع سياسة التبليغ عن المخالفات وفقاً لنظام إبلاغ متاح لأصحاب المصالح الداخليين والخارجيين.
 - وضع الإجراءات التأديبية في حالة التأكد من وجود سلوكيات غير مرغوبة وفقاً لقانون العمل الكويتي.
 - عدم استغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية، والعمل على استخدام تلك الأصول والموارد بالشكل الأمثل لتحقيق أهداف الشركة.
 - وضع الإجراءات التي تنظم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة.
 - فصل واضح بين مصالح الشركة وتلك المرتبطة بعضو مجلس الإدارة، وذلك من خلال قيام مجلس الإدارة بوضع آليات تراعى مصالح الشركة فوق مصالح أعضاء مجلس الإدارة .
 - إلزام كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة بالإفصاح إلى مجلس الإدارة عن أي مصالح مشتركة له مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

ب. موجز عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

قام مجلس الإدارة باعتماد سياسة السلوك المهني، وسياسة التعامل مع الأطراف ذات العلاقة، وسياسة حقوق المساهمين وأصحاب المصالح وسياسة تضارب المصالح، والتي توضح طريقة التعامل مع حالات تعارض المصالح. ويقوم بمراجعة وتحديث تلك السياسات طبقاً لما يرد بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

7. القاعدة السابعة - الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

أ. موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

اعتمد مجلس الإدارة سياسات وإجراءات الإفصاح والشفافية والتي توضح الآليات المتبعة داخل الشركة لتحديد المعلومات الجوهرية سواء كانت مالية أو غير مالية، وآلية الإفصاح عنها وذلك بالشكل والوقت المناسبين وأيضاً بالطريقة التي تسمح للمساهمين والمهتمين من المستثمرين بفهمها والاطلاع عليها. تتم مراجعة سياسات وإجراءات الإفصاح وتحديثها طبقاً لمتطلبات قواعد الإفصاح والشفافية الصادرة عن هيئة أسواق المال وطبقاً لما قد يرد بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

ب. نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

تم إعداد سجل خاص يتضمن جميع إفصاحات الشركة، وكذلك الإفصاحات المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والأشخاص المدرجين ضمن قائمة المطلعين الخاصة بالشركة، ويتم تحديث هذا السجل بشكل دوري، وهو متاح للاطلاع عليه من قبل مساهمي الشركة. وتطبيقاً لقرارات هيئة أسواق المال، تم إعداد سجل خاص يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى التي تم منحها بشكل مباشر وغير مباشر من قبل الشركة أو من قبل الشركات التابعة، وذلك لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء. ويتم تحديث هذا السجل بشكل دوري، وهو متاح للاطلاع عليه من قبل المساهمين.

ج. بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

تم إنشاء وحدة مستقلة لتنظيم شؤون المستثمرين وقد مُنحت الصلاحيات اللازمة من قبل مجلس الإدارة ووكيل إليها توفير البيانات المالية والمعلومات والتقارير اللازمة للمساهمين والمستثمرين والمهتمين من المستثمرين وذلك في الوقت المناسب وبالشكل الدقيق الذي يتناسب مع آليات الإفصاح المعتمدة داخل الشركة.

د. نبذة عن كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح

تلتزم الشركة بالمنصات الإلكترونية للإفصاح عن المعلومات الجوهرية والتي حدتها بورصة الكويت و/أو هيئة أسواق المال. بالإضافة إلى وجود صفحة مخصصة لحكومة الشركات في الموقع الإلكتروني للشركة والتي تعرض كافة المعلومات والبيانات والإفصاحات المتعلقة بالشركة بما يتيح الفرصة للمساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين الاطلاع على هذه المعلومات الجوهرية وممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

8. القاعدة الثامنة - احترام حقوق المساهمين

أ. موجز عن تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين

تلتزم شركة العقارات المتحدة بتطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة لكافة فئات المساهمين بالطريقة التي تضمن تحقيق مبدأ العدل والمساواة. حيث حرصت الشركة أن يتضمن نظامها الأساسي البنود التي تكفل حماية حقوق جميع المساهمين وبالشكل الذي يتوافق مع قانون الشركات ولائحته التنفيذية. وقد اعتمد مجلس الإدارة سياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح والتي تبين الحقوق العامة لهم دون تمييز وتبين كيفية ممارسة تلك الحقوق، وبما لا يضر بمصالح الشركة والمساهمين. وتقوم الشركة بمراجعتها وتحديثها دورياً طبقاً لما ورد بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

ب. موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة، وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

تقوم الشركة وبالتنسيق مع الشركة الكويتية للمقاصة بإنشاء وإسكاف سجل خاص يتضمن بيانات جميع المساهمين ويتم تحديثه باستمرار فور الإخطار بأي تغيير يطرأ على البيانات المسجلة فيه. وقد حرصت الشركة على أن يكون هذا السجل متاحاً للاطلاع عليه من قبل جميع فئات المساهمين بالتنسيق مع وحدة شؤون المستثمرين بالشركة ووفقاً للإجراءات التي تحددها شركة المقاصة.

ج. نبذة عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

تلتزم شركة العقارات المتحدة عند عقد جمعياتها العمومية العادية و/أو غير العادية بدعوة جميع مساهميها وتبليغهم وتذكيرهم بتفاصيل انعقاد الجمعية العامة من حيث الميعاد والمكان وجدول الأعمال وتوفير دعوات الحضور ومستندات الوكالة (في حالة رغبة المساهم بتوكيل شخص آخر للحضور عنه). بالإضافة إلى إمكانية الحضور الإلكتروني طبقاً لإجراءات وسياسات النظام الإلكتروني لحضور الجمعيات الخاص بالشركة الكويتية للمقاصة. تحرص الشركة خلال جمعياتها العمومية على توفر نصاب الحضور للانعقاد وعلى تشجيع مساهميها على مناقشة بنود جدول الأعمال وتقوم بالرد على استفساراتهم، ويتم تسجيل موافقة / رفض / تحفظ المساهمين على كل بند من خلال آلية عادلة للتصويت.

9. القاعدة التاسعة - إدراك دور أصحاب المصالح

أ. نبذة عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح

اعتمد مجلس الإدارة سياسة لحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح، تتضمن القواعد والإجراءات الواجب اتباعها في التعامل مع أصحاب المصالح، بما يضمن حماية حقوقهم أو تعويضهم في حالة انتهاكها مع تمكينهم من الإبلاغ عن أي مخالفات أو ملاحظات. وذلك بالإضافة إلى نظم الرقابة الداخلية التي وضعتها الشركة لمتابعة مدى الالتزام بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

ب. نبذة عن كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

طبقاً لسياسة حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح تلتزم شركة العقارات المتحدة بعدد من الإجراءات التي تمكن أصحاب المصالح من متابعة أنشطة الشركة وتشجع مشاركتهم فيها. كما وبآليات الحصول على المعلومات والبيانات اللازمة بما يسمح بتحقيق مصلحتهم. بالإضافة إلى تشجيعهم على المشاركة في التبليغ عن المخالفات أو أي ممارسات غير سليمة.

10. القاعدة العاشرة - تعزيز وتحسين الأداء

أ. موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر

في إطار التزام الشركة بمتطلبات التدريب والتطوير المهني، قامت الشركة بتطبيق إطار شامل للتدريب والتطوير على مستوى المؤسسة بأكملها، يهدف إلى تعزيز التطوير المستمر للمهارات عبر جميع المستويات الوظيفية. وتقوم إدارة الموارد البشرية بشكل فعال بدراسة احتياجات التدريب، وإعداد خطة التدريب، ومتابعة معدلات المشاركة، ورفع تقارير دورية حول نسبة النمو، بما يضمن تحقيق أثر قابل للقياس ومواءمة برامج التدريب مع أهداف الشركة التشغيلية وأهداف الاستدامة.

تمت الاستفادة من موارد متعددة مثل منصة LinkedIn Learning، ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)، وشركاء التدريب الخارجيين، إضافة إلى تبادل الخبرات بين الزملاء. حيث يشارك الموظفون في استكمال ساعات تعليمية محددة والمسير في مسارات تعلم منظمة، وشهادات مهنية، ومؤتمرات، وبرامج متخصصة تغطي مجالات القيادة، والابتكار الرقمي، والحوكمة، والبيئة والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة (ESG)، والامتثال، وبيئة العمل الصحية. كما تعاونت الشركة مع مؤسسة فرانكلين كوفي (Franklin Covey) لتصميم وتنفيذ برنامج تدريبي إداري مخصص، يشمل تقييم الأداء بطريقة 360 درجة، وورش عمل تفاعلية، وجلسات تدريب وتعزيز مستمرة، بهدف دعم فعالية الإدارة والارتقاء بمستوى أدائها. بالإضافة إلى ذلك يبين الجدول التالي الدورات والبرامج التي حضرها بعض أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	البرامج والدورات التدريبية
السيدة/ سناء الهدلق	- الشهادة الدولية في إدارة الثروات والاستثمار. - مهارات الإلقاء والتحدث أمام الجمهور.
السيد/ عبد الأمير المسقطي	- البرنامج التدريبي المتكامل في الحوكمة والامتثال والقانون المؤسسي. - برنامج التدريب في حوكمة الشركات.
السيد/ محمد القحطاني	- مخاطر البنية التحتية لتقنية المعلومات في الشركات - التوعية بمكافحة غسل الأموال

ب. نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تم إعداد واعتماد برنامج تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضائه، وذلك من خلال تحديد مؤشرات أداء رئيسية وذلك وفقاً لأفضل الممارسات المتبعة في مجال تقييم وتحليل الأداء.

ويقوم مجلس الإدارة ولجنة الترشيحات والمكافآت سنوياً بالاطلاع على نتائج تقييم أداء المجلس ككل، وأداء أعضائه، وكذلك أداء الإدارة التنفيذية.

ج. نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الإستراتيجية وتحسين معدلات الأداء

حدد مجلس الإدارة الأهداف الإستراتيجية التي تسعى الشركة إلى تحقيقها، كما تم إعداد خطط قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل للوصول إلى الأهداف المرجوة. وقد اعتمد المجلس السياسات والإجراءات التي تسهم في تحقيق تلك الأهداف وتحسين الأداء بما يعزز وينمي القيم المؤسسية، ومنها على سبيل المثال: تعزيز ثقة أصحاب المصالح، التشجيع على الرقابة الذاتية وإدارة المخاطر، ترسيخ مبادئ الحوكمة وتعزيز ثقافة الالتزام.

11. القاعدة الحادية عشرة - التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

أ. موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع

تم إعداد واعتماد سياسة المسؤولية الاجتماعية للشركة، والتي توضح وتؤكد أهمية مساهمة الشركة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والمشاركة في تنمية المجتمع بوجه عام، والعاملين فيها بوجه خاص.

ب. نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي

المجال: دعم الطلبة والتعليم:

أ. شاركت الشركة في الملتقى الوطني للتوظيف، بما يعكس التزامها المؤسسي برعاية الشباب الكويتي، وتنمية الكفاءات الوطنية، وتيسير انتقالها إلى القطاع الخاص. وتتسمج هذه الجهود مع الرؤية الاستراتيجية لدولة الكويت لتعزيز سياسة التكويت في مختلف القطاعات، حيث تعزز الشركة دورها كمُشغِّل يساهم في تنمية القوى العاملة الوطنية.

ب. استضافت الشركة طلبة نادي التمويل بجامعة الكويت في جولة ميدانية إلى ضاحية حصه المبارك، بهدف تزويدهم بخبرة عملية في مجالات التمويل والتخطيط وممارسات الإدارة.

المجال: الصحة والعافية:

أ. نظمت الشركة بالشراكة مع شركة مشاريع الكويت - كيبكو، وشركة كامكو للاستثمار، وشركة المرافق المتحدة حملة للتبرع بالدم تحت شعار "كن السبب" بالتعاون مع بنك الدم الكويتي لدعم صحة المجتمع.

ب. بالتعاون مع مستشفى المواساة الجديد، أطلق مول المارينا حملة "صوت واحد من أجلك" لتعزيز التوعية بسرطان الثدي. وبدعم من شركة M2R كشريك إعلامي، تم عرض الحملة على الشاشات الرقمية في مختلف أرجاء مارينا مول، وفي مواقع رئيسية أخرى، إضافة إلى إذاعة مارينا أف إم.

ج. في إطار حملة التوعية بسرطان الثدي، قام فريق مول المارينا بتوزيع أربع مئة وردة وردية على السيدات الزائرات للمول على مدار أربعة أيام جمعة متتالية، في لفنة بسيطة ترمز إلى الأمل والقوة والتضامن مع جميع النساء في رحلتهم نحو التوعية والعافية.

د. تعاونت الشركة مع مستشفى المواساة الجديد لتنفيذ حملة تحت شعار "أنت الأساس" للتوعية حول السكري وسرطان البروستات.

المجال: الاستدامة البيئية:

أ. تعاونت الشركة مع البنك التجاري لإطلاق حملة "Go Green"، حيث قام فريق البنك بتوزيع أدوات تنظيف صديقة للبيئة على زوّار شاطئ المارينا، وذلك بهدف تشجيع أفراد المجتمع على التخلص السليم من النفايات والمساهمة في الحفاظ على بيئة نظيفة ومستدامة.

المجال: دعم تمكين المرأة:

أ. شاركت الشركة في الحفل الختامي لمبادرة النوير (مبادرة الفرقة المسرحية) برعاية الشخة انتصار الصباح، دعماً لمبادرات الحوار الشبابي المنظم الهادفة إلى تمكين المرأة.

ب. أجرى فريق مارينا مول مقابلة إذاعية مع نغم الصباح عبر إذاعة مارينا أف إم لإطلاق مسابقة إنستغرام بالتعاون مع الإذاعة. وركّزت المبادرة على الجوانب النفسية والعاطفية لصحة المرأة، مع التأكيد على أهمية ممارسة الهوايات الجديدة كجزء من العناية بالذات وتحقيق التوازن. وقد تمت دعوة الفائزات في المسابقة لحضور ورشة حصرية لتنسيق الزهور، صُممت لإلهام الإبداع، وتعزيز الاسترخاء، وبناء روابط إيجابية بين المشاركات.

