

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2025



نبني المستقبل
بثقة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، كما في 30 سبتمبر 2025 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أيضاً أنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له، ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

6 نوفمبر 2025
الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2025

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
139,505,357	151,634,562	149,715,754		ممتلكات ومعدات
372,895,251	370,600,834	380,181,456		عقارات استثمارية
45,710,508	46,018,347	48,557,682	5	استثمار في شركات زميلة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
1,926,099	936,716	1,207,790	16	الشاملة الأخرى
1,631,405	2,533,195	1,952,581		موجودات حق الاستخدام
1,394,657	1,388,362	1,284,505		موجودات غير ملموسة
18,067,677	-	-	13	قرض إلى شركة زميلة
581,130,954	573,112,016	582,899,768		
				موجودات متداولة
7,378,308	31,489,293	34,005,076		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
42,560,511	49,427,613	47,251,949	3	مدنيون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
18,241,632	17,938,857	19,354,635	4	نقد وارصدة لدى البنوك ودائع
68,180,451	98,855,763	100,611,660		
649,311,405	671,967,779	683,511,428		إجمالي الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
245,360,014	262,533,667	255,157,449	6	قروض وسلف تحمل فوائد
80,000,000	80,000,000	80,000,000	7	سندات
8,513,326	9,123,821	20,871,125		دائنون ومصرفات مستحقة ودائنون آخرون
25,467,298	24,770,019	25,759,176		مطلوبات ضريبة مؤجلة
359,340,638	376,427,507	381,787,750		
				مطلوبات متداولة
36,966,027	22,969,117	25,857,590	6	قروض وسلف تحمل فوائد
58,659,896	68,282,524	66,140,903		دائنون ومصرفات مستحقة ودائنون آخرون
95,625,923	91,251,641	91,998,493		
454,966,561	467,679,148	473,786,242		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
143,054,551	143,054,551	143,054,551		رأس المال
15,550,698	15,550,698	15,550,698		علاوة إصدار اسهم
21,302,209	21,829,743	21,829,743		احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	2,582,767		احتياطي اختياري
(15,503,985)	(15,503,985)	(7,646,942)	8	اسهم خزينة
491,325	491,325	3,833,023		احتياطي اسهم خزينة
(14,766,471)	(14,766,471)	(14,846,769)		احتياطي آخر
35,211,512	36,574,836	36,096,841		فائض إعادة تقييم
(3,196,873)	(4,186,256)	(3,910,339)		التغيرات المترجمة في القيم العادلة
(14,224,394)	(11,564,201)	(11,376,749)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
22,928,481	22,314,068	16,497,177		أرباح مرحلة
193,429,820	196,377,075	201,664,001		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
915,024	7,911,556	8,061,185		الحصص غير المسيطرة
194,344,844	204,288,631	209,725,186		إجمالي حقوق الملكية
649,311,405	671,967,779	683,511,428		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2024	2025	2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
22,453,504	22,746,705	7,382,022	7,667,632		الإيرادات
11,839,545	14,114,525	4,073,274	4,658,962		مجمّل إيرادات التأجير
24,340,438	34,785,727	9,108,218	12,671,557		إيرادات ضيافة
3,087,281	3,333,123	1,032,276	1,039,013		إيرادات مقاولات وخدمات
89,379	105,257	-	-		إيرادات تشغيل أخرى
61,810,147	75,085,337	21,595,790	26,037,164		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
					تكلفة الإيرادات
(4,421,255)	(4,541,269)	(1,585,284)	(1,478,239)		تكاليف تشغيل عقارات
(1,549,692)	(1,485,307)	(515,440)	(495,102)		مصرفوات إيجار لعقارات مستأجرة
(7,695,790)	(8,442,710)	(2,508,992)	(2,880,832)		تكاليف ضيافة
