

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

31 مارس 2026



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 31 مارس 2026 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة 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 يتعلّق 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

11 مايو 2026
الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2026

31 مارس 2025 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
151,519,875	151,227,225	166,499,922		ممتلكات ومعدات
371,159,904	387,673,831	374,433,495		عقارات استثمارية
48,115,665	49,427,723	48,941,526	5	استثمار في شركات زميلة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
937,972	1,324,726	1,317,518	17	الشملة الأخرى
2,102,985	1,562,595	2,152,912		موجودات حق الاستخدام
1,362,216	1,258,327	1,243,227		موجودات غير ملموسة
575,198,617	592,474,427	594,588,600		
				موجودات متداولة
32,823,070	31,394,140	31,447,076		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
49,373,031	44,801,305	45,244,515	3	مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
17,614,219	18,931,676	14,019,441	4	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع
99,810,320	95,127,121	90,711,032		
675,008,937	687,601,548	685,299,632		إجمالي الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
258,360,713	252,199,877	257,080,973	6	قرروض وسلف تحمل فوائد
80,000,000	80,000,000	80,000,000	7	سندات
9,202,633	20,450,535	21,655,509		دائنون ومصرفات مستحقة ودائنون آخرون
25,078,907	30,065,977	30,315,529		مطلوبات ضريبة مؤجلة
372,642,253	382,716,389	389,052,011		
				مطلوبات متداولة
25,973,126	27,455,855	16,399,938	6	قرروض وسلف تحمل فوائد
67,964,063	67,778,195	67,969,228		دائنون ومصرفات مستحقة ودائنون آخرون
93,937,189	95,234,050	84,369,166		
466,579,442	477,950,439	473,421,177		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 أسهم
21,829,743	22,444,977	22,444,977		احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	2,582,767		احتياطي اختياري
(15,503,985)	(7,646,942)	(7,646,942)	8	أسهم خزينة
491,325	3,833,023	3,833,023		احتياطي أسهم خزينة
(14,846,769)	(14,846,769)	(14,846,769)		احتياطي آخر
36,426,529	34,456,348	34,123,496		فائض إعادة تقييم
(4,184,934)	(3,935,979)	(3,942,812)		التغيرات المترجمة في القيم العادلة
(10,209,571)	(9,607,133)	(9,264,984)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
24,741,817	17,230,484	19,650,202		أرباح مرحلة
199,932,171	203,116,025	205,538,207		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
8,497,324	6,535,084	6,340,248		الحصص غير المسيطرة
208,429,495	209,651,109	211,878,455		إجمالي حقوق الملكية
675,008,937	687,601,548	685,299,632		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2025	2026	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
			مجمّل إيرادات التّأجير
7,513,960	7,717,742		إيرادات ضيافة
4,741,781	4,672,633		إيرادات مقاولات وخدمات
10,743,327	9,771,366		إيرادات تشغيل أخرى
700,777	1,116,840		
<u>23,699,845</u>	<u>23,278,581</u>		
			تكلفة الإيرادات
			تكاليف تشغيل عقارات
(1,770,708)	(1,411,511)		مصروفات إيجار لعقارات مستأجرة
(495,101)	(495,102)		تكاليف ضيافة
(3,457,991)	(3,488,120)		تكلفة مقاولات وخدمات
(10,351,554)	(9,419,014)		
<u>(16,075,354)</u>	<u>(14,813,747)</u>		
7,624,491	8,464,834		مجمّل الربح
			مصروفات عمومية وإدارية
(2,127,526)	(1,612,069)		مصروفات بيع وتسويق
(66,171)	(82,342)		صافي إيرادات تشغيلية أخرى
854,348	194,212	9	
<u>6,285,142</u>	<u>6,964,635</u>		ربح التشغيل
			صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
35,107	27,724	10	حصّة في نتائج شركات زميلة
2,248,570	(227,855)	5	تكاليف تمويل - بالصافي
(5,462,129)	(4,537,519)	11	
<u>3,106,690</u>	<u>2,226,985</u>		الربح قبل الضرائب
(572,467)	(216,241)	12	مصروفات ضرائب
<u>2,534,223</u>	<u>2,010,744</u>		ربح الفترة
			الخاص بـ:
			مساهمي الشركة الأم
2,279,442	2,086,866		الحصص غير المسيطرة
254,781	(76,122)		
<u>2,534,223</u>	<u>2,010,744</u>		
			ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
1.75	1.53	13	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 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 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,534,223	2,010,744	ربح الفترة
		إيرادات شاملة أخرى:
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
1,685,617	223,435	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
1,685,617	223,435	صافي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
1,256	(7,208)	صافي التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
66	375	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
1,322	(6,833)	صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة
1,686,939	216,602	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
4,221,162	2,227,346	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاص بـ:
3,635,394	2,422,182	مساهمي الشركة الأم
585,768	(194,836)	الحصص غير المسيطرة
4,221,162	2,227,346	