المجال: فعاليات داخلية:

أ. نفذت الشركة مبادرات إشراك المجتمع والفعاليات الموسمية في مارينا مول (مثل فعاليات القرقيعان، فعاليات العودة للمدارس، وهدايا العملاء) لتعزيز الترابط المجتمعي.

المجال: الشباب والرياضة:

أ. استضافت الشركة بطولة العالم للزوارق السريعة XCAT لعام 2025 في مارينا ويفز، مما عزّز مكانة الوجهة كإحدى أبرز المواقع لاستضافة الفعاليات الرياضية الكبرى في دولة الكويت.

ب. استضافت الشركة فعالية يوم الطيران لشركة مشروبات "رد بل" في مشروع عالم مارينا، والتي تضمنت مشاركة فرق قامت بتصميم وبناء وإطلاق نماذج طائرات مخصصة ضمن فعالية رياضية عامة ذات طابع تفاعلي.

ج. استضافت الشركة فعالية "رد بل" كويك ساند في مارينا كريسينت كفعالية رياضية رئيسية.

د. استضافت الشركة بطولة تيكبول (TEQBALL) في ملعب مارينا لكرة السلة.

هـ. رعت الشركة فعالية بنك الاستثمار الكويتي KIB The Stadium الخاصة بالفروسية للسنة الثالثة على التوالي في مارينا كريسينت.

المجال: الفعاليات المهنية والمجتمعية:

أ. شاركت شركة العقارات المتحدة كراعي بلاتيني في المؤتمر الثالث حول الشراكة بين القطاعين العام والخاص لدعم التعاون بين القطاعين.

ب. شاركت شركة المباني المتحدة (UBC) كراعٍ ذهبي في قمة بناء الكويت (Kuwait Builders Summit – KBS).

ج. أطلقت الشركة سلسلة الفيديوهات "مساكن الصحراء" بالتعاون مع أكاديمية Seeds (8 حلقات)، متناولةً العلاقة بين العمارة والإيمان والطبيعة.

د. شارك مارينا مول في مقابلة إذاعية مع فريق "شمس ثنائي" عبر إذاعة مارينا أف إم، حيث تم استعراض أهداف الحملة والتأكيد على البعد المجتمعي لعمل مارينا مول. وخلال المقابلة، جرى التأكيد على الاهتمام بالزوار واعتبارهم جزءاً من مجتمع مارينا مول، بما يعزز الالتزام برفاه المجتمع والمسؤولية الاجتماعية.



بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح

رئيس مجلس الإدارة

الأداء
العالي 04



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
2025/12/31

EY

نبني عالمًا
أفضل للعمل



United Real Estate Company
K.S.C.P.
Authorized and Paid-up Capital KD 143,054,551.3
C.R.: 19140/1980

شركة العقارات المتحدة
ش.م.ك. (عامه)
رأس المال المصرح به والمدفوع 143,054,551.3 د.ك.
سجل تجاري رقم 1980/19140

Date: 18 April 2026

Messrs. Esteemed Shareholders

التاريخ: 18 أبريل 2026

السادة/ المساهمين المحترمين

Subject: Confirmation of soundness and accuracy of financial reports for the financial year ended 31 December 2025



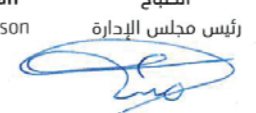




الموضوع: تعهد بسلامة ودقة التقارير المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

In reference to the subject mentioned above and in accordance with United Real Estate Company K.S.C.P's policies and procedures, to ensure the accuracy and reliability of financial statements as a key indicator of the Company's integrity, credibility, and transparency in presenting its financial position that ultimately increases investors' confidence and realization of shareholders' rights, in addition to the compliance with Article 5-3, Chapter 5, of the Corporate Governance Rules (Module 15) outlined in the CMA executive bylaws.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، والتزاماً بسياسات وإجراءات شركة العقارات المتحدة للتأكد من سلامة بياناتها المالية باعتبارها أحد المؤشرات الهامة على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي وبهدف تعزيز ثقة المستثمرين وتمكين المساهمين من ممارسة حقوقهم، وتطبيقاً لأحكام المادة 3-5 من الفصل الخامس من كتاب حوكمة الشركات من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال.

We, the members of the Board of Directors, acknowledge, based on our periodic review of the interim financial statements results, that the Company's financial reports for the financial year ended 31 December 2025 are accurate and sound and reflect all the Company's financial aspects, including information, statements, reports, and results related to the Company's activities. Furthermore, the financial reports have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

نقر نحن أعضاء مجلس إدارة الشركة، وبناءً على متابعتنا الدورية لنتائج البيانات المالية المرحلية، بأن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة، واستعرضت كافة الجوانب المالية للشركة وما تضمنته من بيانات ونتائج وتقارير ذات صلة بأنشطة الشركة، كما بأنه تم إعداد التقارير المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

	Bibi Nasser Al-Sabah Chairperson	بببي ناصر الصباح رئيس مجلس الإدارة
	Sanaa Al Hadlaq Board Member	سناء الهدلق عضو مجلس الإدارة
	Mohamed Al Qahtany Board Member	محمد القحطاني عضو مجلس الإدارة
	Mahmood Tifouni Vice Chairman	محمود تيفوني نائب رئيس مجلس الإدارة
	Samer Abbouchi Board Member	سامر عبوشي عضو مجلس الإدارة
	AbdulAmir Al-Muscati Independent Board Member	عبد الأمير المسقطي عضو مجلس إدارة مستقل
	Faisal Al Abdulrazzaq Independent Board Member	فيصل العبد الرزاق عضو مجلس إدارة مستقل

Al-Shaheed Tower
Khalid Bin Al-Waleed St.
Sharq
P.O. Box 2232
Safat 13023, Kuwait

T +965 2295 3500
F +965 2247 2692
www.urb.com.kw

URC شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

برج الشهيد
شارع خالد بن الوليد
شرق
ص.ب. 2232
الصفاء 13023، الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. إن تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي، والعائد القابل للاسترداد، ومعدل التضخم، ومعدلات الشغور، ومعدلات النمو للإيجارات، والخبرة بالسوق والمعاملات السابقة.

وقد أدرج المقيمون الخارجيون بنداً حول حالة عدم اليقين الجوهرية بشأن التقييم في تقرير التقييم الخاص بهم. يمثل ذلك عدم يقين جوهري بشأن التقديرات فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم وأهمية عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في تلك التقييمات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية:

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدداً من الإجراءات من بينها ما يلي:

- ◀ لقد قمنا بالنسبة لعينة من العقارات بالتحقق من التقديرات والافتراضات الأساسية وكذلك المنهجية المطبقة في عمليات التقييم بما في ذلك ملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ قمنا بالاستعانة بخبرائنا الداخليين المتخصصين في تقييم العقارات وتقييم منهجية التقييم المطبقة من قبل مقيم العقارات الخارجي ومقارنة التقديرات والافتراضات الرئيسية المطبقة في تقييم العقارات الاستثمارية على أساس العينة بما في ذلك معدل الخصم وعائدات السوق.
- ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي وضعتها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة لتقييمات خبراء التقييم الخارجيين.
- ◀ اتخذنا إجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقديرات، وتضمنت تلك الإجراءات - متى أمكن ذلك - مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات.
- ◀ قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغييرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. كما قمنا بتقييم كفاية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.
- ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وكفاءة خبراء التقييم العقاري الخارجيين.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقريرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لأمر التدقيق في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

◀ تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهري في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
151,634,562	151,227,225	9
370,600,834	387,673,831	8
46,018,347	49,427,723	7
936,716	1,324,726	6
2,533,195	1,562,595	
1,388,362	1,258,327	
573,112,016	592,474,427	
		موجودات متداولة
31,489,293	31,394,140	5
49,427,613	44,801,305	4
17,938,857	18,931,676	3
98,855,763	95,127,121	
671,967,779	687,601,548	
		مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		المطلوبات
		مطلوبات غير متداولة
262,533,667	252,199,877	11
80,000,000	80,000,000	12
9,123,821	20,450,535	10
24,770,019	30,065,977	21
376,427,507	382,716,389	
		مطلوبات متداولة
22,969,117	27,455,855	11
68,282,524	67,778,195	10
91,251,641	95,234,050	
467,679,148	477,950,439	
		إجمالي المطلوبات
		حقوق الملكية
143,054,551	143,054,551	13
15,550,698	15,550,698	13
21,829,743	22,444,977	14
2,582,767	2,582,767	15
(15,503,985)	(7,646,942)	16
491,325	3,833,023	
(14,766,471)	(14,846,769)	
36,574,836	34,456,348	
(4,186,256)	(3,935,979)	
(11,564,201)	(9,607,133)	
22,314,068	17,230,484	
196,377,075	203,116,025	
7,911,556	6,535,084	
204,288,631	209,651,109	
671,967,779	687,601,548	
		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمع.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمع والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمع متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمع تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

18 مارس 2026
الكويت



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الرسمي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عملاء اجنبية	التغيرات		أرباح تقييم	احتياطي ائحة	احتياطي ائحة	حقوق الملكية الخصة بـسماهي الشركة الأم		مستاد	رأس المال
					المملوكة في	المملوكة في				احتياطي أسهم الخزينة	احتياطي أسهم الخزينة		
204,288,631	7,911,556	196,377,075	22,314,068	(11,564,201)	(4,186,250)	36,574,836	(14,766,471)	491,325	(15,503,985)	2,582,767	21,829,743	15,550,698	143,054,551
4,487,032	(1,623,311)	6,110,343	6,110,343	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
955,744	246,839	708,905	-	1,957,068	245,242	(1,493,405)	-	-	-	-	-	-	-
5,442,776	(1,376,472)	6,819,248	6,110,343	1,957,068	245,242	(1,493,405)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(615,234)	-	-	-	-	-	-	-	615,234	-	-
(80,298)	-	(80,298)	-	-	-	-	(80,298)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(5,035)	-	5,035	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(11,198,741)	-	-	-	-	3,341,698	7,857,043	-	-	-	-
-	-	-	625,083	-	-	(625,083)	-	-	-	-	-	-	-
209,651,109	6,535,084	203,116,025	17,230,484	(9,607,133)	(3,935,979)	34,456,348	(14,846,769)	3,833,023	(7,646,942)	2,582,767	22,444,977	15,550,698	143,054,551

إجمالي (الخصائر) الإزادات الشاملة للسنة الاستطاع إلى الاحتياطي الإيجاري
 615,234
 حصمة في تأثير التغيير في حصة في الملكية للشركة
 الزمنية (إيضاح 7)
 تحويل احتياطي القيمة العادلة نتيجة إلغاء الاعراف بالاستثمارات في الأسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإزادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة
 توزيع أسهم خزينة كأسهم منحة (إيضاح 22)
 تحويل استهلاك متعلق بمتطلبات ومعدات مدرج وفقا لإعادة التقييم

في 31 ديسمبر 2025

حقوق الملكية الخصة بـسماهي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الرسمي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عملاء اجنبية	التغيرات		أرباح تقييم	احتياطي ائحة	احتياطي ائحة	حقوق الملكية الخصة بـسماهي الشركة الأم		مستاد	رأس المال
					المملوكة في	المملوكة في				احتياطي أسهم الخزينة	احتياطي أسهم الخزينة		
186,632,070	2,592,433	184,039,637	17,469,418	(16,675,776)	(3,419,809)	35,598,827	(16,410,588)	491,325	(15,503,985)	2,582,767	21,302,209	15,550,698	143,054,551
5,137,878	50,016	5,087,862	5,087,862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,165,577	560,118	5,605,459	-	5,111,575	(998,538)	1,492,422	-	-	-	-	-	-	-
11,303,455	610,134	10,693,321	5,087,862	5,111,575	(998,538)	1,492,422	-	-	-	-	527,534	-	-
-	-	-	(527,534)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,353,106	6,353,106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(232,091)	-	232,091	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(1,644,117)	1,644,117	-	-	-	-	1,644,117	-	-	-	-	-	-
-	-	-	516,413	-	-	(516,413)	-	-	-	-	-	-	-
204,288,631	7,911,556	196,377,075	22,314,068	(11,564,201)	(4,186,256)	36,574,836	(14,766,471)	491,325	(15,503,985)	2,582,767	21,829,743	15,550,698	143,054,551

إجمالي الإزادات (الخصائر) الشاملة للسنة الاستطاع إلى الاحتياطي الإيجاري
 527,534
 تحويل احتياطي القيمة العادلة نتيجة إلغاء الاعراف بالأسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإزادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة التابعة في ملكية شركات تابعة
 تحويل استهلاك متعلق بمتطلبات ومعدات مدرج وفقا لإعادة التقييم

في 31 ديسمبر 2024

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (تكملة)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	ايضاحات
5,375,847	6,888,632	
5,693,136	(7,384,366)	8
(2,822,676)	(3,964,609)	7
-	1,520,000	9
-	1,521,731	5
3,582,467	4,141,480	9
112,387	112,166	
1,430,094	1,571,959	
(710,173)	(4,303)	17
(2,662)	(19,493)	17
1,031,747	687,830	17
(502,545)	2,463,800	17
-	195,520	17
(2,443,628)	-	19
(38,991)	(27,840)	19
(1,994,643)	(752,789)	20
23,050,452	22,110,258	20
1,541,960	1,352,214	
33,302,772	30,412,190	
2,930,931	2,174,561	
57,030	104,017	
(10,834,892)	(786,475)	
25,455,841	31,904,293	
(11,789)	(21,081)	
-	(182,205)	
-	(28,856)	
(728,832)	(842,649)	
24,715,220	30,829,502	
(9,674,210)	-	7
(1,285,629)	(762,806)	
5,037,980	123,455	
90,880	(144,580)	
-	(250,870)	5
-	894,018	
(7,995,784)	(1,757,345)	9
22,457	71,747	
176,494	-	29
379,608	695,252	7
38,991	27,840	
1,419,791	752,789	
437,977	7,251,246	
(11,351,445)	6,900,746	
20,436,145	30,501,543	
(25,773,345)	(37,388,473)	
(1,619,151)	(1,718,183)	10
(23,425,138)	(22,036,895)	
(30,381,489)	(30,642,008)	
(17,017,714)	7,088,240	
(1,196,345)	191,674	
26,572,189	8,358,130	
8,358,130	15,638,044	3