(2,202,138)	(2,188,819)	(370,604)	(785,080)		استهلاك موجودات ضيافة
(23,579,999)	(33,735,831)	(8,975,256)	(12,379,640)		تكلفة مقاولات وخدمات
(57,030)	(39,605)	-	-		تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(39,505,904)	(50,433,541)	(13,955,576)	(18,018,893)		مباغة
22,304,243	24,651,796	7,640,214	8,018,271		مجمّل الربح
(5,278,466)	(5,279,506)	(1,574,802)	(1,511,234)		مصرفوات عمومية وإدارية
(325,877)	(611,137)	(99,696)	(203,579)		استهلاك ممتلكات ومعدات
1,159,791	(557,257)	(150,952)	(175,891)	9	صافي (خسائر) إيرادات تشغيلية أخرى
17,859,691	18,203,896	5,814,764	6,127,567		ربح التشغيل
2,839,830	261,349	602,108	(196,857)	10	صافي (خسائر) إيرادات غير تشغيلية
1,244,125	3,547,337	806,280	298,764	5	أخرى
(15,392,440)	(16,281,369)	(5,404,427)	(5,412,730)		حصة في نتائج شركات زميلة
6,551,206	5,731,213	1,818,725	816,744		تكاليف تمويل - بالصافي
(1,210,771)	(812,007)	(507,787)	(315,117)	11	الربح قبل الضرائب
5,340,435	4,919,206	1,310,938	501,627		مصرفوات ضرائب
					ربح الفترة
5,303,839	4,906,993	1,297,719	480,926		الخاص بـ:
36,596	12,213	13,219	20,701		مساهمي الشركة الأم
5,340,435	4,919,206	1,310,938	501,627		الحصص غير المسيطرة
4.07	3.71	1.00	0.35	12	ربحية السهم:
					الأساسية والمخفضة - الخاصة
					بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2025	2024	2025	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,340,435	4,919,206	1,310,938	501,627	ربح الفترة
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
				بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
2,381,494	324,868	(2,226,238)	(1,810,880)	
				صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
2,381,494	324,868	(2,226,238)	(1,810,880)	
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
				صافي التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(9,155)	271,306	(16,734)	(3,913)	
-	1,473	-	656	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
				صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة
(9,155)	272,779	(16,734)	(3,257)	
2,372,339	597,647	(2,242,972)	(1,814,137)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
7,712,774	5,516,853	(932,034)	(1,312,510)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
7,746,066	5,367,224	(945,556)	(915,932)	مساهمي الشركة الأم
(33,292)	149,629	13,522	(396,578)	الحصص غير المسيطرة
7,712,774	5,516,853	(932,034)	(1,312,510)	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	فائض إعادة تقييم دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
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	كما في 1 يناير 2025
4,919,206	12,213	4,906,993	4,906,993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
597,647	137,416	460,231	-	187,452	272,779	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
5,516,853	149,629	5,367,224	4,906,993	187,452	272,779	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة
-	-	-	(3,138)	-	3,138	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح محقق من بيع استثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(80,298)	-	(80,298)	-	-	-	-	(80,298)	-	-	-	-	-	-	حصة في تأثير التغير في حصة الملكية في شركة زميلة
-	-	-	(11,198,741)	-	-	-	-	3,341,698	7,857,043	-	-	-	-	توزيع أسهم خزينة كأسهم منحة (إيضاح 1)
-	-	-	477,995	-	-	(477,995)	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرج عند إعادة التقييم
209,725,186	8,061,185	201,664,001	16,497,177	(11,376,749)	(3,910,339)	36,096,841	(14,846,769)	3,833,023	(7,646,942)	2,582,767	21,829,743	15,550,698	143,054,551	في 30 سبتمبر 2025

