

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 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 يونيو 2025 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الستة 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 وتعديلاتها، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

4 أغسطس 2025
الكويت

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

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

30 يونيو 2024 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
134,030,283	151,634,562	150,857,203		ممتلكات ومعدات
374,581,214	370,600,834	369,597,311		عقارات استثمارية
40,076,592	46,018,347	48,343,922	5	استثمار في شركات زميلة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
2,050,215	936,716	1,212,752	16	الشمالة الأخرى
1,631,405	2,533,195	2,342,566		موجودات حق الاستخدام
1,438,864	1,388,362	1,320,549		موجودات غير ملموسة
17,323,988	-	-	13	قرض إلى شركة زميلة
571,132,561	573,112,016	573,674,303		
				موجودات متداولة
7,412,317	31,489,293	34,284,920		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
44,135,638	49,427,613	48,657,607	3	مدنن ومفوعات مقدما وموجودات أخرى
27,935,835	17,938,857	32,009,287	4	نقد وارصدة لدى البنوك وودائع
79,483,790	98,855,763	114,951,814		
650,616,351	671,967,779	688,626,117		
				إجمالي الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
269,078,485	262,533,667	273,610,703	6	قروض وسلف تحمل فوائد
80,000,000	80,000,000	80,000,000	7	سندات
8,309,716	9,123,821	9,604,730		داننن ومصرفات مستحقة وداننن آرون
25,160,310	24,770,019	25,464,091		مطلوبات ضريبة مؤجلة
382,548,511	376,427,507	388,679,524		
				مطلوبات متداولة
16,257,774	22,969,117	22,921,673	6	قروض وسلف تحمل فوائد
56,533,188	68,282,524	65,987,225		داننن ومصرفات مستحقة وداننن آرون
72,790,962	91,251,641	88,908,898		
455,339,473	467,679,148	477,588,422		
				إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
143,054,551	143,054,551	143,054,551		راس 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)	(15,503,985)	8	اسهم خزينة
491,325	491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(14,766,471)	(14,766,471)	(14,846,769)		احتياطي آخر
34,970,795	36,574,836	36,255,807		فائض إعادة تقييم
(3,412,230)	(4,186,256)	(3,910,220)		التغيرات المترأكة في القيم العادلة
(11,997,853)	(11,564,201)	(9,983,149)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
22,103,570	22,314,068	27,059,164		أرباح مرحلة
194,375,376	196,377,075	202,579,932		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
901,502	7,911,556	8,457,763		الحصص غير المسيطرة
195,276,878	204,288,631	211,037,695		إجمالي حقوق الملكية
650,616,351	671,967,779	688,626,117		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