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجموع (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	ايضاحات
-	(574,071)	
-	(11,693,431)	
-	12,267,502	

بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجموع:

إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
إضافات إلى عقارات استثمارية
إضافات إلى مطلوبات التأجير (مدرجة ضمن دائنين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1 معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر سنة 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 2232 الصفاة، 13023 - دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى" أو "كبيكو") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 18 مارس 2026، ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

في 26 نوفمبر 2025، اعتمدت الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم تعديل النظام الأساسي وعقد التأسيس. وفقاً لذلك، قامت الشركة الأم بتحديث السجل التجاري في 7 ديسمبر 2025 بالأنشطة التالية:

يتم ممارسة أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض الأساسية للشركة الأم هي كما يلي:

- 1- تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة
- 2- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة فقط
- 3- شراء وبيع الأراضي والعقارات
- 4- إدارة إهلاك الغير
- 5- إدارة المرافق العامة
- 6- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات
- 7- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات
- 8- تنظيم وإدارة المعارض التجارية
- 9- إدارة المشاريع
- 10- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة
- 11- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)
- 12- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)
- 13- المزايدات في غير المحلات
- 14- تشغيل المرافق الرياضية
- 15- إدارة المرافق السياحية
- 16- إدارة وتشغيل المرافق الرياضية وتقديم كافة الخدمات اللازمة لها
- 17- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بموجب نظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص (P.P.P)
- 18- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة
- 19- استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة
- 20- أعمال البنية التحتية
- 21- الإنشاءات العامة للمباني السكنية
- 22- الإنشاءات العامة للمباني الغير السكنية
- 23- خدمات صيانة المباني - الأعمال المدنية
- 24- الأعمال الميكانيكية
- 25- التركيبات الكهربائية
- 26- تركيب المصاعد والسلالم المتحركة
- 27- تركيب أنظمة التبريد وتكييف الهواء وتمديد أنابيب تكييف الهواء
- 28- إصلاح وصيانة أجهزة التكييف والتبريد وتنقية الهواء
- 29- استشارات عقارية
- 30- الاستشارات
- 31- الشقق الفندقية
- 32- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية
- 33- مطعم
- 34- كافيتيريا
- 35- فندق
- 36- إدارة وتشغيل الفنادق
- 37- مقهى
- 38- رعاية وصيانة المنتزهات والحدائق لأغراض الإسكان العام

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1 معلومات حول الشركة (تتمة)

39- المنتزهات

40- بيع وشراء المنتجات

41- المنتجات

يكون للشركة الأم مباشرة تلك الأعمال المذكورة أعلاه في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة، ويجوز لها أن تمارس أعمالاً متشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها المذكورة.

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأراضي ملك حر والمباني المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

2.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

بالنسبة لقرارات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 عدم قابلية تحويل العملات (تأثيرات التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية) كيفية تقييم المنشأة لقابلية تحويل العملات وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية التحويل. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية تحويل العملة إلى عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2025 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أبريل 2024 المعيار الدولي للتقارير المالية 18 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض ضمن بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم المحددة للإجمالي والإجمالي الفرعي. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على الشركات تصنيف كافة الإيرادات والمصروفات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر إلى خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، والتي أول ثلاث فئات منها جديدة.

كما يتطلب المعيار أيضاً الإفصاح عن إجراءات الأداء المحددة من قبل الإدارة حديثاً والإجمالي الفرعي للإيرادات والمصروفات ويتضمن أيضاً متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "أدوار" محددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية (تتمة)

علاوة على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية" والذي يتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات بموجب الطريقة غير المباشرة من "الأرباح أو الخسائر" إلى "أرباح أو خسائر التشغيل" واستبعاد عامل الاختيارية حول تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفائدة. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات على المعايير الأخرى لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي. تعتزم المجموعة حاليًا التطبيق المبكر للمعيار.

وتعمل المجموعة حاليًا على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة الأساسية والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات"). وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:

- توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاء الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدًا
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2026 مع السماح بالتطبيق المبكر لتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط. لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات تأثير مادي على بياناتها المالية المجمعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة - المجلد 11

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحسيناته الدورية للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المرفقة به بشأن تطبيق المعيار، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 7: بيانات التدفقات النقدية.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاحاتها المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. ولتكون الشركة مؤهلة، يجب على الشركة في نهاية فترة البيانات المالية أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10 وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة وأن تكون شركة أم (كبرى أو وسطى) تقوم بإعداد بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتماشى مع المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة.

سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لن يكون للتعديل تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

بصورة عامة، يوجد افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة بما في ذلك الأرباح والأرباح غير المحققة والخسائر وتوزيعات الأرباح فيما بين شركات المجموعة.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. تعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة منفصلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها لا تسجل الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقًا للقيمة العادلة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	كما في 31 ديسمبر 2024	2025	
محتفظ بها مباشرة			
شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)	100%	100%	أنشطة مقاولات
سوق المتحدة بالصالحية - شركة محاصة - الصالحية	92.17%	92.17%	تطوير العقارات
شركة تملك للخدمات العقارية ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
الشركة المتحدة النولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%	إدارة المشاريع
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	99.2%	99.2%	إدارة المرافق
الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	63.5%	63.5%	تطوير العقارات
شركة يونيفرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.	63%	63%	تطوير العقارات
شركة مينا المتحدة للخدمات العقارية ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
جوار العالمية لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ش.ش.و.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة مجموعة سيركل المتحدة لإدارة المطاعم ذ.م.م. **	-	60%	تطوير العقارات
شركة البحر الأحمر للتطوير السياحي المحدودة ذ.م.م. **	-	80%	تطوير العقارات
شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية	100%	100%	أنشطة مقاولات
شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.	100%	100%	قايضة
شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.	100%	100%	إدارة فنادق
شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة أروي للتطوير العقاري ش.م.خ.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة منازل المتحدة للتطوير العقاري ش.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.	80%	80%	تطوير العقارات
الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة مينا المتحدة للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة المتحدة للاستثمارات ذ.م.م.	75%	75%	تطوير العقارات
شركة العقارات المتحدة ش.م.ع. (مقفلة)	100%	100%	تطوير العقارات
الشركة الكويتية المتحدة للتطوير العقاري ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة مصيرة المتحدة للتطوير العقاري ش.ش.و. **	-	100%	تطوير العقارات
الشركة الكويتية للعقارات المحدودة ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة الضيافة اللبنانية القابضة ش.م.ل.	100%	100%	قايضة
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة القابضة ش.م.ل.	100%	100%	قايضة
الداو القابضة المحدودة***	100%	-	قايضة
اسوفيد بي في***	49%	49%	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال اسوفيد بي في			
شركة اسوفيد جولف للفنادق ش.م.ع. اس ايه	100%	100%	تطوير العقارات
شركة اسوفيد لعمليات الجولف ش.م.ع. اس ايه	100%	100%	تطوير العقارات
شركة اسوفيد للفنادق ش.م.ع. اس ايه	100%	100%	تطوير العقارات
شركة اسوفيد بالاس ش.م.ع. اس ايه	100%	100%	تطوير العقارات
شركة اسوفيد للتطوير العقاري ش.م.ع. اس ايه	100%	100%	تطوير العقارات
شركة اسوفيد لإدارة العقارات ش.م.ع. اس ايه	100%	100%	تطوير العقارات
شركة اسوفيد جولف ش.م.ع. اس ايه	100%	100%	تطوير العقارات
شركة ستافيني ش.م.ع. اس ايه	100%	100%	تطوير العقارات

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

اسم الشركة	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	كما في 31 ديسمبر 2024	2025	
محتفظ بها من خلال شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.			
شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.	54.5%	54.5%	تطوير العقارات
الشركة المتحدة لإدارة المشاريع إس إيه آر إل	1%	1%	إدارة المشروعات
محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة ش.م.ك.			
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.	100%	100%	إدارة المرافق
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.			
شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م.	100%	100%	التطوير السياحي
شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.	45.5%	45.5%	تطوير العقارات
شركة أريج المتحدة للاستثمار الزراعي ش.م.م.	100%	100%	زراعة
شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.	20%	20%	التأجير والتشغيل
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.			
الشركة المصرية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%	إدارة المرافق
الشركة المتحدة لإدارة المشاريع إس إيه آر إل	99%	99%	إدارة المشروعات
محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية			
الشركة المتحدة للخدمات والصيانة مصر - ذ.م.م.	100%	100%	إدارة المرافق
محتفظ بها من خلال شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.			
شركة الخليج مصر للاستثمار الزراعي والصناعات الغذائية	98%	98%	الاستثمار الزراعي وتصنيع الأغذية
الشركة العربية للإنتاج الحيواني ش.م.م.	96%	96%	الإنتاج الحيواني
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة اللبنانية القابضة ش.م.ل. (شركة قابضة)			
شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل.	75%	75%	إدارة الفنادق
شركة الروشة القابضة ش.م.ل.	55%	55%	قايضة
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل.	100%	100%	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال الشركة اللبنانية للعقارية المتحدة ش.م.ل.			
شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل.	25%	25%	إدارة الفنادق
شركة الروشة القابضة ش.م.ل.	45%	45%	قايضة
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.			
شركة مول العبدلي ش.م.خ.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة بانوراما للتجميل ش.م.خ. *	80%	96%	خدمات تجميل
محتفظ بها من خلال شركة أروي للتطوير العقاري ش.م.خ.			
أريج المتحدة للإسكان ش.م.خ.	50%	50%	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال شركة منازل المتحدة للتطوير العقاري ش.م.م.			
أريج المتحدة للإسكان ش.م.خ.	50%	50%	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)			
الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق - محدودة المسؤولية ***	100%	-	إدارة المرافق
شركة المتحدة للخدمات والصيانة ذ.م.م. ***	100%	-	خدمات مرافق
شركة المتحدة للخدمات والصيانة ش.م.م.	80%	80%	خدمات مرافق
الشركة المتحدة الكويتية لخدمات الرعاية الصحية ش.ش.و.	99.2%	99.2%	الرعاية الطبية

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

* خلال السنة قامت المجموعة بزيادة حصتها في شركة تابعة قائمة.

** خلال السنة، قامت المجموعة بتأسيس هذه الشركات التابعة الجديدة.

*** خلال السنة، قامت المجموعة بالانتهاء من تصفية شركاتها التابعة المملوكة بالكامل. حيث إنه تم الانتهاء من عملية التصفية خلال السنة، وأوقفت المجموعة سيطرتها على هذه الشركات. ونتج عن إلغاء الاعتراف بهذه الشركات خسارة بمبلغ 54,742 دينار كويتي والذي تم تسجيله في بيان الدخل المجموع.

**** خلال 2024، قامت المجموعة باستحواذ السيطرة على شركة زميلة كانت مملوكة لها سابقاً من خلال اتفاقية تعاقدية، مما أدى إلى تجميع الشركة الزميلة (إيضاح 29)

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. تدرج تكاليف الحيابة المتكبدة ضمن المصروفات العمومية والإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

في حالة تحقيق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس أي حصة ملكية محتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام الذي يمثل أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة أو أي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز إجمالي المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيابة. إذا إعادة التقييم لا تزال تؤدي إلى تجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، لإجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيابة، على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال التي تتضمن شركات أو أعمال خاضعة للسيطرة المشتركة

إن المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال التي تتضمن شركات أو أعمال خاضعة للسيطرة المشتركة تخرج عن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 3 عمليات دمج الأعمال. في حالة عدم توفر إرشادات محددة في المعايير الدولية للتقارير المالية، تستعين الإدارة بأحكامها في تطوير وتطبيق سياسة محاسبية ذات صلة وموثوق بها. عند اتخاذ هذه الأحكام، يجوز للإدارة أيضاً مراعاة أحدث الإصدارات عن الجهات الأخرى المعدة للمعايير التي تستخدم إطار عمل تصوري مماثلاً لتطوير المعايير المحاسبية إلى حد عدم تعارض هذه الإصدارات مع إطار عمل المعايير الدولية للتقارير المالية أو أي معايير دولية أخرى للتقارير المالية أو تفسيراتها. قامت العديد من تلك الجهات بإصدار توجيهات، كما تسمح بعض الجهات باستخدام طريقة تجميع الحصص في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال التي تتضمن شركات خاضعة للسيطرة المشتركة.

قامت الإدارة بتطبيق طريقة تجميع الحصص في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال التي تتضمن شركات خاضعة للسيطرة المشتركة. تتضمن هذه الطريقة ما يلي:

- ◀ تسجيل الموجودات والمطلوبات واحتياطيات حقوق الملكية للشركات المجموعة بقيمتها الدفترية (دون الحاجة إلى قياس القيمة العادلة).
- ◀ لا يتم إدراج شهرة جديدة كنتيجة لدمج العمليات. يدرج أي فرق بين المقابل المدفوع وحقوق الملكية التي تم حيازتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة أو التزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

تاريخ الاعتراف

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة المعتادة: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو الأعراف السائدة في الأسواق.

القياس المبدئي للأدوات المالية

يستند تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال المستخدم في إدارة الأدوات. تقاس الأدوات المالية مبدئياً وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء في حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة من هذا المبلغ. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة وفقاً لسعر المعاملة.

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسه وفقاً للفئات الآتية:

- ◀ التكلفة المطفأة
- ◀ القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- ◀ القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس المطلوبات المالية بخلاف الالتزامات والضمانات بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، أو عند تطبيق تصنيف القيمة العادلة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. أي ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من هذين الغرضين (مثل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، يتم حينها تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج عملية "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من إجمالي المحافظ، ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة؛ و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبشكل خاص كيفية إدارة تلك المخاطر؛ و
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها)؛ بالإضافة إلى أن
- إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقعة تعتبر أيضا من العوامل الهامة في تقييم المجموعة.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة في الفترات المستقبلية.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط)
عندما يكون نموذج الأعمال مرتبطا بالاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن البيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي الذي قد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر جوهرية للربح في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نمطية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. لإجراء اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الربح عن هذا الأصل.