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (تتمة)

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	التغيرات المتراكمة في القيم العادلة دينار كويتي	فائض إعادة تقييم دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
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	كما في 1 يناير 2024
5,340,435	36,596	5,303,839	5,303,839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
2,372,339	(69,888)	2,442,227	-	2,451,382	(9,155)	-	-	-	-	-	-	-	-	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
7,712,774	(33,292)	7,746,066	5,303,839	2,451,382	(9,155)	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة
-	(1,644,117)	1,644,117	-	-	-	-	1,644,117	-	-	-	-	-	-	تغيرات الملكية في شركات تابعة
-	-	-	(232,091)	-	232,091	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويل احتياطي القيمة العادلة نتيجة إلغاء الاعتراف باستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة
-	-	-	387,315	-	-	(387,315)	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرج عند إعادة التقييم
194,344,844	915,024	193,429,820	22,928,481	(14,224,394)	(3,196,873)	35,211,512	(14,766,471)	491,325	(15,503,985)	2,582,767	21,302,209	15,550,698	143,054,551	في 30 سبتمبر 2024

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر		
2024	2025	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,551,206	5,731,213	
2,986,588	3,079,641	
84,284	84,240	9
381,218	515,873	9
(875,016)	-	9
1,072,569	1,179,749	
(38,991)	(27,840)	
(1,705,632)	(466,072)	
(1,113)	(10,713)	9
(710,173)	(4,303)	9
17,098,072	16,747,441	
(1,244,125)	(3,547,337)	5
1,215,152	1,020,611	
24,814,039	24,302,503	
2,266,580	2,175,664	
57,030	(595,868)	
(9,991,693)	(2,437,859)	
(537,317)	(304,112)	
-	(21,081)	
(11,789)	(182,205)	
16,596,850	22,937,042	
(298,291)	(530,654)	
(16,386)	(15,397)	
-	(321,325)	
(147,577)	-	
(4,869,800)	-	
5,037,980	89,571	
90,880	-	
(7,608,239)	(923,875)	
1,275,096	466,072	
379,608	695,252	5
38,991	27,840	
(311,856)	(270,997)	4
(6,429,594)	(783,513)	
11,060,360	16,393,544	
(17,884,358)	(21,906,316)	
(1,133,382)	(1,294,268)	
(15,660,416)	(16,666,180)	
(23,617,796)	(23,473,220)	
(13,450,540)	(1,319,691)	
(3,995,659)	1,251,426	
26,572,189	8,358,130	
9,125,990	8,289,865	4

أنشطة التشغيل

الربح قبل الضرائب

تعديلات لـ:

استهلاك

إطفاء

مخصص صيانة عقارات مستأجرة

رد مخصص خسائر ائتمان متوقعة

استهلاك موجودات حق الاستخدام

إيرادات توزيعات أرباح

إيرادات فوائد

ربح من بيع منشآت ومعدات

ربح من بيع عقار استثماري

تكاليف تمويل

حصة في نتائج شركات زميلة

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:

مديون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

دائنون ومصرفات مستحقة ودائنون آخرون

مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة

ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة

صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

إضافات إلى عقارات مطورة

إضافات إلى أراضي لغرض التطوير

مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء

صافي الحركة في قرض إلى شركة زميلة

إضافات ومساهمات رأسمالية في استثمار في شركات زميلة

متحصلات من بيع عقارات استثمارية

متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة

الأخرى

صافي الحركة في ممتلكات ومعدات

إيرادات فوائد مستلمة

إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة

إيرادات توزيعات أرباح مستلمة

صافي الحركة في ودائع

صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة

سداد قروض وسلف تحمل فائدة

سداد جزء أصل المبلغ من مطلوبات التأجير

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل

صافي النقص في النقد والنقد المعادل

تعديلات تحويل عملات أجنبية

النقد والنقد المعادل في بداية الفترة

النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق) (تتمة)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات
		بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:
-	(599,135)	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
-	(11,372,673)	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	11,971,808	إضافات إلى مطلوبات التأجير (مدرجة ضمن دائنين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

1 معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب المرسوم الأميري الصادر في سنة 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وشركاتها التابعة ("المجموعة") فيما يلي:

- ◀ القيام بمختلف الأنشطة العقارية وعلى الأخص شراء وبيع وإيجار واستئجار الأراضي والمباني.
- ◀ إقامة المباني والمشروعات العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وبيع العقارات نقداً أو بالتقسيط وإدارتها أو تأجيرها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- ◀ إنشاء وتشغيل الفنادق في الكويت وفي الخارج.
- ◀ إدارة عقارات الغير في الكويت وفي الخارج.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 6 نوفمبر 2025.