بببي 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 يونيو 2025

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2024	2025	2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
الإيرادات					
15,071,482	15,079,072	7,471,694	7,565,112		مجمّل إيرادات التّأجير
7,766,271	9,455,563	3,756,816	4,713,782		إيرادات ضيافة
15,232,220	22,114,170	7,781,053	11,370,843		إيرادات مقاولات وخدمات
2,055,005	2,294,109	1,187,697	1,593,332		إيرادات تشغيل أخرى
89,379	105,257	-	105,257		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
40,214,357	49,048,171	20,197,260	25,348,326		
تكلفة الإيرادات					
(2,835,971)	(3,063,031)	(1,291,333)	(1,320,580)		تكاليف تشغيل عقارات
(1,034,252)	(990,205)	(517,117)	(495,104)		مصرفوات إيجار لعقارات مستأجرة
(5,186,798)	(5,561,878)	(2,371,397)	(2,802,006)		تكاليف ضيافة
(1,831,534)	(1,403,739)	(902,258)	(705,620)		استهلاك موجودات ضيافة
(14,604,743)	(21,356,191)	(7,546,833)	(11,004,637)		تكلفة مقاولات وخدمات
(57,030)	(39,605)	-	(39,605)		تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(25,550,328)	(32,414,649)	(12,628,938)	(16,367,552)		مباغة
مجمّل الربح					
14,664,029	16,633,522	7,568,322	8,980,774		مصرفوات عمومية وإدارية
(3,703,664)	(3,768,271)	(1,639,798)	(1,770,527)		استهلاك ممتلكات ومعدات
(226,181)	(407,558)	(114,295)	(211,600)		صافي (خسائر) إيرادات تشغيلية أخرى
1,310,743	(381,366)	811,814	(101,175)	9	
12,044,927	12,076,327	6,626,043	6,897,472		ربح التشغيل
صافي (خسائر) إيرادات غير تشغيلية					
2,237,722	458,206	518,122	(670,293)	10	أخرى
437,845	3,248,574	119,065	1,000,004	5	حصة في نتائج شركات زميلة
(9,988,013)	(10,868,639)	(4,955,242)	(5,419,405)		تكاليف تمويل - بالصافي
الربح قبل الضرائب					
4,732,481	4,914,468	2,307,988	1,807,778		مصرفوات ضرائب
(702,984)	(496,890)	(339,536)	75,577	11	
4,029,497	4,417,578	1,968,452	1,883,355		ربح الفترة
الخاص بـ:					
4,006,120	4,426,067	1,957,298	2,146,625		مساهمي الشركة الأم
23,377	(8,489)	11,154	(263,270)		الحصص غير المسيطرة
4,029,497	4,417,578	1,968,452	1,883,355		
ربحية السهم:					
3.08	3.40	1.50	1.65	12	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 يونيو 2025

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2024	2025	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,029,497	4,417,578	1,968,452	1,883,355	ربح الفترة
إيرادات (خسائر) 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				
4,607,732	2,135,748	(823,435)	450,131	
صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع				
4,607,732	2,135,748	(823,435)	450,131	
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:				
التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى				
7,579	275,219	(4,596)	273,963	
-	817	-	751	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة				
7,579	276,036	(4,596)	274,714	
4,615,311	2,411,784	(828,031)	724,845	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة
8,644,808	6,829,362	1,140,421	2,608,200	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
الخاص بـ:				
8,691,622	6,283,155	1,137,234	2,647,761	مساهمي الشركة الأم
(46,814)	546,207	3,187	(39,561)	الحصص غير المسيطرة
8,644,808	6,829,362	1,140,421	2,608,200	

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

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

رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	فائض إعادة تقييم دينار كويتي	التغيرات المتراكمة في القيم العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
143,054,551	15,550,698	21,829,743	2,582,767	(15,503,985)	491,325	(14,766,471)	36,574,836	(4,186,256)	(11,564,201)	22,314,068	196,377,075	7,911,556	204,288,631
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,426,067	4,426,067	(8,489)	4,417,578
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,581,052	-	1,857,088	554,696	2,411,784
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,581,052	4,426,067	6,283,155	546,207	6,829,362
-	-	-	-	-	-	(80,298)	-	-	-	-	(80,298)	-	(80,298)
-	-	-	-	-	-	-	(319,029)	-	-	319,029	-	-	-
143,054,551	15,550,698	21,829,743	2,582,767	(15,503,985)	491,325	(14,846,769)	36,255,807	(3,910,220)	(9,983,149)	27,059,164	202,579,932	8,457,763	211,037,695
143,054,551	15,550,698	21,302,209	2,582,767	(15,503,985)	491,325	(16,410,588)	35,598,827	(3,419,809)	(16,675,776)	17,469,418	184,039,637	2,592,433	186,632,070
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,006,120	4,006,120	23,377	4,029,497
-	-	-	-	-	-	-	-	7,579	4,677,923	-	4,685,502	(70,191)	4,615,311
-	-	-	-	-	-	-	-	7,579	4,677,923	4,006,120	8,691,622	(46,814)	8,644,808
-	-	-	-	-	-	1,644,117	-	-	-	-	1,644,117	(1,644,117)	-
-	-	-	-	-	-	-	(628,032)	-	-	628,032	-	-	-
143,054,551	15,550,698	21,302,209	2,582,767	(15,503,985)	491,325	(14,766,471)	34,970,795	(3,412,230)	(11,997,853)	22,103,570	194,375,376	901,502	195,276,878