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من الحد الأدنى من التعرض للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تنتج تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم. في هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. يتم إعادة التصنيف اعتبارا من بداية فترة البيانات المالية المجمعة الأولى التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون هذه التغييرات غير متكررة بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي إلى الفئات التالية:

- أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي الذي يمثل أداة دين وفقا للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشرطين التاليين وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والمدينين والقرض إلى شركة زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم قياس أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقا وفقا للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تعديله مقابل خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تسجل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من إلغاء الاعتراف في بيان الدخل المجمع.

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية. العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم لاحقا قياس الاستثمارات في الأسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقا للقيمة العادلة. تسجل التغييرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المدرجة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. لا تخضع الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات التي لا تستوفي خصائص التدفقات النقدية المتعلقة بها معايير اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

أ. مدينون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة

تقيد الأرصدة المدينة والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصًا خسائر الائتمان المتوقعة، وتدرج بالتكلفة المطفأة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

ب. أرصدة لدى البنوك ونقد وودائع

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل. يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد لدى البنك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل بالصافي بعد الحساب المكشوف لدى البنك.

ج. موجودات متداولة أخرى

تدرج الموجودات المتداولة الأخرى بتكلفتها ناقصا انخفاض القيمة إن وجد.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقا للاعتراف المبدئي بها إلا في ظل الظروف التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

- ▶ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- ▶ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيبات القبض والدفع، وإما أن (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم بإجراء تقييم لما إذا ما زالت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك الاحتفاظ. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تسجل المجموعة أيضاً الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.

2) المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في عملية تحوط فعالة، متى كان ذلك مناسباً.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والدائنين، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض التي تحمل فائدة.

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحفوظ بها لغرض المتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

2) المطلوبات المالية (تتمة)

أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

تصنف المطلوبات المالية كمحفوظ بها لغرض المتاجرة، إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة أدوات مالية مشتقة اتفقت المجموعة بشأنها ولا يتم تصنيفها كأدوات تحوط في عملية تحوط وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المنفصلة المتضمنة أيضاً كمحفوظ بها لغرض المتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحفوظ بها لغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع.

يتم تحديد المطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدئي، وذلك فقط عند استيفاء المعيار الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كالتزام مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ب. قروض تحمل فائدة

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. يتم تحميل الفائدة كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجمع مع إدراج المبالغ غير المسددة في مصروفات مستحقة ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى".

ج. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم تسجيل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

لا يتم الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

3) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحفوظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي للأصل. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحفوظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

أ. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين والأرصدة لدى البنوك

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالمدينين. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان وتعديلها مقابل العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقعات معقولة باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث يتم اعتبار هذه الأرصدة منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان من هذه الأدوات.

ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة للتعرض للمخاطر التي لم يحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً المصنفة في المرحلة 1). بالنسبة للتعرض للمخاطر التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة التي تم تحديدها على إنها منخفضة القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوع للانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). إن الطرف المقابل الذي لديه قدرة قوية على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب، يرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة.

1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي من خلال المقارنة بين مخاطر التعثر التي تحدث على مدى العمر المتبقي المتوقع اعتباراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي للأداة المالية. تستند المجموعة إلى الجمع بين المعايير النوعية والكمية لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان. يتم تحويل القرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة إلى المرحلة 2 بمجرد تحديد وجود ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان.

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت أي مبالغ مستحقة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تتعامل المجموعة مع المبالغ المستحقة باعتبارها منخفضة القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر يكون له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذه الأدوات المالية. يتم تصنيف جميع المبالغ المستحقة منخفضة القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن الدليل على انخفاض قيمة الائتمان البيانات الملحوظة بشأن ما يلي:

- ◀ الصعوبات المالية الجوهرية للطرف المقابل، أو
- ◀ مخالفة الشروط التعاقدية، أو
- ◀ منح المقترض امتياز لم يكن في حساب المجموعة في الأحوال العادية، نظراً للأسباب الاقتصادية أو التعاقدية المتعلقة بالصعوبات المالية التي يواجهها الطرف المقابل

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وفي حالة عدم ازدياد مخاطر الائتمان للمبالغ المستحقة بصورة جوهريّة منذ الاعتراف المبدئي أو تعرضها للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه المخاطر ضمن المرحلة 1.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تتمة)

2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصصة بمعدل خصم مناسب ذي صلة بالمبالغ المستحقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة والتدفقات النقدية التي من المتوقع استلامها. بالنسبة للأرصدة المستحقة عند الطلب، لا تراعي المجموعة تأثير خصم أوجه العجز النقدي الذي يكون مادياً حيث من المتوقع تسوية هذه الأرصدة في فترة زمنية قصيرة. تشمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر والتعرض للمخاطر عند التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام هامة.

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقع أن تؤثر على مخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لغرض إدراج التعديلات المستقبلية في خسائر الائتمان المتوقعة المحددة. ويعكس ذلك بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي المستقبلية. تقوم الإدارة بمراجعة وتقييم هذه التوقعات بانتظام.

الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة، باستثناء العقار الاستثماري والمخزون في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. في حالة وجود هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. بالنسبة للشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار غير المحددة أو غير المتاحة بعد للاستخدام، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده كل سنة في الوقت نفسه.

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج النقد هو القيمة أثناء الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضرائب الذي يعكس التقييمات الحالية السائدة في السوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لغرض إجراء اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً إلى أصغر مجموعة موجودات تحقق تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن تلك التدفقات النقدية الواردة للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال من تاريخ الحيازة يتم توزيعها على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد بالمجموعة أو مجموعات وحدات إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من نماذج الدمج بصرف النظر عن تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى لدى المجموعة لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات.

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تتوزع عليها الشهرة:

- ◀ تمثل أدنى مستوى ضمن المجموعة حيث يتم مراقبة الشهرة عنده لأغراض الإدارة الداخلية؛ و
- ◀ لا تزيد عن قطاع يستند إلى صيغة تقارير معلومات القطاعات لدى المجموعة التي يتم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8: قطاع التشغيل.

لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. فيما يتعلق بالموجودات الأخرى، يتم تقييم خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في الفترات السابقة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض الخسائر أو عدم وجودها. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة في حالة حدوث تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد له المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة فيما يتعلق بوحدات إنتاج النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس نسبي.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني، وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية والمزيد من التفاصيل حول كيفية قياسها في الإيضاح 8 و28.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
- ◀ المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد إدارة المجموعة سياسات وإجراءات القياس المتكرر للقيمة العادلة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المسعرة؛ وكذلك للقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحتفظ بها للتوزيع في العمليات غير الموقوفة.

يقوم مقيمون خارجيون بإجراء عملية تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لدى المجموعة المدرجة وفقاً لنموذج التقييم. تتخذ الإدارة قرار إشراك المقيمين الخارجيين سنوياً. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات الرقابية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. تتخذ الإدارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الإدارة بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير في القيمة العادلة حدث بصورة معقولة.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تُستخدم أسعار الشراء للموجودات بينما تُستخدم أسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى أحدث قيمة صادرة لصافي قيمة الموجودات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار الوسطاء.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

تقوم الإدارة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. لغرض هذا التحليل، تتحقق الإدارة من أهم المدخلات المطبقة في أحدث عملية تقييم من خلال الموافقة على المعلومات المستخدمة في احتساب تقييم العقود وغيرها من المستندات ذات الصلة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع القيمة الرأسمالية، عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق استئجار الأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكلفة إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخصومة مقابل القيمة الزمنية للأموال إذا كانت مادية ناقصة تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل العمولات غير القابلة للاسترداد المدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل تخفيض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون ممارسة سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة، وهي شركة تمارس المجموعة عليها تأثيراً ملموساً، باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير مسجل مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة بيانات مالية مجمعة مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك التي الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسائر انخفاض في القيمة بشأن استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسائر كـ "انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية

يتضمن العقار الاستثماري العقار المطور والعقار قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقار الاستثماري مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير الاعتراف.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج تحقق فيها. لأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تتعرض القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- ◀ تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- ◀ زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي التزام إلى المستأجر أو المالك الجدير المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد العقار الاستثماري أو بيعه في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة للفترة السابقة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويلات إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في الاستخدام، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، باستثناء الأرض ملك حر والمباني التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتعرف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. لا يتم استهلاك الأرض ملك حر.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات (تتمة)

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتعلق بإيصال أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة والمكان اللازمة للتشغيل. يتم عادةً تحميل المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل تكاليف الإصلاحات والصيانة والتكاليف غير المباشرة، إلى بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المزايا الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام أحد بنود الممتلكات والمعدات بما يتجاوز معيار الأداء الذي تم تقييمه من الأساس، فإنه يتم رسمة المصروفات كتكلفة إضافية للممتلكات والمعدات.

فيما يتعلق بالأرض ملك حر والمباني، يتم إجراء تقييمات سنوياً لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بصورة مادية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل أي تغييرات إعادة تقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي ترد فيه هذه التغييرات نقص إعادة التقييم لنفس الأصل المسجل سابقاً في بيان الدخل المجمع، وفي هذه الحالة، تدرج الزيادة في بيان الدخل المجمع. يدرج عجز إعادة التقييم في بيان الدخل المجمع إلا بالقدر الذي يقوم فيه بمقاصة أي فائض حالي لنفس الأصل المسجل في فائض إعادة التقييم.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الأصل إلى الأرباح المرحلة بالفرق بين الاستهلاك على أساس القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك على أساس التكلفة الأصلية للأصل. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأرض ملك حر والمباني ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ وفقاً للمبلغ المعاد تقييمه للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم يتعلق بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

مبنى	20 إلى 50 سنة
أدوات ومعدات	3 إلى 10 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 إلى 5 سنوات
أثاث وتركيبات	3 إلى 5 سنوات
سيارات	4 إلى 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى المبلغ الممكن استردادها الذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي متى كان ذلك مناسباً.

مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ مستحقة السداد إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين وقوانين العمل السارية في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، في حالة إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة أيضاً بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

تتضمن أسهم الخزينة أسهم الشركة الأم الخاصة الصادرة التي تم إعادة شراؤها من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لهذه الطريقة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة") والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب ضمن حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. بينما يتم تحميل أي زيادة في الخسائر على الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الإلزامية. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم سداد أي توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. يؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصة الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

الاعتراف بالإيرادات

تضطلع المجموعة بصورة رئيسية بتقديم الخدمات التالية:

خدمات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها بموجب عقد تأجير تشغيلي. تستثنى إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له كمصروف على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس كإيرادات التأجير.

خدمات الضيافة

تسجل المجموعة إيرادات خدمات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. تشمل تلك الإيرادات إيرادات من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات الناتجة من هذه العمليات على أن يستمر الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم خلالها أداء الالتزامات، أي عندما يتم إشغال الغرف وبيع المأكولات والمشروبات.

خدمات مقاولات

تسجل المجموعة إيرادات المقاولات والخدمات من عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات التي تقوم بها في عقارات الطرف الآخر وخدمات إدارة مختلف المرافق مثل خدمات الصيانة والنظافة والأمن التي تعتبر أمراً معتاداً أو متكرراً بطبيعته.

1) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات الإنشاءات وتطوير العقارات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات بالرجوع إلى طريقة نسبة الإتمام لقياس التقدم في أداء الخدمة.

2) عمليات إدارة المرافق

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات إدارة المرافق على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يحصل العميل (المشتري) على السيطرة على الأصل، أي الالتزام بتوجيه استخدام الأصل والحصول على كافة المزايا المتبقية الهامة من ذلك الأصل ويتم ذلك عادة بالتبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعمليات تحويل العملات المشروطة، يتم تسجيل الإيرادات فقط عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية والانتهاج بأن يتم تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي الذي يمثل المعدل الذي يخصم بدقة المتحصلات النقدية المقدرة المستقبلية خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

إن الأحكام المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء مبينة بالتفصيل في إيضاح 2.6.

أرصدة العقود

موجودات العقود

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء أداء الخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل النقدي أو قبل استحقاق المدفوعات، يتم الاعتراف بأصل العقد لقاء المقابل المكتسب المشروط استناداً إلى الشروط المحددة بموجب العقد.

مطلوبات العقود

يمثل التزام العقد الالتزام بأداء الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لقائها منه. عندما يقوم العميل بسداد مقابل نقدي قبل قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقد عندما يتم سداد المدفوعات. يتم الاعتراف بمطلوبات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء خدماتها بموجب العقد.

المخصصات

يسجل المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلال نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق منه لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي، وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يكون مبلغ المخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، بموجب عقد تأمين على سبيل المثال، يتم تسجيل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل، الذي يحتاج بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع، يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم فيها تكبدها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر لموارد متضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الورد لمزايا اقتصادية أمراً مرجحاً.

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة استناداً إلى قرار أعضاء مجلس الإدارة الذي على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاقتطاع إلى الاحتياطي الإلزامي - حتى يصل الاحتياطي إلى 50٪ من رأس المال - من وعاء الربح عند تحديد الحصة. تستحق حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد الجمعية العمومية العادية وفقاً للقرار الوزاري (2022/184).

ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة

تم احتساب مخصص لضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وفقاً للقوانين المالية والقواعد واللوائح المطبقة. نتيجة لتنفيذ ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية في دولة الكويت، فإن المجموعة غير ملزمة بضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة اعتباراً من 1 يناير 2025.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية

يتم احتساب مخصص لضرائب الدخل المرتبطة بضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية الناتجة عن قانون الضرائب الذي تم سنه من قبل دولة الكويت (القانون رقم 157 لسنة 2024) لتطبيق ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية على المنشآت التي تعد جزءاً من مجموعة الكيانات متعددة الجنسيات التي تبلغ إيراداتها السنوية 750 مليون يورو أو أكثر وفقاً للائحة التنفيذية الصادرة من خلال القرار الوزاري رقم 55 لسنة 2025. راجع إيضاح 21 لمزيد من المعلومات.