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عمليات 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	
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	كما في 1 يناير 2026
2,010,744	(76,122)	2,086,866	2,086,866	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة (خسائر) إيرادات شاملة أخرى
216,602	(118,714)	335,316	-	342,149	(6,833)	-	-	-	-	-	-	-	-	
2,227,346	(194,836)	2,422,182	2,086,866	342,149	(6,833)	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة
-	-	-	332,852	-	-	(332,852)	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرج عند إعادة التقييم
211,878,455	6,340,248	205,538,207	19,650,202	(9,264,984)	(3,942,812)	34,123,496	(14,846,769)	3,833,023	(7,646,942)	2,582,767	22,444,977	15,550,698	143,054,551	في 31 مارس 2026
إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عمليات 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	
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
2,534,223	254,781	2,279,442	2,279,442	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
1,686,939	330,987	1,355,952	-	1,354,630	1,322	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
4,221,162	585,768	3,635,394	2,279,442	1,354,630	1,322	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة حصصة في تأثير التغير في حصصة الملكية في شركة زميلة
(80,298)	-	(80,298)	-	-	-	-	(80,298)	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرج عند إعادة التقييم
-	-	-	148,307	-	-	(148,307)	-	-	-	-	-	-	-	
208,429,495	8,497,324	199,932,171	24,741,817	(10,209,571)	(4,184,934)	36,426,529	(14,846,769)	491,325	(15,503,985)	2,582,767	21,829,743	15,550,698	143,054,551	في 31 مارس 2025

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق) (تتمة)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية 31 مارس		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
3,106,690	2,226,985	
994,607	1,149,242	
28,257	28,037	
257,937	171,957	9
-	133,753	9
401,112	387,865	
(160,758)	(249,289)	
(6,003)	-	9
-	1,342	10
5,609,992	4,519,686	
(2,248,570)	227,855	5
307,904	516,117	
8,291,168	9,113,550	
83,679	(1,235,142)	
(409,582)	(262,328)	
(662,083)	1,262,701	
(137,271)	(71,484)	
7,165,911	8,807,297	
(275,999)	(14,399)	
(304,034)	(1,619,057)	
160,758	249,289	
250,000	327,772	
(169,275)	(1,056,395)	
905,799	14,117,200	
(3,507,403)	(20,328,296)	
(435,504)	(472,820)	
(5,265,987)	(4,962,285)	
(8,303,095)	(11,646,201)	
(1,306,459)	(3,895,299)	
(108,059)	(644,720)	
8,358,130	15,638,044	
6,943,612	11,098,025	4

أنشطة التشغيل

الربح قبل الضرائب
تعديلات لـ:

استهلاك ممتلكات ومعدات
إطفاء موجودات غير ملموسة
مخصص صيانة عقارات مستأجرة
مخصص خسائر ائتمان متوقعة
استهلاك موجودات حق الاستخدام
إيرادات فوائد
ربح من بيع منشآت ومعدات
خسارة من تصفية شركات تابعة
تكاليف تمويل
حصة في نتائج شركات زميلة
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:

مديون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
عقارات محققة بها لغرض المتاجرة
دائنون ومصرفات مستحقة ودائنون آخرون
مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة

صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

مصروفات رأسمالية لعقارات استثمارية
صافي الحركة في ممتلكات ومعدات
إيرادات فوائد 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 18 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

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 فيما يلي:

- ◀ تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة.
- ◀ بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة فقط.
- ◀ شراء وبيع الأراضي والعقارات.
- ◀ إدارة إمتلك الغير.
- ◀ إدارة المرافق العامة.
- ◀ إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- ◀ إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
- ◀ تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- ◀ إدارة المشاريع.
- ◀ إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- ◀ إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- ◀ إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- ◀ المزادات في غير المحلات.
- ◀ تشغيل المرافق الرياضية.
- ◀ إدارة المرافق السياحية.
- ◀ إدارة وتشغيل المرافق الرياضية وتقديم كافة الخدمات اللازمة لها.
- ◀ تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بموجب نظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص (نظام P.P.P).
- ◀ بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة.
- ◀ استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- ◀ أعمال البنية التحتية.
- ◀ الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- ◀ الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية.
- ◀ خدمات صيانة المباني – الأعمال المدنية.
- ◀ الأعمال الميكانيكية.
- ◀ التركيبات الكهربائية.
- ◀ تركيب المصاعد والسلالم المتحركة.
- ◀ تركيب أنظمة التبريد وتكييف الهواء وتمديد أنابيب تكييف الهواء.
- ◀ إصلاح وصيانة أجهزة التكييف والتبريد وتنقية الهواء.
- ◀ استشارات عقارية.
- ◀ الاستراحات.
- ◀ الشقق الفندقية.
- ◀ إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
- ◀ مطعم.
- ◀ كافيتريا.
- ◀ فندق.
- ◀ إدارة وتشغيل الفنادق.
- ◀ مقهى.
- ◀ رعاية وصيانة المنتزهات والحدائق لأغراض الإسكان العام.
- ◀ المنتزهات.
- ◀ بيع وشراء المنتجات.
- ◀ المنتجات.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للفترة المنتهية في 31 مارس 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 11 مايو 2026.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

1 معلومات حول الشركة (تتمة)

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 6 مايو 2026 على البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وكذلك توصية مجلس إدارة الشركة الأم بشأن توزيع أسهم الشركة الأم على المساهمين بمعدل 3% (31 ديسمبر 2024: 5%) من الأسهم القائمة من خلال استخدام أسهم الخزينة.

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 2025.

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

علاوة على ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.

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 2025 باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). تتضمن التعديلات:

- توضيحات بشأن متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية. وبالأخص التوضيح بأنه يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي 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 المسؤولية البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدياً.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة والإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

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 تحديثاته 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 وإرشاداته المرفقة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 7: بيانات التدفقات النقدية.

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

3 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

31 مارس 2025 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
38,107,685	34,551,029	34,023,627	مدينون
2,507,000	2,148,980	809,798	المستحق من عملاء عن أعمال عقود
8,306,573	9,085,992	9,199,488	محتجزات مدينة
874,711	700,724	978,858	إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
2,866,492	1,478,994	3,674,687	مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة*
1,871,950	1,840,676	1,715,898	أرصدة مدينة أخرى
54,534,411	49,806,395	50,402,356	
(6,816,777)	(6,639,137)	(6,780,583)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
47,717,634	43,167,258	43,621,773	
1,655,397	1,634,047	1,622,742	مدفوعات مقدماً ودفعات مقدماً
49,373,031	44,801,305	45,244,515	