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءًا 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 يونيو 2025

السنة أشهر المنتهية 30 يونيو			
2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,732,481	4,914,468	أنشطة التشغيل	
		الربح قبل الضرائب	
		تعديلات لـ:	
		استهلاك	
		إطفاء	
2,304,337	1,932,798	مخصص صيانة عقارات مستأجرة	
56,350	56,333	مخصص خسائر ائتمان متوقعة	
251,430	343,916	استهلاك موجودات حق الاستخدام	
(875,016)	-	إيرادات توزيعات أرباح	
710,570	783,056	إيرادات فوائد	
(33,334)	(6,407)	ربح من بيع منشآت ومعدات	
(1,381,141)	(303,920)	ربح من بيع عقار استثماري	
-	(12,476)	تكاليف تمويل	
(710,173)	-	حصة في نتائج شركات زميلة	
11,369,153	11,172,559	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	
(437,845)	(3,248,574)		
907,969	662,645		
16,894,781	16,294,398		
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:	
1,053,452	177,580	مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	
57,030	(49,757)	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	
(11,447,399)	(2,050,643)	دائنون ومصرفات مستحقة ودائنون آخرون	
(444,974)	(235,792)	مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة	
-	(110,425)	ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة	
(11,789)	(21,081)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة	
6,101,101	14,004,280		
		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل	
		أنشطة الاستثمار	
(110,608)	(464,472)	صافي الحركة في عقارات استثمارية	
(152,139)	-	صافي الحركة في قرض إلى شركة زميلة	
5,037,980	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية	
(948,147)	(482,581)	صافي الحركة في ممتلكات ومعدات	
1,097,240	303,920	إيرادات فوائد مستلمة	
379,608	695,252	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	
33,334	6,407	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة	
(923,757)	700,000	صافي الحركة في ودائع	
4,413,511	758,526		
		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة الاستثمار	
		أنشطة التمويل	
10,312,922	15,039,145	متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة	
(15,402,937)	(5,319,316)	سداد قروض وسلف تحمل فائدة	
(42,737)	(878,980)	سداد جزء أصل المبلغ من مطلوبات التأجير	
(11,477,931)	(10,841,010)	تكاليف تمويل مدفوعة	
(16,610,683)	(2,000,161)		
		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل	
(6,096,071)	12,762,645	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل	
(3,245,849)	624,717	تعديلات تحويل عملات أجنبية	
26,572,189	8,358,130	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	
17,230,269	21,745,492	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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 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 بمختل 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 يونيو 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 4 أغسطس 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 المنحة بمعدل 5% من الأسهم القائمة من خلال استخدام أسهم الخزينة على المساهمين (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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 يونيو 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 يونيو 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2024 دينار كويتي
مدينون	37,999,447	36,470,281	29,184,371
المستحق من عملاء لأعمال عقود	2,202,172	5,891,862	6,776,532
المحتجز المستحق	8,510,277	8,061,210	7,895,441
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة	861,191	704,977	671,762
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 13)	2,227,274	2,110,311	2,373,112
موجودات أخرى	1,858,087	1,628,944	1,653,967
	53,658,448	54,867,585	48,555,185
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة*	(6,436,365)	(6,815,631)	(5,771,203)
	47,222,083	48,051,954	42,783,982
مدفوعات مقدماً ودفعات مقدماً	1,435,524	1,375,659	1,351,656
	48,657,607	49,427,613	44,135,638

* يتضمن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مبلغ 240,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 611,298 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 611,298 دينار كويتي) مقابل أرصدة المستحق من الأطراف ذات علاقة.