ضرائب على شركات تابعة خارجية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عليها وفقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. يستحق سداد ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة ("الضريبة الحالية") كمصروف في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في الدول المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بالفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة. يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة إلى الحد الذي يتوفر فيه الربح الخاضع للضريبة والذي يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة، باستثناء عندما تنتج موجودات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي لأصل أو التزام في معاملة بخلاف دمج الأعمال، في تاريخ المعاملة، وعندما لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضرائب المؤجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه توفر الأرباح الكافية الخاضعة للضريبة بما يسمح باستخدام موجودات الضرائب المؤجلة كلياً أو جزئياً.

يتم إعادة تقييم موجودات الضرائب المؤجلة غير المسجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتُسجل إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه أن تسمح الأرباح المستقبلية للخاضعة للضريبة باسترداد موجودات الضرائب المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق ملزم قانونياً بمقاصة موجودات الضرائب الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة والجهة الضريبية نفسها.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية والتشريعات المعمول بها في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي تحقق منها إيرادات أو تكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق إعداد التقارير مع التقارير الداخلية المقدمة إلى المسئول الرئيسي عن اتخاذ قرارات التشغيل. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المماثلة ويتم رفع التقارير بشأنها كقطاعات يجب إعداد التقارير عنها.

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المدرجة ضمن البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ المعاملة. تحول الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. تدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجمع.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية المقيدة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف العملات الأجنبية السائدة في تواريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتم تسجيل التغيير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار صرف العملات الأجنبية تُسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغيير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك العمليات بمتوسط أسعار الصرف لفترة العملية الأجنبية لتلك العمليات. يتم إدراج الفروق التحويل الناتجة عن العمليات في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ استبعاد العملية الأجنبية. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجمع.

عقود التأجير

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير. أي إذا كان العقد ينص على حق السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض بشأن عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فريدة للاعتراف والقياس بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير عن مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

1. موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات أيهما أقصر.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة وفقاً لسياسة المجموعة "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

2. مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة) المجموعة كمستأجر (تتمة)

2. مطلوبات التأجير (تتمة)

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الربح المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير ليعكس تراكم الربح وتخفيضه مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة بطبيعتها أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

3. عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير الموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

يمكن تصنيف حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي والمحاسبة عنها كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم تسجيل مبلغ مكافئ كالتزام.

2.6 الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقدير وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقدير يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

إيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بصورة جوهرية في تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء:

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة خدمات المقاولات والفنادق إلى عملائها كجزء من ترتيب فردي ومن المحتمل أن تتضمن هذه الترتيبات مختلف التزامات الأداء التي تمثل تنفيذ مهام متفق عليها مسبقاً للعميل. حددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن أن يمثل التزام منفصل لهذه الخدمات يمكن تحديده بصورة مستقلة عن الالتزامات الأخرى المدرجة في العقد ويمكن للعميل أن يستفيد من كل خدمة على حدة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.6 الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع (تتمة)

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في نطاق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بصورة مستقلة بناءً على كل التزام على حدة، وتعتمد تلك الخدمات على بعضها البعض إلى حد كبير، أو تكون مستقلة إلى حد كبير.

يتم تحديد أسعار المعاملات لكل التزام أداء على حدة استناداً إلى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استناداً إلى التكلفة المتوقعة زائداً الهامش.

ب. تحديد سعر المعاملة

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة إحققتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات التي تعهدت المجموعة بتقديمها إلى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذاً في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة.

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

1) إيرادات الضيافة

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات المقدمة إلى عملائها يتم تسجيلها على مدار الوقت عندما يتم الوفاء بهذه الالتزامات عند تقديم تلك الخدمات أو المبيعات. يحق للمجموعة عرض حق السداد مقابل الخدمة أو البيع. علاوة على ذلك، يحصل العميل على التزام بتوجيه استخدام الخدمات أو المبيعات والحصول على كافة المزايا الجوهرية المتبقية منها.

2) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من المقاولات فيما يتعلق بخدمة الإنشاءات وتطوير العقارات المقدمة إلى عملائها يتم تسجيلها على مدار الوقت، حيث يقوم العملاء باستلام الخدمات والاستفادة من المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. وحقيقة أن أي منشأة أخرى لن تحتاج إلى تقديم هذه الخدمات التي قدمتها المجموعة حتى تاريخه يوضح أن العميل يتلقى الخدمات ويستفيد من المزايا التي تقدمها المجموعة كما هي وذلك بشكل متزامن. ويحق للمجموعة الحصول على المدفوعات المتعلقة بالأداء الذي تم إنجازه حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على أقل تقدير تعويض للمجموعة عن الأداء التي تم إنجازها حتى تاريخه في حالة إنهاء العميل للعقد لأسباب بخلاف اخفاق المجموعة في تقديم الخدمات التي تعهدت بها. علاوة على ذلك، تم إيجاد بعض الموجودات من خلال أداء المجموعة لالتزامات المقاولات. ولكن هذه الموجودات يتم التحديد بأنها مقيدة بشروط من توجيهه الفعلي لاستخدام تلك الموجودات لغرض آخر من قبل العميل خلال عملية إيجاد أو تعزيز الموجودات ذات الصلة.

قررت المجموعة أن تقوم بتطبيق طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظراً للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات إلى العميل. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من هذه الخدمات على أساس التكلفة المتكبدة بالتناسب مع إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز التزامات الأداء. قامت المجموعة بتقدير نسبة التكاليف المتكبدة كجزء من إجمالي التكاليف المقدرة بالنسبة لكل عقد لتحديد الإيرادات التي يتم الاعتراف بها حتى تاريخه والمحاسبة عن هامش فترة العقد بالكامل.

3) عمليات إدارة المرافق

انتهت المجموعة إلى أنه يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود فيما يتعلق بخدمات إدارة المرافق المقدمة إلى عملائها على مدار الوقت حيث يقوم العميل باستلام واستهلاك المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. إن المجموعة لديها الحق في المدفوعات مقابل الأداء الذي تم استكماله حتى الآن حيث يكون من حق المجموعة وفقاً لكل اتفاقية عقد مبرمة مع العميل الحصول على المبلغ الذي يعرض المجموعة على الأقل مقابل الأداء الذي تم اتمامه حتى الآن في حالة قيام العميل بفسخ العقد لأي أسباب خلاف عجز المجموعة عن الأداء كما تعهدت. إضافة إلى ذلك، لا يؤدي أداء المجموعة إلى إيجاد أصل ذات استخدام بديل للمنشأة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.6 الأحكام والتقدير والتفويضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات (تتمة)

3) عمليات إدارة المرافق (تتمة)

قررت المجموعة استخدام طريقة المخرجات لقياس انجاز تلك الخدمات على أساس القياسات المباشرة لقيمة الخدمات التي يتم تقديمها إلى العميل حتى الآن بالنسبة والتناسب مع الخدمات المتبقية التي تم التعهد بها وفقاً لذلك العقد. لدى المجموعة الحق في الحصول على مقابل من العميل بمبلغ يمثل مباشرة قيمة أداء المجموعة الذي تم إنجازه للعميل حتى الآن. وفيما يتعلق بعقود الخدمات التي تم أدائها بنفس نموذج الاستهلاك على مدار الوقت والتي يشمل مقابلها مبلغ ثابت على مدار مدة العقد، تسجل المجموعة الإيرادات على أساس القسط الثابت حيث تبذل المجموعة جهودها على مدار فترة الأداء. أما بالنسبة لعقود الخدمة التي لها مقابل يعتمد على قياس الخدمة التي تم أدائها مثل عدد الساعات، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس الأداء الذي تم استكماله حتى الآن.

د. اعتبارات الملتزم الرئيسي مقابل الوكيل

خلال أداء خدمات المقاولات إلى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملتزم الرئيسي في هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في تقديم الخدمة من خلال طرف آخر، ما يتيح للمجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة إلى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسؤولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

هـ. النظر في مكون التمويل الجوهري في العقد

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تحويل الخدمات التي تعهدت بها المجموعة إلى العميل وقيام العميل بدفع المقابل أكثر من سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للأموال.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التزامات تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بالدخول في عقود تأجير عقار تجاري ضمن محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات والتي توضح على سبيل المثال أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير لا يعتبر جوهرياً بالنسبة للقيمة العادلة للعقار التجاري، توصلت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهريّة المرتبطة بملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد من ممارسته.

لدى المجموعة عدد من عقود التأجير التي تتضمن خيارات التمديد والإلغاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إلغاء عقد التأجير أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافظاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو خيار الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف التي يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإلغاء.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.6 الأحكام والتقدير والتفويضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقدير والتفويضات

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتحددها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

تقييم العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني – وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة و عقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيمة الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيمة بسهولة. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني مبينة في الإيضاحين 8 و9.

الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخسائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة الرد/الإنهاء/الخروج (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيمة الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيمة المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيمة المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زانداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى عامل مما يلي:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- ◀ التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- ◀ نماذج تقييم أخرى.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداؤه، والذي يتطلب تقديرًا عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل معدلات الفائدة السوقية) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمجموعة (مثل معدل الائتمان المستقل للشركة التابعة).

3 الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
نقد لدى البنوك	11,937,888	9,307,574
خسائر الائتمان متوقعة	(195,520)	-
ودائع محددة الأجل	7,189,308	8,631,283
الأرصدة لدى البنوك والودائع	18,931,676	17,938,857
يضاف: خسائر الائتمان المتوقعة	195,520	-
ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر	(1,002,772)	(8,254,018)
ناقصاً: الحسابات المكشوفة لدى البنوك (إيضاح 11)	(2,486,380)	(1,326,709)
النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع	15,638,044	8,358,130

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد حتى ثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل.

تم إيداع النقد لدى البنوك والودائع بمبلغ 7,714,333 دينار كويتي (2024: 11,561,378 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
34,551,029	36,470,281	مدينون
2,148,980	5,891,862	المستحق من عملاء عن أعمال عقود
9,085,992	8,061,210	محتجزات مدينة
700,724	704,977	إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
1,478,994	2,110,311	المستحق من أطراف ذات علاقة*
1,840,676	1,628,944	موجودات أخرى
49,806,395	54,867,585	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(6,639,137)	(6,815,631)	
43,167,258	48,051,954	مدفوعات مقدماً ودفعات مقدماً
1,634,047	1,375,659	
44,801,305	49,427,613	

إن الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين كانت كما يلي:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
6,815,631	6,794,031	كما في 1 يناير
2,463,800	(502,545)	صافي خسائر الائتمان المتوقعة للسنة (إيضاح 17)
(1,905,660)	(88,499)	شطب
(734,634)	612,644	فرق تحويل عملات أجنبية
6,639,137	6,815,631	كما في 31 ديسمبر

* كما في 31 ديسمبر 2025، تم احتساب مخصص للمستحق من أطراف ذات علاقة بقيمة اسمية بمبلغ 258,046 دينار كويتي (2024: 243,643 دينار كويتي)، مما نتج عنه صافي المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ 1,220,948 دينار كويتي (2024: 1,866,668 دينار كويتي) (إيضاح 24).

5 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
31,489,293	8,489,149	كما في 1 يناير
250,870	-	الإضافات خلال السنة
-	24,050,390	إضافات نتيجة دمج أعمال خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح 29)
-	(961,838)	التحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 8)
(1,521,731)	-	انخفاض القيمة (إيضاح 17)
(998,035)	(57,030)	استيعادات
2,173,743	(31,378)	فرق تحويل عملات أجنبية
31,394,140	31,489,293	كما في 31 ديسمبر

6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
188,668	180,366	أسهم مسعرة
1,136,058	756,350	أسهم غير مسعرة
1,324,726	936,716	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (تتمة)

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 539,875 دينار كويتي (2024: 157,981 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,163,001 دينار كويتي (2024: 906,995 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة.

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد والافصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب طريقة التقييم في إيضاح 28.

7 استثمار في شركات زميلة

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية		القيمة الدفترية	
		2024	2025	2024	2025
شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	الكويت	48.45%	48.45%	31,755,796	35,481,526
شركة الفجيرة العقارية المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	50.00%	50.00%	6,692,033	6,573,384
شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	40.00%	40.00%	6,953,245	6,859,930
شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	الكويت	20.00%	20.00%	615,455	512,883
شركة الثانية العقارية ش.م.خ.	الأردن	50.00%	-	1,818	-
				46,018,347	49,427,723

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة هي كما يلي:

	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
كما في 1 يناير	46,018,347	40,239,603
إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (أ)	-	9,674,210
تحويل نتيجة دمج أعمال خاضعة للسيطرة المشتركة (ب)	-	(6,103,965)
استبعاد	(1,308)	-
توزيعات أرباح	(695,252)	(379,608)
حصة في النتائج	3,964,609	2,822,676
حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى	1,608	913,452
حصة في تأثير التغير في حصة الملكية للشركة الزميلة	(80,298)	-
فروق تحويل عملات أجنبية	(94,164)	(1,148,021)
حركات أخرى	314,181	-
	49,427,723	46,018,347

في 31 ديسمبر

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") وهي شركة زميلة، بزيادة رأس مالها بمبلغ 12,172,953 دينار كويتي، وساهمت المجموعة فيه بمبلغ 9,474,210 دينار كويتي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك (مقفلة) - شركة زميلة - بزيادة رأسمالها من خلال مساهمة رأسمالية إضافية ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 200,000 دينار كويتي.

لم يتم إجراء مساهمات رأسمالية خلال السنة.