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

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

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لعرض البيانات المالية المجمعة الكاملة المعدة طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

علاوة على ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

توفر المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. وقد تم إعادة تصنيف بعض المعلومات المقارنة وإعادة عرضها لتتوافق مع التصنيف في الفترة الحالية. وقد تم إجراء إعادة التصنيف هذه لتحسين جودة المعلومات المعروضة.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

عدم قابلية تحويل العملات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2024 دينار كويتي
مدينون	37,953,849	36,470,281	33,188,345
المستحق من عملاء لأعمال عقود	1,082,389	5,891,862	743,769
المحتجز المستحق	8,512,220	8,061,210	8,119,267
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة	843,500	704,977	785,769
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 13)	2,172,864	2,110,311	2,245,684
موجودات أخرى	1,781,475	1,628,944	1,715,934
	52,346,297	54,867,585	46,798,768
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة*	(6,419,146)	(6,815,631)	(5,851,925)
	45,927,151	48,051,954	40,946,843
مدفوعات مقدماً ودفعات مقدماً	1,324,799	1,375,659	1,613,668
	47,251,949	49,427,613	42,560,511

* يتضمن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مبلغ 240,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 611,298 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 611,298 دينار كويتي) مقابل أرصدة المستحق من الأطراف ذات علاقة.

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

	التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر	30 سبتمبر
	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
كما في 1 يناير	6,815,631	6,794,031
رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للفترة (إيضاح 9)	-	(875,016)
شطب	(371,298)	(60,667)
فروق تحويل عملات أجنبية	(25,187)	(6,423)
كما في 30 سبتمبر	6,419,146	5,851,925

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

4 النقد والنقد المعادل

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	(مدققة)
8,963,558	9,307,574	8,766,335	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
9,278,074	8,631,283	10,588,300	إجمالي الودائع
18,241,632 (9,003,851)	17,938,857 (8,254,018)	19,354,635 (8,525,015)	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع ناقصاً: ودايع ذات فترات استحقاق أصلية أكثر من 3 أشهر
9,237,781 (111,791)	9,684,839 (1,326,709)	10,829,620 (2,539,755)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 6)
9,125,990	8,358,130	8,289,865	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

إن النقد والودائع بمبلغ 11,728,869 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 11,561,378 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2024: 12,578,856 دينار كويتي) مودعة لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 13).

5 استثمار في شركة زميلة

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة خلال الفترة:

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	
40,239,603	40,239,603	46,018,347	الرصيد الافتتاحي
4,869,800	9,674,210	-	إضافات ومساهمات رأسمالية خلال الفترة/ السنة
-	(6,103,965)	-	تحويل نتيجة دمج الأعمال تحت السيطرة المشتركة
1,244,125	2,822,676	3,547,337	حصة في نتائج الفترة/ السنة
(379,608)	(379,608)	(695,252)	توزيعات أرباح
-	913,452	1,473	حصة في إيرادات شاملة أخرى
-	-	(80,298)	حصة في تأثير تغيير حصة الملكية للشركة الزميلة
(263,412)	(1,148,021)	(102,673)	تعديل تحويل عملات أجنبية
-	-	(131,252)	حركات أخرى
45,710,508	46,018,347	48,557,682	الرصيد الختامي

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

6 قروض وسلف تحمل فوائد

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
282,214,250	284,176,075	278,475,284
111,791	1,326,709	2,539,755
282,326,041	285,502,784	281,015,039

قروض

حسابات مكشوفة لدى البنوك

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
26,695,000	15,105,188	16,159,851
100,123,180	119,549,400	117,454,513
126,818,180	134,654,588	133,614,364

من قبل الشركة الأم:

متداولة

غير متداولة

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
10,271,027	7,863,929	9,697,739
145,236,834	142,984,267	137,702,936
155,507,861	150,848,196	147,400,675
282,326,041	285,502,784	281,015,039

من قبل الشركات التابعة:

متداولة

غير متداولة

إن القروض والسلف التي تحمل فوائد بمبلغ 80,078,179 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 80,984,588 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 75,739,971 دينار كويتي) تستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 13).