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

	30 يونيو 2025 دينار كويتي	السنة أشهر المنتهية 30 يونيو 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)	(61,447)
فروق تحويل عملات أجنبية	(7,968)	(86,365)
كما في 30 يونيو	6,436,365	5,771,203

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

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

4 النقد والنقد المعادل

(مدققة)	30 يونيو 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي
	12,046,670	9,307,574	8,815,158
	15,889,165	8,631,283	23,194,129
	27,935,835	17,938,857	32,009,287
	(9,615,752)	(8,254,018)	(7,554,018)
	18,320,083	9,684,839	24,455,269
	(1,089,814)	(1,326,709)	(2,709,777)
	17,230,269	8,358,130	21,745,492

نقد لدى البنوك وفي الصندوق
إجمالي الودائع

نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع
ناقصاً: وودائع ذات فترات استحقاق أصلية أكثر من 3 أشهر

ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 6)

النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف
المجمع

إن النقد والودائع بمبلغ 11,192,015 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 11,561,378 دينار كويتي، و 30 يونيو 2024: 19,227,975 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:

(مدققة)	30 يونيو 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي
	40,239,603	40,239,603	46,018,347
	-	9,674,210	-
	-	(6,103,965)	-
	437,845	2,822,676	3,248,574
	(379,608)	(379,608)	(695,252)
	-	913,452	817
	-	-	(80,298)
	(221,248)	(1,148,021)	(62,854)
	-	-	(85,412)
	40,076,592	46,018,347	48,343,922

الرصيد الافتتاحي

إضافات ومساهمات رأسمالية خلال الفترة/ السنة

تحويل نتيجة دمج الأعمال تحت السيطرة المشتركة

حصة في نتائج الفترة/ السنة

توزيعات أرباح

حصة في إيرادات شاملة أخرى

حصة في تأثير تغيير حصة الملكية للشركة الزميلة

تعديل تحويل عملات أجنبية

حركات أخرى

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 يونيو 2025

6 قروض وسلف تحمل فوائد

(مدققة)	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض	284,246,445	284,176,075	293,822,599
حسابات مكشوفة لدى البنوك	1,089,814	1,326,709	2,709,777
	<u>285,336,259</u>	<u>285,502,784</u>	<u>296,532,376</u>

من قبل الشركة الأم:

(مدققة)	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
متداولة	6,100,000	15,105,188	13,289,588
غير متداولة	120,574,180	119,549,400	134,365,000
	<u>126,674,180</u>	<u>134,654,588</u>	<u>147,654,588</u>

من قبل الشركات التابعة:

(مدققة)	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
متداولة	10,157,774	7,863,929	9,632,085
غير متداولة	148,504,305	142,984,267	139,245,703
	<u>158,662,079</u>	<u>150,848,196</u>	<u>148,877,788</u>
	<u>285,336,259</u>	<u>285,502,784</u>	<u>296,532,376</u>

إن القروض والسلف التي تحمل فوائد بمبلغ 80,710,676 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 80,984,588 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 75,484,180 دينار كويتي) تستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 13).

7 سندات

(مدققة)	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
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	54,600,000	54,600,000	54,600,000
● 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.	25,400,000	25,400,000	25,400,000
	<u>80,000,000</u>	<u>80,000,000</u>	<u>80,000,000</u>

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

8 أسهم خزينة

(مدققة)		
30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو
2024	2024	2025
128,481,710	128,481,710	128,481,710
8.981%	8.981%	8.981%
6,051,489	14,389,952	23,383,671
15,503,985	15,503,985	15,503,985

عدد أسهم الخزينة
النسبة المئوية للأسهم المصدرة
القيمة السوقية بالدينار الكويتي
التكلفة بالدينار الكويتي

9 صافي (خسائر) إيرادات تشغيلية أخرى

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
30 يونيو		30 يونيو	
2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(251,430)	(343,916)	(125,715)	(85,979)
875,016	-	932,354	-
(56,350)	(56,333)	(28,159)	(28,076)
-	12,476	-	6,473
33,334	6,407	33,334	6,407
710,173	-	-	-
1,310,743	(381,366)	811,814	(101,175)