(ب) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، استحوذت الشركة الأم على شركة أسوفيد بي. في. عند الاستحواذ، تم إعادة تصنيف الاستثمار في شركة أسوفيد بي. في. من شركة زميلة إلى شركة تابعة. كما تم تحويل موجودات ومطلوبات شركة أسوفيد بي. في. إلى الشركة الأم بقيمتها الدفترية كنتيجة لدمج الأعمال الخاضع للسيطرة المشتركة (إيضاح 29).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

حددت المجموعة أن شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) ("مينا هومز") تعتبر شركة زميلة جوهرية للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

	الإجمالي		أخرى		مينا هومز	
	2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
حقوق الملكية	92,426,791	94,645,101	30,599,083	25,776,011	61,827,709	68,869,090
نسبة ملكية المجموعة					48.45%	48.45%
حصة المجموعة في صافي الموجودات * استبعاد معاملة تنازلية الشعور	41,384,077 (754,739) 5,389,009	44,479,272 (440,558) 5,389,009	11,428,552 -	11,112,198 -	29,955,525 (754,739) 2,555,010	33,367,074 (440,558) 2,555,010
القيمة الدفترية للشركات الزميلة	46,018,347	49,427,723	14,262,551	13,946,197	31,755,796	35,481,526
ملخص بيان المركز المالي:						
موجودات غير متداولة	64,645,916	66,551,926	15,193,522	16,281,690	49,452,394	50,270,236
موجودات متداولة	5,633,001	7,993,914	796,983	952,116	4,836,018	7,041,798
مطلوبات غير متداولة	2,822,676	3,964,609	587,238	553,061	2,235,438	3,411,548
مطلوبات متداولة						
حصة المجموعة في ربح السنة						
ربح السنة						
الإيرادات						
ملخص بيان الدخل:						

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

8 عقارات استثمارية

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
58,637,116	54,560,966
31,730,170	14,003,815
297,306,545	302,036,053
387,673,831	370,600,834

أراضي لغرض التطوير (أ)
عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
عقارات مطورة (ج)

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2025 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة رسمة الدخل أو القيمة السوقية للعقار المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة تكلفة الاستبدال المستهلكة.

تم رهن العقارات الاستثمارية ذات القيمة الدفترية البالغة 255,860,686 دينار كويتي (2024: 258,012,068 دينار كويتي) كضمان لبعض تسهيلات القروض محددة الأجل التي حصلت عليها الشركات التابعة (إيضاح 11).

أ) أرض لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي:

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
54,560,966	57,442,972
187,599	734,418
(127,414)	(4,327,807)
4,370,757	705,934
(354,792)	5,449
58,637,116	54,560,966

كما في 1 يناير
إضافات
استعدادات
ربح التقييم
فروق تحويل عملات أجنبية
كما في 31 ديسمبر

تشمل الأراضي لغرض التطوير قطعة أرض في مدينة شرم الشيخ، مصر بمبلغ 14,734,313 دينار كويتي (2024: 13,836,337 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
14,003,815	13,976,290
11,726,388	7,329
6,139,046	302,507
(139,079)	(282,311)
31,730,170	14,003,815

كما في 1 يناير
إضافات
ربح التقييم
فروق تحويل عملات أجنبية
كما في 31 ديسمبر

ج) عقارات مطورة

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
249,613,311	248,825,214
47,693,234	53,210,839
297,306,545	302,036,053

أراضي ومباني مطورة:
أراضي ومباني مطورة
مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

8 عقارات استثمارية (تتمة)

تتراوح فترات الاستئجار لقطع الأراضي المستأجرة من حكومة دولة الكويت ومن الغير من أكثر من سنة حتى 50 سنة وتكون قابلة للتجديد.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
302,036,053	306,595,861
542,251	543,882
-	961,838
(3,125,437)	(6,701,577)
(2,146,322)	636,049
297,306,545	302,036,053

كما في 1 يناير
إضافات
تحويل من عقارات للمتاجرة (إيضاح 5)
خسارة التقييم
فروق تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	الأسواق نشطة (المستوى 1)	الأسواق المعلنة في الجوهريّة (المستوى 2)	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
387,673,831	-	260,880,535	126,793,296
370,600,834	-	243,552,983	127,047,851

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستويات من الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2025 أو 2024. يوضح الجدول التالي التسوية من الأرصة الافتتاحية إلى الأرصة الختامية للمستوى 3 من القيم العادلة:

الرصيد الافتتاحي	2025	2024
إضافات وإنفاق رأسمالي	دينار كويتي	دينار كويتي
خسارة التقييم	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد الختامي	دينار كويتي	دينار كويتي
31,730,170	127,047,851	133,311,572
14,003,815	278,654	293,205
(139,079)	(533,209)	(6,556,926)
31,730,170	126,793,296	127,047,851

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

8 عقارات استثمارية (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة هي معدل العائد ومعدل الخصم (منهج الدخل).

تحليل الحساسية

ستؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية المقدرة في سعر المتر المربع وقيمة الإيجار، على حدة إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة على أساس خطي. ستؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في معدل رأس المال المقدر، على حدة إلى (نقص) زيادة ملحوظة في القيمة العادلة.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية ذات السمات المتماثلة:

2024	2025
125	112
14.68	12.89
5.00	5.00

متوسط سعر المتر المربع - دينار كويتي
متوسط معدل رأس المال - %
معدل الشغور - %

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	التأثير على القيمة العادلة		الحساسية
	2024	2025	
متوسط سعر المتر المربع	دينار كويتي	دينار كويتي	+1% -1%
متوسط معدل رأس المال	1,357,263	(1,267,933)	10+ نقاط أساسية 10- نقاط أساسية
متوسط التدفق النقدي	1,343,690	1,280,740	+1% -1%
	(1,343,690)	(1,255,379)	

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9 ممتلكات ومعدات

المجموع دينار كويتي	أصول رأسمالية قي التقييم دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	اثاث وتركيبات دينار كويتي	أجهزة ويرامج حاسوبية دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	التكاليف:
248,366,946	540,619	449,886	2,771,698	20,118,096	6,050,647	24,058,102	126,423,762	67,954,136	كما في 1 يناير 2025
1,757,345	719,236	-	402,249	109,094	199,997	250,352	76,417	-	إضافات
(1,547,464)	-	-	-	-	-	-	15,191,182	(16,738,646)	تعديل إعادة التقييم
(915,225)	-	-	(144,813)	(392,867)	(68,241)	(309,304)	(9,821,827)	-	استبعاد
(18,822,296)	-	-	-	(4,487,092)	(2,261,258)	(2,252,119)	1,280,140	-	شطب
1,934,543	(3,746)	(6,223)	2,868	(83,483)	(6,623)	153,301	1,280,140	598,309	تعديل تحويل عملات أجنبية
230,773,849	1,256,109	443,663	3,032,002	15,263,748	3,914,522	21,900,332	133,149,674	51,813,799	كما في 31 ديسمبر 2025
(96,732,384)	-	(106,173)	(2,350,100)	(17,486,506)	(5,657,068)	(20,844,956)	(50,287,581)	-	الإستهلاك:
(4,141,480)	-	(8,933)	(170,365)	(527,669)	(202,513)	(344,772)	(2,887,228)	-	كما في 1 يناير 2025
(1,520,000)	-	-	-	-	-	(1,158,533)	(361,467)	-	المحمل للسنة
862,971	-	-	92,559	392,867	68,241	309,304	-	-	انخفاض القيمة
18,822,296	-	-	-	4,487,092	2,261,258	2,252,119	9,821,827	-	استبعاد
3,161,973	-	1,531	1,050	14,602	43,711	(148,073)	3,249,152	-	شطب
(79,546,624)	-	(113,575)	(2,426,856)	(13,119,614)	(3,486,371)	(19,934,911)	(40,465,297)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
151,227,225	1,256,109	330,088	605,146	2,144,134	428,151	1,965,421	92,684,377	51,813,799	في 31 ديسمبر 2025

صافي القيمة الدفترية:
في 31 ديسمبر 2025

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
ممتلكات ومعاد (تتمة) 9

المجموع دينار كويتي	أصول رأسمالية غير التقييم دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	اثاث وتراكيبات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أدوات ومعاد دينار كويتي	مناهي دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	التكلفة:
228,041,079	393,961	447,947	2,711,323	19,921,111	5,935,263	25,227,425	118,714,702	54,689,347	كما في 1 يناير 2024
7,995,784	146,741	-	17,953	173,023	192,204	306,510	2,380,814	4,778,539	إضافات
12,070,957	-	-	48,013	123,602	102,398	240,728	1,150,984	10,405,232	إضافات نتيجة عمليات دمج الأعمال
605,070	-	-	-	-	-	-	443,609	161,461	تعديل إعادة التقييم
(701,667)	-	-	-	(221,651)	(42,114)	(437,902)	-	-	استبعاد
355,723	(83)	1,939	(5,591)	122,011	(137,104)	(1,278,659)	3,733,653	(2,080,443)	تعديل تحويل عملات أجنبية
248,366,946	540,619	449,886	2,771,698	20,118,096	6,050,647	24,058,102	126,423,762	67,954,136	كما في 31 ديسمبر 2024
(92,509,142)	-	(96,756)	(2,146,169)	(17,008,567)	(5,364,697)	(20,689,730)	(47,203,223)	-	الإستهلاك:
(3,582,467)	-	(8,954)	(179,871)	(555,353)	(202,545)	(374,697)	(2,261,047)	-	كما في 1 يناير 2024
(1,058,993)	-	-	(25,167)	(96,449)	(98,625)	(193,883)	(644,869)	-	المحمل للسنة
681,872	-	-	-	221,651	23,513	436,708	-	-	إضافات نتيجة عمليات دمج الأعمال
(263,654)	-	(463)	1,107	(47,788)	(14,714)	(23,354)	(178,442)	-	استبعاد
(96,732,384)	-	(106,173)	(2,350,100)	(17,486,506)	(5,657,068)	(20,844,956)	(50,287,581)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
151,634,562	540,619	343,713	421,598	2,631,590	393,579	3,213,146	76,136,181	67,954,136	في 31 ديسمبر 2024

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9 ممتلكات ومعاد (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمبنى باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء هذه التقييمات من قبل مقيم مستقل وتستند إلى قواعد بيانات أسعار المعاملات للعقارات ذات الطبيعة والموقع والحالة المتماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إدراج أرباح من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ قدره 1,547,464 دينار كويتي (2024: ربح بمبلغ 605,070 دينار كويتي) وتعديل ضريبة مؤجلة ذي صلة ناتج عن ربح إعادة التقييم بمبلغ 213,278 دينار كويتي (2024: خسارة بمبلغ 26,100 دينار كويتي).

تم رهن الأرض والمباني بقيمة دفترية قدرها 125,867,613 دينار كويتي (2024: 126,769,312 دينار كويتي) كضمان لبعض تسهيلات القروض محددة الأجل التي حصلت عليها الشركات التابعة (إيضاح 11).

مدخلات تقييم جوهرية غير ملحوظة

كما في 31 ديسمبر 2025، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 967 دينار كويتي (2024: 924 دينار كويتي). إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرية في السعر المقدر لكل متر مربع كل على حدة سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة على أساس خطي.

تم توزيع الاستهلاك في بيان الدخل المجمع كما يلي:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
355,761	545,148
2,965,569	2,595,116
395,057	-
425,093	442,203
4,141,480	3,582,467

تكلفة الإيرادات

تكلفة المقاولات والخدمات

تكاليف الضيافة

تكاليف تشغيل العقارات

المصروفات التشغيلية

مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح 18)

10 دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
562,829	459,577
32,390,342	34,693,901
5,783,095	6,074,849
15,283,827	4,741,078
6,189,462	5,686,563
5,083,749	5,585,938
7,971,642	7,739,636
14,963,784	12,403,722
-	21,081
88,228,730	77,406,345

إيجار مستلم مقدماً

دائنون

محتجزات

مطلوبات تأجير

مكافأة نهاية الخدمة

تأمينات مستردة

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)

دائنون آخرون

حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

10 دانون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحركة في مطلوبات التأجير الخاصة بالمجموعة:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
3,778,485	4,741,078
2,386,316	11,538,741
226,238	792,574
(1,619,151)	(1,718,183)
(30,810)	(70,383)
4,741,078	15,283,827
2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
1,303,820	1,022,754
3,437,258	14,261,073
4,741,078	15,283,827

كما في 1 يناير

إضافة

تكلفة تمويل*

مدفوعات

فروق تحويل عملات أجنبية

متداولة

غير متداولة

كما في 31 ديسمبر

* بلغت تكلفة التمويل لالتزام التأجير المرسل خلال السنة مبلغ 569,738 دينار كويتي (2024: لا شيء) وتم تسجيل تكلفة التمويل في بيان الدخل المجموع بمبلغ 222,836 دينار كويتي (2024: 226,238 دينار كويتي) (إيضاح 20).

11 قروض وسلف تحمل فائدة

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
284,176,075	277,169,352
1,326,709	2,486,380
285,502,784	279,655,732
2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
15,105,188	17,916,130
119,549,400	117,029,770
134,654,588	134,945,900
7,863,929	9,539,725
142,984,267	135,170,107
150,848,196	144,709,832
285,502,784	279,655,732

من قبل الشركة الأم:

متداولة

غير متداولة

من قبل الشركات التابعة:

متداولة

غير متداولة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

11 قروض وسلف تحمل فائدة (تتمة)

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض لدى المجموعة:

المجموع	المجموع	الجزء غير	الجزء
2024	2025	المتداول	المتداول
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,326,709	2,486,380	-	2,486,380
11,229,655	9,289,588	-	9,289,588
272,946,420	267,879,764	252,199,877	15,679,887
285,502,784	279,655,732	252,199,877	27,455,855

تم رهن العقار الاستثماري ذي القيمة الدفترية البالغة 255,860,686 دينار كويتي (2024: 258,012,068 دينار كويتي) (إيضاح 8) والأراضي والمباني ذات القيمة الدفترية البالغة 125,867,613 دينار كويتي (2024: 126,769,312 دينار كويتي) (إيضاح 9) كضمان لبعض القروض محددة الأجل التي حصلت عليها الشركات التابعة.

تم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين سنة واحدة وخمسة عشر سنة، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 4.5% إلى 11% (2024: 5% إلى 11%).

كما في 31 ديسمبر 2025، تعتبر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 11,775,968 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 12,556,364 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 79,134,588 دينار كويتي (2024: 80,984,588 دينار كويتي) إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24).