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

الثلاثة أشهر المنتهية 31 مارس		
2025 دينار كويتي	2026 دينار كويتي	
6,815,631	6,639,137	كما في 1 يناير
-	133,753	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للفترة (إيضاح 9)
1,146	7,693	فروق تحويل عملات أجنبية
6,816,777	6,780,583	كما في 31 مارس

* كما في 31 مارس 2026، تم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات علاقة ذات قيمة اسمية قدرها 258,046 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 258,046 دينار كويتي و31 مارس 2025: 611,298 دينار كويتي)، مما أدى إلى صافي مبالغ مستحقة من الأطراف ذات علاقة قدره 3,416,641 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,220,948 دينار كويتي و31 مارس 2025: 2,255,194 دينار كويتي) (إيضاح 14).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

4 النقد والنقد المعادل

(مدققة)			
31 مارس 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
8,781,681	11,937,888	9,625,466	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
-	(195,520)	(196,155)	خسائر الائتمان المتوقعة
8,832,538	7,189,308	4,590,130	ودائع محددة الأجل
17,614,219	18,931,676	14,019,441	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع
-	195,520	196,155	يضاف: خسائر الائتمان المتوقعة
(8,004,018)	(1,002,772)	(675,000)	ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية أكثر من 3 أشهر
(2,666,589)	(2,486,380)	(2,442,571)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 6)
6,943,612	15,638,044	11,098,025	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

الثلاثة أشهر المنتهية 31 مارس		
2025 دينار كويتي	2026 دينار كويتي	
-	195,520	كما في 1 يناير
-	635	فروق تحويل عملات أجنبية
-	196,155	كما في 31 مارس

إن الأرصدة لدى البنوك والودائع بمبلغ 5,743,297 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 7,714,333 دينار كويتي، و31 مارس 2025: 11,315,972 دينار كويتي) مودعة لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 14).

5 استثمار في شركات زميلة

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

(مدققة)			
31 مارس 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
46,018,347	46,018,347	49,427,723	الرصيد الافتتاحي
-	(1,308)	-	استبعاد
2,248,570	3,964,609	(227,855)	حصة في نتائج الفترة/ السنة
-	(695,252)	(320,000)	توزيعات أرباح
66	1,608	375	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(80,298)	(80,298)	-	حصة في تأثير تغير حصة الملكية للشركة الزميلة
(71,020)	(94,164)	68,416	فروق تحويل عملات أجنبية
-	314,181	(7,133)	حركات أخرى
48,115,665	49,427,723	48,941,526	الرصيد الختامي

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

6 قروض وسلف تحمل فوائد

	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
قروض	281,667,250	271,038,340	
حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)	2,666,589	2,442,571	
	<u>284,333,839</u>	<u>273,480,911</u>	

	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
من قبل الشركة الأم:			
متداولة	16,250,789	7,932,618	
غير متداولة	117,223,800	124,521,276	
	<u>133,474,589</u>	<u>132,453,894</u>	

	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
من قبل الشركات التابعة:			
متداولة	9,722,337	8,467,320	
غير متداولة	141,136,913	132,559,697	
	<u>150,859,250</u>	<u>141,027,017</u>	
	<u>284,333,839</u>	<u>273,480,911</u>	

إن القروض والسلف التي تحمل فوائد بمبلغ 70,270,380 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 79,134,588 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 80,702,517 دينار كويتي) تستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 14).

7 سندات

	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 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	
• 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	
	<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 المجمع (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

8 أسهم خزينة

	(مدققة)		
	31 ديسمبر	31 مارس	
	2025	2026	
عدد أسهم الخزينة	63,380,146	63,380,146	
النسبة المئوية للأسهم المصدرة	4.430%	4.430%	
القيمة السوقية بالدينار الكويتي	16,415,458	15,845,037	
التكلفة بالدينار الكويتي	7,646,942	7,646,942	

9 صافي إيرادات تشغيلية أخرى

الثلاثة أشهر المنتهية في			
31 مارس			
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي		
(257,937)	(171,957)		
-	(133,753)		
6,003	-		
1,106,282	499,922		
<u>854,348</u>	<u>194,212</u>		