7 سندات

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
54,600,000	54,600,000	54,600,000
25,400,000	25,400,000	25,400,000
80,000,000	80,000,000	80,000,000

في 28 مارس 2023، أصدرت الشركة الأم سندات غير مضمونة بأصل مبلغ قدره 80,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:

- سندات مستحقة في 28 مارس 2028، وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 7٪ سنوياً تستحق ربع سنوياً كمتأخرات
- سندات مستحقة في 28 مارس 2028، وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 3٪ فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تستحق ربع سنوياً كمتأخرات.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

8 أسهم خزينة

(مدققة)		30 سبتمبر		
31 ديسمبر	30 سبتمبر	2024	2025	
128,481,710	128,481,710	63,380,146		عدد أسهم الخزينة
8.981%	8.981%	%4.43		النسبة المئوية للأسهم المصدرة
10,702,526	14,389,952	16,415,458		القيمة السوقية بالدينار الكويتي
15,503,985	15,503,985	7,646,942		التكلفة بالدينار الكويتي

9 صافي (خسائر) إيرادات تشغيلية أخرى

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في			
30 سبتمبر	30 سبتمبر	2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(381,218)	(515,873)	(129,788)	(171,957)		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
					رد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين
875,016	-	-			(إيضاح 3)
(84,284)	(84,240)	(27,934)	(27,907)		إطفاء موجودات غير ملموسة
1,113	10,713	1,113	(1,763)		(خسارة) ربح من بيع منشآت ومعدات
38,991	27,840	5,657	21,433		إيرادات توزيعات أرباح
710,173	4,303	-	4,303		ربح من بيع عقار استثماري
1,159,791	(557,257)	(150,952)	(175,891)		

10 صافي (خسائر) إيرادات غير تشغيلية أخرى

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في			
30 سبتمبر	30 سبتمبر	2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
986,138	375,641	19,439	(22,967)		(خسائر) إيرادات أخرى
1,853,692	(114,292)	582,669	(173,890)		فروق تحويل عملات أجنبية
2,839,830	261,349	602,108	(196,857)		

11 الضرائب

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في			
30 سبتمبر	30 سبتمبر	2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
40,985	28,384	7,246	(1,741)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
170,392	-	41,556	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
51,140	-	12,267	-		الزكاة
32,333	227,271	13,126	112,975		الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
915,921	556,352	433,592	203,883		مصرفات ضريبة حالية
1,210,771	812,007	507,787	315,117		مصرفات ضريبة مؤجلة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

11 الضرائب (تتمة)

ضرائب دخل الركيزة الثانية

في سنة 2021، قام الإطار الشامل لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية بشأن مشروع منع تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح بالموافقة على حل ثنائي الركائز لمعالجة التحديات الضريبية الناشئة عن التحول إلى الاقتصاد الرقمي. تقدم الركيزة الثانية معدل ضريبة دخل الشركات الفعلي الأدنى العالمي للشركات متعددة الجنسيات التي تتجاوز إيراداتها المجمعة السنوية 750 مليون يورو، المطبق على أساس كل جهة مختصة.