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع	المجموع	الجزء غير	الجزء
2024	2025	المتداول	المتداول
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
5,570,637	2,761,192	-	2,761,192
14,082,002	13,326,623	12,659,206	667,417
2,314,161	2,094,591	1,659,352	435,239
19,154,329	18,207,431	17,775,976	431,455
244,381,655	243,265,895	220,105,343	23,160,552
285,502,784	279,655,732	252,199,877	27,455,855

12 سندات

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
54,600,000	54,600,000
25,400,000	25,400,000
80,000,000	80,000,000

في 28 مارس 2023، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بأصل مبلغ قدره 80,000,000 دينار كويتي وتتكون من سندات في مجموعتين على النحو التالي:

- المستحقة في 28 مارس 2028، تحمل فائدة بمعدل ثابت قدره 7% سنويًا وتستحق الدفع بشكل ربع سنوي كمتأخرات.
- المستحقة في 28 مارس 2028، تحمل فائدة بمعدل متغير قدره 3% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق الدفع بشكل ربع سنوي كمتأخرات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

13 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

يبلغ رأس المال الشركة الأم المصرح به والمصدر كما في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 143,054,551 دينار كويتي (2024): 143,054,551 دينار كويتي) مقسماً إلى 1,430,545,513 سهم (2024: 1,430,545,513 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم الواحد (2024: 100 فلس للسهم الواحد) موزعاً على النحو التالي:

2025		2024	
عدد الأسهم	المدفوع نقداً	عدد الأسهم	المدفوع نقداً
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,187,974,420	118,797,442	1,187,974,420	118,797,442
أسهمة بقيمة 100 فلس		أسهمة بقيمة 100 فلس	

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

14 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، فإنه يجب استقطاع نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك الاستقطاعات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب عدم توفر احتياطيات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد ردها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

15 احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا الاستقطاع السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

16 أسهم الخزينة

2025	2024
63,380,146	128,481,710
4.430%	8.981%
16,415,458	14,389,952
7,646,942	15,503,985

عدد أسهم الخزينة
النسبة إلى الأسهم المصدرة
القيمة السوقية بالدينار الكويتي
التكلفة بالدينار الكويتي

إن الاحتياطيات والأرباح المرحلة وعلاوة إصدار الأسهم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

17 صافي (خسائر) إيرادات تشغيل أخرى

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
4,303	710,173
(687,830)	(1,031,747)
(2,463,800)	502,545
(195,520)	-
(1,520,000)	-
(1,521,731)	-
19,493	2,662
(30,457)	358,278
(6,395,542)	541,911

ربح من بيع عقارات استثمارية
مخصص صيانة عقارات مستأجرة
صافي (تحميل) رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين (إيضاح 4)
تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك (إيضاح 3)
انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات (إيضاح 9)
انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

18 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
6,133,872	4,561,651
472,777	536,431
6,606,649	5,098,082
573,548	1,020,258
425,093	442,203
1,480,045	1,113,826
9,085,335	7,674,369

رواتب ومكافآت موظفين قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

أتعاب مهنية
استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح 9)
مصروفات إدارية أخرى

تم تحميل الرواتب ومكافآت الموظفين قصيرة الأجل ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 24,279,161 دينار كويتي (2024): 23,220,058 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

19 صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
950,008	1,814,520
27,840	38,991
-	2,443,628
(54,742)	-
923,106	4,297,139

إيرادات أخرى
إيرادات توزيعات أرباح
رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقرض إلى شركة زميلة
خسارة من تصفية شركات تابعة

20 تكاليف التمويل – بالصافي

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
21,887,422	22,824,214
222,836	226,238
(752,789)	(1,994,643)
142,533	(1,337,602)
21,500,002	19,718,207

فائدة على قروض بنكية
فائدة على مطلوبات تأجير (إيضاح 10)
إيرادات فوائد
صافي خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية

21 الضرائب

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
-	21,081
-	122,526
-	1,872
20,920	3,338
2,338,680	47,152
2,359,600	195,969

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
زكاة
ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
الضريبة الحالية
الضريبة المؤجلة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

21 الضرائب (تتمة)

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 15% إلى 28% (2024: 15% إلى 22.5%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
(10,240,315)	(9,239,566)
(10,544,256)	(6,697,841)
(9,281,406)	(8,832,612)
(30,065,977)	(24,770,019)

إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة
ضريبة مؤجلة – تتعلق بإنشاء ورد الفروق المؤقتة

فيما يلي تفاصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
(24,770,019)	(31,710,829)
(2,338,680)	(47,152)
-	(395,529)
213,278	(26,100)
(3,170,556)	7,409,591
(30,065,977)	(24,770,019)

كما في 1 يناير
المحمل للسنة
حياسة اعمال
تعديل الضريبة المؤجلة نتيجة إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة محمل على
الإيرادات الشاملة الأخرى
فروق تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

الركيزة 2: ضرائب الدخل

في سنة 2021، قام الإطار الشامل لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية بشأن مشروع مكافحة تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح بالموافقة على حل ثنائي الركائز لمعالجة التحديات الضريبية الناشئة عن التحول إلى الاقتصاد الرقمي. وبموجب الركيزة 2، فإن الشركات متعددة الجنسيات التي تتجاوز إيراداتها مبلغ 750 مليون يورو ملزمة بدفع ضريبة دخل الشركات بمعدل ضريبة فعلي أدنى قدره 15%.

لا تتجاوز إيرادات المجموعة حالياً 750 مليون يورو، ولكنها قد تخضع لضريبة الحد الأدنى العالمية نظراً لأن الشركة الأم الكبرى يقع مقرها وتعمل في دولة الكويت. في 31 ديسمبر 2024، قامت دولة الكويت بإصدار القانون رقم 157 لسنة 2024 (القانون)، الذي سن قانون ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية اعتباراً من 1 يناير 2025 على الشركات التي تشكل جزءاً من مجموعة الكيانات متعددة الجنسيات التي تقدر إيراداتها السنوية بمبلغ 750 مليون يورو أو أكثر. ينص القانون على استحقاق سداد ضريبة تكميلية على الدخل الخاضع للضريبة بمعدل يكافئ الفرق بين نسبة 15% ومعدل الضريبة الفعلي في كل جهات الاختصاص التي تعمل فيها. يحل هذا القانون فعلياً محل نظامي ضريبة دعم العمالة الوطنية وضريبة الزكاة الحاليين في الكويت للكيانات متعددة الجنسيات التي يشملها نطاق هذا القانون.

تقع الشركة الأم الكبرى في دولة الكويت، وهي تُمثل المنشأة الأم الكبرى لأغراض تطبيق قانون ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية بالنسبة للمجموعة. وبصفتها الجهة المسؤولة عن الضرائب في المجموعة، تتولى الشركة الأم الكبرى مسؤولية احتساب الضريبة التكميلية لكل جهة اختصاص، استناداً إلى إشرافها ووصولها إلى جميع الكيانات ضمن المجموعات الفرعية، وستكون مسؤولة عن احتساب وتوزيع المبالغ لكل مجموعة فرعية لأغراض إعداد البيانات المالية المجمعة. وتماشياً مع هذه المسؤولية بصفتها المنشأة الأم الكبرى بموجب قانون ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية، أجرت الشركة الأم الكبرى حساباً تقديرياً للضريبة التكميلية على مستوى الكويت كجهة اختصاص، مع تجميع كافة الكيانات التي تقع في دولة الكويت.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

21 الضرائب (تتمة)

الركيزة 2: ضرائب الدخل (تتمة)

وبناءً على هذا الحساب التقديري، فإن جهة الاختصاص هي في وضع خسارة وفق قواعد الركيزة الثانية بشأن مشروع مكافحة تآكل الوعاء الضريبي العالمي، وبالتالي لا يُتوقع نشأة أي التزام ضريبة إضافية في الكويت لسنة 2025. ونتيجةً لذلك، لم يتم تسجيل أي التزام بموجب قانون ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تطبق المجموعة الإعفاء الإلزامي والمؤقت من الاعتراف والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة ذات الصلة وفقاً لمتطلبات التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 "القواعد النموذجية للركيزة الثانية بشأن الإصلاح الضريبي العالمي".

22 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة عن طريقة قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
6,110,343	5,087,862
سهم	سهم
1,430,545,513	1,430,545,513
(96,198,469)	(128,481,710)
1,334,347,044	1,302,063,803
4.58 فلس	3.91 فلس

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:

المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية

ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

23 توزيعات أرباح

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين، المنعقدة في 25 مايو 2025، على البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وتوصية مجلس إدارة الشركة الأم بشأن توزيع أسهم الشركة الأم على المساهمين، بنسبة 5% من الأسهم القائمة، باستخدام أسهم الخزينة (31 ديسمبر 2023: أسهم منحة بقيمة لا شيء، وتوزيعات أرباح نقدية بقيمة لا شيء).

أوصى اجتماع مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد في 18 مارس 2026، بتوزيع أسهم منحة إلى المساهمين بنسبة 3% من الأسهم القائمة بواسطة أسهم الخزينة (31 ديسمبر 2024: أسهم منحة بنسبة 5% وتوزيعات أرباح بقيمة لا شيء). وتخضع هذه التوصيات لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

24 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

24 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	الشركة زمية دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
-	-	7,714,333	7,714,333	11,561,378
-	633,182	587,766	1,220,948	1,866,668
-	-	539,875	539,875	157,981
7,779	-	7,963,863	7,971,642	7,739,636
-	-	79,134,588	79,134,588	80,984,588
40,411	501,553	5,166,836	5,708,800	5,835,769
111,096	103,080	1,261,581	1,475,757	2,088,852
-	-	456,674	456,674	574,851
-	782,116	-	782,116	699,474
-	(161,800)	-	(161,800)	(161,800)
-	(259,978)	-	(259,978)	-
-	(8,100)	(299,973)	(308,073)	(270,804)
-	-	(4,408,224)	(4,408,224)	(4,446,936)

بيان الدخل المجموع

إيرادات مقابلات وخدمات
إيرادات تأجير
إيرادات فوائد
إيرادات تشغيل أخرى
تكاليف تشغيل عقارات
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
التجاريين
مصروفات عمومية وإدارية
تكاليف تمويل

يتم إدارة بعض الاستثمارات ذات القيمة الدفترية البالغة 1,163,001 دينار كويتي (2024: 906,995 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 6).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

إن موظفي الإدارة العليا هم الأفراد الذين لديهم سلطة ومسؤولية التخطيط وممارسة السيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر على أنشطة الشركة وموظفيها.

كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بالإدارة العليا كما يلي:

قيم المعاملات للسنة المنتهية في		الرصيد المستحق كما في	
2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
1,134,689	1,105,292	93,951	125,129
126,479	129,694	464,920	637,983
1,261,168	1,234,986	558,871	763,112

مكافأة موظفي الإدارة العليا

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

25 مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2025، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بضمانات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 64,010,375 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 60,482,958 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

25 مطلوبات محتملة والتزامات (تتمة)

موجودات محتملة

في 31 ديسمبر 2025، كان لدى المجموعة موجودات محتملة تتعلق بضمانات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن السياق العادي للأعمال تبلغ 5,441,866 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 5,973,823 دينار كويتي).

التزامات رأسمالية

لدى المجموعة التزامات رأسمالية متفق عليها مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 33,023 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 54,728 دينار كويتي).

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
27,232,714	28,323,438
56,414,711	55,109,893
83,647,425	83,433,331

خلال سنة واحدة

بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات

26 دعاوى قضائية

أ) قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. ("منزل"). ولكن لم يتم المشتري بالوفاء بالتزام سداد سعر الشراء إلى المجموعة بما يخالف شروط الاتفاقية المبرمة من قبل عائلة الأغا.

خلال الفترة من 2016 إلى 2018، حصل المشتري (عائلة الأغا) على أحكام نهائية تؤكد صحة ونفاذ عقود البيع لما يقارب 45% من أسهم الشركة. وقد استأنفت الشركة على نفس الأحكام أمام محكمة التمييز من خلال المطالبة بإعادة النظر، والتي لم يتم البت فيها حتى تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

تم تعليق كافة الأحكام الصادرة لصالح عائلة الأغا من قبل هيئة الرقابة المالية ونيابة الأموال العامة بناء على شكوى مقدمة من الشركة. وقد صدر حكم نهائي لصالح الشركة من محكمة الجنايات بتاريخ 18 يوليو 2020، ومحكمة النقض المصرية بتاريخ 11 أغسطس 2022، في القضية الجنائية رقم 2915 لسنة 2020. وقد رأت المحكمة أن الطرف المتعاقد (عائلة الأغا) حصل على الأحكام المذكورة أعلاه نتيجة لوجود تزوير في العقد وأوامر بيع الأسهم.

على الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 761,589 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 والمتعلقة بخسارة محتملة من حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2024: 725,173 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

26 دعاوى قضائية (تتمة)

(ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2024: لا شيء) تتمثل في مشروعات بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بعد انتهاء مدة الإيجار المجددة، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعاوى قضائية ضد المجموعة لأخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. أوضح المستشار القانوني أنه يحق للمجموعة تجديد الاستمرار في إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. وقد أكد مع وزارة المالية. تستمر المجموعة في إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. وقد أكد المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى صدور الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، سجلت المجموعة الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,338,418 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 3,287,227 دينار كويتي) و3,401,170 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 2,470,565 دينار كويتي) على التوالي.

27 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الأتية التي يتم إعداد التقارير بشأنها:

- ▶ عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- ▶ عمليات الضيافة: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون والدورف أستوريا وفندق صلالة.
- ▶ تطوير عقاري وتجارة العقارات: شراء وبيع العقارات وتطوير ممتلكات عقارية
- ▶ المقاولات والخدمات: تتضمن إدارة العقارات للغير.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

27 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

نتائج القطاع 2024	مجموع ربح القطاع 2024	إيرادات القطاع 2024	نتائج القطاع 2025	مجموع ربح القطاع 2025	إيرادات القطاع 2025
(5,811,835)	22,508,774	34,199,899	(1,917,332)	21,930,845	33,473,069
2,565,172	3,762,566	16,904,889	1,273,813	5,653,461	20,332,157
4,964,412	629,820	709,848	3,112,511	(202,193)	2,174,155
40,238	(177,022)	6,315,910	(1,038,858)	(577,845)	18,561,211
2,972,696	4,565,245	34,169,716	3,177,001	4,886,256	31,892,950
(226,358)	(274,086)	(3,501,458)	273,269	227,988	(3,171,799)
4,504,345	31,015,297	88,798,804	4,880,404	31,918,512	103,261,743
(42,000)			(42,000)		
-			(54,742)		
675,533			(296,630)		
			4,487,032		

الإجمالي
مكافحة أعضاء مجلس الإدارة*
خسارة من تصفية شركات تابعة*
إيرادات أخرى*

ربح السنة

* لم يتم توزيع هذه التكاليف للقطاعات، لأن هذا النوع من النشاط قائم على الوظيفة المركزية للشركة، والتي تدار على مستوى المجموعة.