مخصص صيانة عقارات مستأجرة
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
التجاريين (إيضاح 3)
إطفاء موجودات غير ملموسة
ربح من بيع منشآت ومعدات
إيرادات توزيعات أرباح
ربح من بيع عقار استثماري

10 صافي (خسائر) إيرادات غير تشغيلية أخرى

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
30 يونيو		30 يونيو	
2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
966,699	398,608	857,019	363,501
1,271,023	59,598	(338,897)	(1,033,794)
2,237,722	458,206	518,122	(670,293)

إيرادات أخرى
فروق تحويل عملات أجنبية

11 الضرائب

الثلاثة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
30 يونيو		30 يونيو	
2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
33,739	30,125	12,031	13,487
128,836	-	52,682	(53,731)
38,873	-	15,521	(14,995)
19,207	114,296	19,202	114,296
482,329	352,469	240,100	(134,634)
702,984	496,890	339,536	(75,577)

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
الزكاة

الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
مصرفات ضريبة حالية
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 يونيو 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.

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		ربحية السهم الأساسية والمخفضة: ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,006,120	4,426,067	1,957,298	2,146,625	
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)	(128,481,710)	(128,481,710)	(128,481,710)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
1,302,063,803	1,302,063,803	1,302,063,803	1,302,063,803	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
3.08	3.40	1.50	1.65	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 يونيو 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 يونيو 2025 دينار كويتي الإجمالي	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي الإجمالي	30 يونيو 2024 دينار كويتي الإجمالي
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع					
-	-	11,192,015	11,192,015	11,561,378	19,227,975
-	569,632	1,417,642	1,987,274	1,499,013	1,761,814
-	-	-	-	-	17,323,988
-	-	415,368	415,368	157,980	157,980
68,490	-	8,775,269	8,843,759	7,739,636	2,126,833
-	-	80,710,676	80,710,676	80,984,588	75,484,180
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع					
مجموع إيرادات التأجير	60,385	39,750	639,628	739,763	307,310
إيرادات مقاولات وخدمات	20,380	218,226	2,486,705	2,725,311	3,688,838
إيرادات فوائد	-	-	155,039	155,039	283,902
إيرادات تشغيل أخرى	-	151,521	-	151,521	632,021
تكاليف تمويل	-	-	(2,233,076)	(2,233,076)	(2,274,657)
مصروفات عمومية وإدارية	-	(4,050)	(124,037)	(128,087)	(5,000)

* 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 يونيو 2025

13 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة الإدارة العليا

الستة أشهر المنتهية 30 يونيو	
2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
556,078	561,369
69,173	66,489
625,251	627,858

رواتب ومزايا موظفين قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة

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 بحمدون 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 يونيو 2025

14 معلومات القطاعات (تتمة)

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

السنة أشهر المنتهية 30 يونيو 2024			السنة أشهر المنتهية 30 يونيو 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	
(145,787)	11,089,720	16,553,668	647,192	11,478,323	16,825,039	عمليات التأجير
716,466	747,939	7,766,271	963,539	2,489,946	9,455,563	عمليات الضيافة
1,330,893	476,520	540,315	1,592,528	347,055	744,558	تطوير وتجارة العقارات
(388,650)	25,860	1,091,111	(277,414)	24,596	7,799,346	المقاولات
1,732,642	2,476,993	16,016,485	1,582,972	2,422,110	16,003,550	الخدمات العقارية
(158,561)	(153,003)	(1,753,493)	(105,869)	(128,508)	(1,779,885)	الاستبعادات ما بين القطاعات
3,087,003	14,664,029	40,214,357	4,402,948	16,633,522	49,048,171	إيرادات ونتائج القطاع
942,494			14,630			إيرادات أخرى*
4,029,497			4,417,578			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 يونيو 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	
16,553,669	1,439,089	15,114,580	16,825,038	1,702,871	15,122,167	30 يونيو
7,766,271	7,766,271	-	9,455,563	9,455,563	-	عمليات التأجير
540,314	89,379	450,935	744,559	105,257	639,302	عمليات الضيافة
1,091,111	-	1,091,111	7,799,346	-	7,799,346	تطوير وتجارة العقارات
16,016,485	-	16,016,485	16,003,550	-	16,003,550	المقاولات
(1,753,493)	-	(1,753,493)	(1,779,885)	-	(1,779,885)	الخدمات العقارية
						الاستبعاكات ما بين القطاعات
40,214,357	9,294,739	30,919,618	49,048,171	11,263,691	37,784,480	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 يونيو 2025