حالياً، لا تتجاوز إيرادات المجموعة مبلغ 750 مليون يورو ولكنها تخضع للحد الأدنى من الضريبة العالمية حيث إن الشركة الأم الكبرى يقع مقرها في الكويت وتعمل بها. والمجموعة من المحتمل أن تكون ضمن نطاق تشريع الركيزة الثانية في جهات الاختصاص بالكويت. وفي الكويت حل قانون الركيزة الثانية ("القانون الجديد") الصادر في ديسمبر 2024 والساري (الصادر) في يناير 2025 محل أنظمة ضريبة دعم العمالة الوطنية وضريبة الزكاة القائمة في الكويت للشركات متعددة الجنسيات ضمن نطاقه.

في 29 يونيو 2025، أصدرت وزارة المالية الكويتية اللائحة التنفيذية (القرار الوزاري رقم 55 لسنة 2025)، التي تنص على إرشادات مفصلة حول تطبيق الحد الأدنى من الضريبة المحلية التكميلية. وتتوافق هذه اللائحة بشكل عام مع قواعد نموذج الركيزة الثانية بشأن مشروع منع تآكل الوعاء الضريبي العالمي الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية وتتناول جوانب رئيسية؛ مثل أحكام الملاذ الآمن واستثناءات الإيرادات القائمة على جوهر النشاط والمعاملة الضريبية المشمولة والامتثال الإداري.

كما في تاريخ إعداد تقارير هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، تم سن تشريعات الركيزة الثانية في الجهات المختصة ذات الصلة. قامت الشركة الأم الكبرى بالتعاقد مع مستشار ضريبي مستقل للمساعدة في تقييم تأثير هذه التشريعات على المجموعة. وبناءً على هذا التقييم، انتهت الإدارة إلى عدم جوهريّة التعرض لمخاطر الضريبة التكميلية بالنسبة للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. ووفقاً لذلك، لم يتم تسجيل أي التزام ضريبة إضافية.

ستواصل المجموعة مراقبة التطورات في مختلف الجهات المختصة التي تعمل فيها وتقيم تعرضها الكلي لمخاطر ضرائب الركيزة الثانية.

12 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة الخاص بحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة الربح الخاص بحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ربحية السهم الأساسية والمخفضة: ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,303,839	4,906,993	1,297,719	480,926	
سهم	سهم	سهم	سهم	عدد الأسهم القائمة:
1,430,545,513	1,430,545,513	1,430,545,513	1,430,545,513	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(128,481,710)	(107,257,593)	(128,481,710)	(65,501,450)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
1,302,063,803	1,323,287,920	1,302,063,803	1,365,044,063	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
4.07	13.7	1.00	0.35	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

13 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات القائمة مع أطراف ذات علاقة أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة* دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي الإجمالي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي الإجمالي	30 سبتمبر 2024 دينار كويتي الإجمالي
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع					
-	-	11,728,869	11,728,869	11,561,378	12,578,856
-	707,865	1,224,999	1,932,864	1,499,013	2,245,684
-	-	-	-	-	18,067,677
-	-	414,597	414,597	157,980	22,164
38,134	-	8,418,756	8,456,890	7,739,636	2,054,616
-	-	80,078,179	80,078,179	80,984,588	75,739,971
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع					
نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع (إيضاح 4)					
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 3)					
قرض إلى شركة زميلة					
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى					
دائنون ومصرفات مستحقة ودائنون آخرون					
قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 6)					
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع					
85,741	77,310	951,951	1,115,002	1,318,567	
30,518	358,990	3,718,860	4,108,368	5,187,210	
-	-	328,680	328,680	430,535	
-	220,057	-	220,057	545,895	
-	-	(3,326,400)	(3,326,400)	(3,371,724)	
-	(6,075)	(204,070)	(210,145)	(105,851)	

* إن الأطراف الأخرى ذات علاقة تمثل الشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

13 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة الإدارة العليا

التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
833,764	853,768	277,686	292,399	رواتب ومزايا موظفين قصيرة الأجل
98,022	105,487	28,849	38,998	مكافأة نهاية الخدمة
931,786	959,255	306,535	331,397	

14 معلومات القطاعات

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

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بالقطاع.