** يشمل قطاع عمليات التأجير خسارة تعديل تقييم عقارات استثمارية بمبلغ 3,028,824 دينار كويتي (2024: خسارة بمبلغ 6,662,485 دينار كويتي).

*** يتضمن قطاع التطوير العقاري وتجارة العقارات ربح تعديل تقييم العقارات الاستثمارية بمبلغ 10,413,190 دينار كويتي (2024: ربح بمبلغ 969,349 دينار كويتي).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

27 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

توقيت الاعتراف بالإيرادات 31 ديسمبر	أداء خدمات		المجموع 2025 دينار كويتي	أداء خدمات		المجموع 2024 دينار كويتي
	على مدار الوقت	في فترة زمنية معينة		على مدار الوقت	في فترة زمنية معينة	
عمليات تأجير	30,652,727	2,820,342	33,473,069	30,186,910	4,012,986	34,199,896
عمليات ضيافة	-	20,332,157	20,332,157	-	16,904,889	16,904,889
تطوير عقاري وتجارة العقارات	1,148,287	1,025,869	2,174,156	620,469	89,379	709,848
مقاولات	18,561,211	-	18,561,211	6,315,910	-	6,315,910
خدمات عقارية	31,892,950	-	31,892,950	33,667,776	501,940	34,169,716
الاستبعاات بين القطاعات	(3,171,800)	-	(3,171,800)	(3,501,455)	-	(3,501,455)
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء	79,083,375	24,178,368	103,261,743	67,289,610	21,509,194	88,798,804

الموجودات:

	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
عمليات تأجير	322,173,907	332,891,983
عمليات ضيافة	134,260,227	134,373,108
تطوير عقاري وتجارة العقارات	209,088,211	186,356,831
مقاولات	27,806,650	31,418,446
خدمات عقارية	27,127,541	24,315,140
غير موزعة	906,963	1,115,205
الاستبعاات بين القطاعات	(33,761,951)	(38,502,934)
إجمالي الموجودات	687,601,548	671,967,779

المطلوبات:

	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
عمليات تأجير	431,312,616	436,003,851
عمليات ضيافة	40,542,594	40,964,290
تطوير عقاري وتجارة العقارات	84,988,407	67,886,663
مقاولات	20,742,759	23,396,750
خدمات عقارية	20,510,749	20,620,495
غير موزعة	(3,882,301)	(4,452,236)
الاستبعاات بين القطاعات	(116,264,390)	(116,740,665)
إجمالي المطلوبات	477,950,434	467,679,148

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

27 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات (تتمة)

الأسواق الجغرافية

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	الإيرادات
77,328,532	68,221,364	الكويت
15,271,310	12,154,404	مصر
1,650,146	741,804	لبنان
3,586,933	3,283,548	عمان
4,594,371	4,397,684	الأردن
830,451	-	أوروبا
103,261,743	88,798,804	

تستند معلومات الإيرادات أعلاه إلى موقع الشركات التابعة.

معلومات جغرافية أخرى

يعرض الجدول التالي معلومات تتعلق بالموجودات غير المتداولة لدى المجموعة استناداً إلى قطاعاتها الجغرافية:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
211,904,628	184,512,315	الكويت
145,471,099	148,931,453	مصر
29,981,857	30,189,379	لبنان
6,573,384	6,692,033	الإمارات العربية المتحدة
4,235,758	4,240,829	سوريا
67,730,739	72,048,630	عمان
1,425,274	1,184,718	البحرين
110,212,856	111,959,773	الأردن
12,586,508	11,011,964	أوروبا
2,352,324	2,340,922	المملكة العربية السعودية
592,474,427	573,112,016	

28 القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط محجفة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

28 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة: و
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
188,668	-	188,668
-	1,136,058	1,136,058
188,668	1,136,058	1,324,726
المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
180,366	-	180,366
-	756,350	756,350
180,366	756,350	936,716

2024

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(إيضاح 6):

أسهم مسعرة
أسهم غير مسعرة

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بنسبة 5%.

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي
756,350	1,866,871
240,395	(771,755)
139,313	(338,766)
1,136,058	756,350

كما في I يناير
إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
بنود أخرى بما في ذلك صافي المشتريات (المبيعات) والتحويل

كما في 31 ديسمبر

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

28 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم تحديد تصنيف القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام آليات تقييم لا تستند إلى الأسعار أو المعدلات المعلنة بالسوق. يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة السعر مقابل القيمة الدفترية بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها.

29 دمج الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة

في 19 ديسمبر 2024، استحوذت الشركة الأم على شركة أسوفيد بي. في. ("أسوفيد") بموجب اتفاقية تعاقدية دون تحويل أي مقابل. ونتيجة لذلك، تم دمج أسوفيد كشركة تابعة. إن أسوفيد شركة مسجلة في هولندا تعمل من خلال شركاتها التابعة، وتشارك في إنشاء مشروع سياحي وسكني متكامل متعدد الاستخدامات في مراكش، المملكة المغربية. وبينما يُتوقع أن تحقق أسوفيد إيرادات ضئيلة حتى اكتمال التطوير، إلا أنها شاركت بفعالية في تاريخ الاستحواذ في إنشاء وتطوير وتسويق المشروع.

قبل استحواذها على السيطرة، كانت الشركة الأم تمتلك حصة ملكية بنسبة 49% في شركة أسوفيد، والتي كانت تُحتسب سابقاً باستخدام طريقة حقوق الملكية. وقد تم الاستحواذ على السيطرة من خلال اتفاقية تعاقدية مع مساهم آخر، مما منح الشركة الأم القدرة على توجيه السياسات المالية والتشغيلية لشركة أسوفيد.

بما أن كل من الشركة الأم وشركة أسوفيد تخضع لسيطرة نفس الشركة الأم الكبرى (كبيكو) قبل وبعد الدمج، ولأن السيطرة المشتركة ليست مؤقتة، فقد طبقت الإدارة طريقة تجميع الحصص لمعالجة دمج الأعمال المذكور أعلاه.

الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة

كانت القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المحددة لشركة أسوفيد في تاريخ الاستحواذ على النحو التالي:

دينار كويتي	الموجودات
176,494	النقد والأرصدة لدى البنوك
8,551,059	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
24,050,390	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
11,011,964	ممتلكات ومعدات
43,789,907	
25,668,037	المطلوبات
5,664,799	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
31,332,836	دائنون ومصروفات مستحقة
12,457,071	إجمالي صافي الموجودات المحددة
(6,353,106)	حصص غير مسيطرة
(6,103,965)	الحصة المحتفظ بها سابقاً
-	التأثير الناتج عن الاستحواذ على الشركة التابعة
176,494	التدفقات النقدية الناتجة من دمج الأعمال
176,494	النقد والأرصدة لدى البنوك في الشركة التابعة المستحوذ عليها
	صافي التدفق النقدي الوارد من دمج الأعمال

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

29 دمج الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة (تتمة)

من تاريخ الاستحواذ، لم تُساهم أسوفيد بأي إيرادات أو أرباح قبل الضريبة من العمليات المستمرة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. لو تم الاستحواذ في 1 يناير 2024، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى الثابتة، لكانت إيرادات المجموعة لسنة 2024 لتزداد بمبلغ 696,141 دينار كويتي، بينما الزيادة في الأرباح ستكون غير جوهرية لسنة 2024.

اختارت المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في شركة أسوفيد بنسبة الحصص المتناسبة من صافي الموجودات المحددة لشركة أسوفيد.

30 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. تتكون المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة من الفروض التي تحمل فائدة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. تتكون الموجودات المالية لدى المجموعة من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والنقد والودائع قصيرة الأجل. تحتفظ المجموعة أيضاً بموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقروض إلى شركة زميلة.

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر استناداً إلى المستجدات الحالية. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، لم تكن هناك تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2024.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسؤول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهرية.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر الائتمان على قرضها إلى شركة زميلة. نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية قبل تخفيف مخاطر الائتمان.

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
18,931,676	17,938,857
43,167,258	48,051,954
62,098,934	65,990,811

أرصدة لدى البنوك وودائع

مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدما والدفوعات مقدماً)

كما في 31 ديسمبر 2025، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 1,478,994 دينار كويتي (2024: 2,110,311 دينار كويتي). يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
45,238,121	48,726,655
2,804,447	2,988,902
5,303,263	3,784,656
265,110	446,160
1,274,910	1,196,375
7,100,040	8,727,555
446	1,042
25,879	25,660
86,718	93,806
62,098,934	65,990,811

المناطق الجغرافية

الكويت

الأردن

مصر

لبنان

عمان

أوروبا

الإمارات العربية المتحدة

البحرين

سوريا

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

الأرصدة لدى البنوك والودائع

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك والودائع يعتبر ضئيلاً، حيث إن الأطراف المقابلة هي بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

المدينون والموجودات الأخرى

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تتبع المجموعة سياسات وإجراءات للحد من قيمة التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدينين التجاريين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدينين التجاريين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدينين التجاريين.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

31 ديسمبر 2025	خلال سنة واحدة		الإجمالي الفرعي دينار كويتي	خلال سنة واحدة		المجموع دينار كويتي
	خلال شهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي		3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أكثر من 5 سنوات دينار كويتي	
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى قروض وسلف تحمل فوائد* سندات	1,345,541	6,613,777	74,335,834	5,717,503	19,806,138	99,859,475
إجمالي المطلوبات	1,624,483	15,126,551	120,319,955	275,795,102	164,882,635	560,997,692

31 ديسمبر 2024	خلال سنة واحدة		الإجمالي الفرعي دينار كويتي	خلال سنة واحدة		المجموع دينار كويتي
	خلال شهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي		3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أكثر من 5 سنوات دينار كويتي	
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى قروض وسلف تحمل فوائد* سندات	6,090,386	18,624,026	68,763,251	11,426,556	-	80,189,807
إجمالي المطلوبات	7,307,363	24,552,310	99,237,271	329,022,041	131,740,292	559,999,604

* إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف لدى البنك بقيمة 11,775,968 دينار كويتي (2024: 12,556,364 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى القابلة للتداول بدرجة عالية بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة على المطلوبات المالية.

30.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنويع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشئون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة للفروق في تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدلات المتغيرة المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

2025	2024	زيادة بعدد 50 نقطة أساسية التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب	دولار أمريكي دينار كويتي دينار أردني ريال عماني جنيه مصري
(5,975)	(26,896)		
(1,589,166)	(1,580,096)		
(90,085)	(95,384)		
(66,633)	(70,410)		
(10,473)	(11,571)		

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

مؤشرات السوق	التأثير على حقوق الملكية	
	2025	2024
الكويت	1,712	996
أخرى	7,721	8,033

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية على البنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الزيادة بنسبة 1%	التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
	2025	2024	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	(229,027)	(220,029)	الدولار الأمريكي
	(38,285)	(26,656)	اليورو
	(5,692)	(211,471)	الجنيه المصري
	(199,251)	(200,904)	الريال العماني
	(11,328)	-	الليرة السورية
	(194,457)	(14,555)	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

31 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية.

تُدرج المجموعة القروض والسلف التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة اصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

	2025	2024	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 11)	279,655,732	285,502,784	
سندات (إيضاح 12)	80,000,000	80,000,000	
ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك والودائع (إيضاح 3)	(18,931,676)	(17,938,857)	
صافي الدين	340,724,056	347,563,927	
إجمالي حقوق الملكية	209,651,109	204,288,631	
معدل الاقتراض	162.5%	170.13%	

32 أحداث وقعت بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2025، وقعت تلك الأحداث الجوهرية التالية:

تصاعدت حدة التوترات الجيوسياسية بصورة جوهرية في منطقة الشرق الأوسط، مما أثر على دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك دولة الكويت. وفي أواخر فبراير 2026، تسبب هذا الصراع في اضطرابات إقليمية شملت إغلاق المجال الجوي وإلغاء الرحلات الجوية واضطرابات في سلاسل التوريد وتفاقم حالة عدم التأكد الجيوسياسي، مما أدى إلى ظهور عوامل عدم التأكد على الصعيدين التجاري والاقتصادي. ومن المتوقع أن تستمر التأثيرات الحالية والمتوقعة لهذا الصراع الجيوسياسي في التطور.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

32 أحداث وقعت بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (تتمة)

وعلى الرغم من أن المركز المالي للمجموعة في 31 ديسمبر 2025 لم يتأثر، إلا أنه أدى إلى حالة من عدم التأكد الجوهرية بشأن عمليات المجموعة المستقبلية وسلسلة التوريد وطلب العملاء والظروف الاقتصادية العامة في المنطقة.

تواصل الإدارة تقييم التأثيرات المحتملة على ظروف التداول المستقبلية، بما في ذلك التأثير المحتمل على الخدمات اللوجستية ونشاط العملاء وأنماط الطلب الإقليمي. وكما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لا يمكن تقديم تقدير موثوق به للتأثير المالي لهذا الحدث، وذلك نظراً لأن الوضع لا يزال قيد التطور. كما تواصل المجموعة مراقبة الوضع والتطورات عن كثب خلال سنة 2026.

كما وضعت الإدارة في الاعتبار تأثير هذه الأحداث على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية في إعداد البيانات المالية المجمعة لا يزال ملائماً.

في 2 مارس 2026، تم منح الشركة الأم مناقصة لمشروع الواجهة البحرية – المرحلة الثالثة (منطقة شرق) في مدينة الكويت، مقابل رسوم سنوية بمبلغ 13,130,000 دينار كويتي. إن شركة العقارات المتحدة لا تزال قيد الانتهاء من الإجراءات اللازمة وفقاً للمتطلبات المطبقة.

ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 10 – أحداث وقعت بعد فترة البيانات المالية المجمعة، فإن هذه الأحداث تعتبر أحداثاً لاحقة غير معدلة، وذلك نظراً لأنها تتعلق بظروف لم تكن قائمة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.



امسح الرمز
لتحميل التقرير