14 معلومات القطاعات (تتمة)

30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات:
345,878,924	332,891,983	345,868,684	عمليات التأجير
133,051,504	134,373,108	133,373,639	عمليات الضيافة
129,629,510	186,356,831	191,095,249	تطوير وتجارة العقارات
30,758,390	31,418,446	27,799,585	المقاولات
23,201,205	24,315,140	24,434,624	الخدمات العقارية
1,121,618	1,115,205	1,129,356	غير موزعة
(13,024,800)	(38,502,934)	(35,075,020)	الاستبعادات ما بين القطاعات
<u>650,616,351</u>	<u>671,967,779</u>	<u>688,626,117</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات:
431,208,695	436,003,851	448,432,494	عمليات التأجير
44,290,192	40,964,290	39,318,207	عمليات الضيافة
29,541,600	67,886,663	71,215,322	تطوير وتجارة العقارات
30,033,261	23,396,750	20,148,362	المقاولات
19,810,856	20,620,495	20,354,227	الخدمات العقارية
(1,463,988)	(4,452,236)	(3,944,557)	غير موزعة
(98,081,143)	(116,740,665)	(117,935,633)	الاستبعادات ما بين القطاعات
<u>455,339,473</u>	<u>467,679,148</u>	<u>477,588,422</u>	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 يونيو 2025

15 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

وافقت المجموعة على التزامات رأسمالية مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 396,381 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 54,728 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 82,371 دينار كويتي).

كما في 30 يونيو 2025، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية و ضمانات وأمور أخرى ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 55,778,285 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 54,509,135 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 52,717,694 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 736,510 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2025 والمتعلق بخسارة محتملة في حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2024: 725,173 دينار كويتي، و 30 يونيو 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 يونيو 2025 بقيمة لا شيء (31 ديسمبر 2024: لا شيء، و 30 يونيو 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. حصلت الوزارة على أحكام نهائية لإخلاء وتسليم سوق المسيلة وسوق المتحدة ولكنها لم تنفذ هذه الأحكام حتى تاريخه. طبقاً للرأي القانوني، يحق للمجموعة الاستمرار في إدارة هذه العقارات بناءً على الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. ما زالت المجموعة تتولى إدارة عمليات العقارات نظراً لأن الوزارة لم تستلم هذه العقارات حتى تاريخه. أوضح المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية واستلام العقارات من قبل الوزارة. وبناءً عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 1,605,710 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 3,287,227 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 1,639,434 دينار كويتي) و 1,196,807 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 2,470,565 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 1,254,432 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 يونيو 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 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 وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

المستوى: 1 دينار كويتي	المستوى: 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
30 يونيو 2025		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
199,033	-	199,033
-	1,013,719	1,013,719
199,033	1,013,719	1,212,752
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 يونيو 2025

16 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

المستوى: 1 دينار كويتي	المستوى: 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
30 يونيو 2024		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
182,999	-	182,999
1,867,216	1,867,216	-
182,999	1,867,216	2,050,215
أسهم مسعرة		
أسهم غير مسعرة		

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 يونيو 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2024 دينار كويتي
(مدققة)		
756,350	1,866,871	1,866,871
257,369	(771,755)	345
-	(338,766)	-
1,013,719	756,350	1,867,216
الرصيد الافتتاحي		
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى		
بنود أخرى تتضمن صافي بيع وتحويل وشراء		
الرصيد الختامي		