لدى المجموعة القطاعات التشغيل الآتية القابلة لرفع التقارير عنها:

- ◀ عمليات التأجير: يتضمن تأجير العقارات.
- ◀ أنشطة عمليات الفنادق: يتضمن خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق والدورف وفندق أستوريا وفندق بجمدون وفندق صلالة جاردن.
- ◀ تطوير وتجارة العقارات: يتضمن شراء وإعادة بيع العقارات وتطوير العقارات.
- ◀ المقاولات والخدمات: يتكون من إدارة ممتلكات الغير.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

14 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل بالمجموعة:

التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر 2024			التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر 2025			
إجمالي	ربح (خسارة) القطاع	إيرادات القطاع	إجمالي	ربح (خسارة) القطاع	إيرادات القطاع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
536,669	16,708,062	25,084,525	620,420	17,347,464	25,428,328	عمليات التأجير
1,588,011	1,941,616	11,839,545	1,619,696	3,482,996	14,114,525	عمليات الضيافة
933,692	574,914	643,875	1,080,470	359,170	892,937	تطوير وتجارة العقارات
(633,650)	16,418	3,059,470	(359,080)	59,158	13,544,972	المقاولات
2,144,608	3,285,414	23,822,361	2,307,599	3,597,639	23,847,656	الخدمات العقارية
(186,389)	(222,181)	(2,639,629)	(160,665)	(194,631)	(2,743,081)	الاستبعادات ما بين القطاعات
4,382,941	22,304,243	61,810,147	5,108,440	24,651,796	75,085,337	إيرادات ونتائج القطاع
957,494			(189,234)			(خسائر) إيرادات أخرى*
5,340,435			4,919,206			ربح الفترة

* لم يتم توزيع هذه المبالغ على القطاعات نظراً لأن هذه الأنواع من النشاط يتم القيام بها من قبل إدارة الشركة المركزية والتي تدار على مستوى المجموعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

14 معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

الخدمات المنفذة			الخدمات المنفذة			توقيت الاعتراف بالإيرادات
الإجمالي	عند نقطة زمنية	على مدار	الإجمالي	عند نقطة زمنية	على مدار	
2024	محددة	الوقت	2025	محددة	الوقت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
25,084,525	2,566,373	22,518,152	25,428,328	2,616,980	22,811,348	30 سبتمبر
11,839,545	11,839,545	-	14,114,525	14,114,525	-	عمليات التأجير
643,875	89,379	554,496	892,937	105,257	787,680	عمليات الضيافة
3,059,470	-	3,059,470	13,544,972	-	13,544,972	تطوير وتجارة العقارات
23,822,361	-	23,822,361	23,847,656	-	23,847,656	المقاولات
(2,639,629)	-	(2,639,629)	(2,743,081)	-	(2,743,081)	الخدمات العقارية
						الاستبعادات ما بين القطاعات
61,810,147	14,495,297	47,314,850	75,085,337	16,836,762	58,248,575	إجمالي الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

14 معلومات القطاعات (تتمة)

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	الموجودات:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
338,959,366	332,891,983	330,409,990	عمليات التأجير
132,497,193	134,373,108	132,754,234	عمليات الضيافة
134,101,490	186,356,831	201,765,460	تطوير وتجارة العقارات
31,247,839	31,418,446	28,282,883	المقاولات
23,580,762	24,315,140	24,464,347	الخدمات العقارية
1,117,867	1,115,205	1,119,659	غير موزعة
(12,193,112)	(38,502,934)	(35,285,145)	الاستبعادات ما بين القطاعات
649,311,405	671,967,779	683,511,428	إجمالي الموجودات
			المطلوبات:
429,279,693	436,003,851	432,073,218	عمليات التأجير
41,602,661	40,964,290	38,908,575	عمليات الضيافة
31,198,499	67,886,663	83,497,442	تطوير وتجارة العقارات
30,833,532	23,396,750	21,392,858	المقاولات
19,969,516	20,620,495	20,447,961	الخدمات العقارية
(1,364,905)	(4,452,236)	(3,999,834)	غير موزعة
(96,552,435)	(116,740,665)	(118,533,978)	الاستبعادات ما بين القطاعات
454,966,561	467,679,148	473,786,242	إجمالي المطلوبات

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

15 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

وافقت المجموعة على التزامات رأسمالية مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 65,311 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 54,728 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 24,541 دينار كويتي).

كما في 30 سبتمبر 2025، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية و ضمانات وأمور أخرى ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 57,214,957 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 54,509,135 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 57,142,202 دينار كويتي)، ولا يتوقع أن ينتج عنها أي مطلوبات مادية.

دعاوى قضائية

أ) قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة (شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري (ش.م.م.) ("منازل"). ولكن لم يستوف المشتري التزامه المتعلق بسداد مقابل الشراء للمجموعة 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 بيع ما يقارب 45% من أسهم الشركة.

وبناء على شكوى مقدمة من الشركة، أوقفت هيئة الرقابة المالية ونيابة الأموال العامة كافة الأحكام الصادرة لصالح عائلة الأغا. 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. ورأت المحكمة أن الطرف المتعاقد معه (عائلة الأغا) حصل على الأحكام المذكورة أعلاه بناءً على التزوير في أوامر بيع الأسهم.

كما استأنفت الشركة على نفس الأحكام أمام محكمة النقض من خلال طلبات إعادة النظر، والتي لم يتم البت فيها كما في هذا التاريخ.

وعلى الرغم مما سبق، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 754,894 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2025 والمتعلق بخسارة محتملة في حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2024: 725,173 دينار كويتي، و 30 سبتمبر 2024: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

ب) لدى المجموعة موجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 30 سبتمبر 2025 بقيمة لا شيء (31 ديسمبر 2024: لا شيء، و 30 سبتمبر 2024: لا شيء) ما يمثل مشروعات بنظام البناء والتملك والتحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أراضي مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بناءً على انتهاء مدة الإيجار القابلة للتجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لإخلاء العقارات ودفع إيجارات إضافية. أقامت المجموعة دعاوى قضائية مقابلة ضد وزارة المالية لتجديد فترة التأجير. وطبقاً للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة التأجير استناداً إلى الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. ولا تزال المجموعة تدير عمليات العقارات حيث إن الدعاوى القضائية لاتزال قيد النظر فيها من قبل محكمة التمييز. وطبقاً للمستشار القانوني، يحق الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 2,443,633 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 3,287,227 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 2,449,143 دينار كويتي) و 1,827,494 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 2,470,565 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 1,874,919 دينار كويتي) على التوالي.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

16 القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات 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 مجعفة.

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. قد 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.

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

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشطة 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 وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

المستوى: 1 دينار كويتي	المستوى: 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
30 سبتمبر 2025		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
197,010	-	197,010
-	1,010,780	1,010,780
197,010	1,010,780	1,207,790
31 ديسمبر 2024		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
180,366	-	180,366
-	756,350	756,350
180,366	756,350	936,716

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

16 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

المستوى: 1 دينار كويتي	المستوى: 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
30 سبتمبر 2024		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
180,766	-	180,766
1,745,333	1,745,333	-
1,926,099	1,745,333	180,766

خلال الفترة، لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي.

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة بطريقة صافي قيمة الموجودات باستخدام أحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها حيث يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات الأساسية.

سيبقى التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر الرئيسية المستخدمة في تحديد التقييم العادل للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

فيما يلي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3:

30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2024 دينار كويتي
الرصيد الافتتاحي		
756,350	1,866,871	1,866,871
257,800	(771,755)	(14,863)
(3,370)	(338,766)	(106,675)
1,010,780	756,350	1,745,333

إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
بنود أخرى تتضمن صافي بيع وتحويل وشراء

الرصيد الختامي