مخصص صيانة عقارات مستأجرة
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين (إيضاح 3)
ربح من بيع منشآت ومعدات
فروق تحويل عملات أجنبية

10 صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

الثلاثة أشهر المنتهية في			
31 مارس			
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي		
35,107	29,066		
-	(1,342)		
<u>35,107</u>	<u>27,724</u>		

إيرادات أخرى
خسارة من تصفية شركات تابعة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

11 تكاليف تمويل – بالصافي

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,556,624	4,467,273	فوائد لقروض بنكية
53,368	52,413	فوائد لمطلوبات التأجير *
(160,758)	(249,289)	إيرادات فوائد
12,895	267,122	صافي تحويل عملات أجنبية
<u>5,462,129</u>	<u>4,537,519</u>	

* خلال الفترة، بلغت فوائد مطلوبات التأجير التي تم رسملتها عن العقارات الاستثمارية 147,069 دينار كويتي (31 مارس 2025: لا شيء) وبلغت فوائد مطلوبات التأجير المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع 52,413 دينار كويتي (31 مارس 2025: 53,368 دينار كويتي).

12 الضرائب

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,638	13,535	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
53,731	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
14,995	-	الزكاة
-	4,418	الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
487,103	198,288	مصروفات ضريبة حالية
		مصروف ضريبة مؤجلة
<u>572,467</u>	<u>216,241</u>	

ضرائب الدخل بموجب الرخصة الثانية

في سنة 2021، وافق الإطار الشامل لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية بشأن مشروع مكافحة تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح على حل ثنائي الركائز لمعالجة التحديات الضريبية الناشئة عن التحول إلى الاقتصاد الرقمي. وبموجب الرخصة الثانية، فإن الكيانات متعددة الجنسيات التي تتجاوز إيراداتها 750 مليون يورو تخضع لضريبة دخل الشركات الفعلية بحد أدنى قدره 15%.

لا تتجاوز إيرادات المجموعة حاليًا مبلغ 750 مليون يورو، ولكنها قد تخضع لضريبة الحد الأدنى العالمية من خلال الشركة الأم الكبرى التي يقع مقرها في دولة الكويت وتعمل فيها. في 31 ديسمبر 2024، قامت دولة الكويت بإصدار القانون رقم 157 لسنة 2024 (القانون)، الذي فرض ضريبة حد أدنى محلية تكاملية اعتبارًا من 1 يناير 2025 على الكيانات التي تشكل جزءًا من مجموعة الكيانات متعددة الجنسيات التي تقدر إيراداتها السنوية بمبلغ 750 مليون يورو أو أكثر. ينص القانون على استحقاق سداد ضريبة تكاملية على الدخل الخاضع للضريبة بمعدل يكافئ الفرق بين نسبة 15% ومعدل الضريبة الفعلي في كل جهة من جهات الاختصاص التي تعمل فيها. يحل هذا القانون فعليًا محل نظامي ضريبة دعم العمالة الوطنية وضريبة الزكاة الحاليين في الكويت للكيانات متعددة الجنسيات التي يشملها نطاق هذا القانون.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

12 الضرائب (تتمة)

ضرائب الدخل بموجب الرخصة الثانية (تتمة)

تقع الشركة الأم الكبرى في دولة الكويت، وهي تُمثل الشركة 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 المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. وتماشياً مع هذه المسؤولية بصفتها الشركة 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.

وبناءً على هذا الحساب التقديري، فإن جهة الاختصاص هي في وضع خسارة عالمي، وبالتالي لا يُتوقع نشأة أي التزام ضريبة تكميلية في الكويت للفترة المنتهية في 31 مارس 2026. ونتيجةً لذلك، لم يتم تسجيل أي التزام بموجب قانون ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. تطبق المجموعة الاستثناء الإلزامي والمؤقت من الاعتراف والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة ذات الصلة وفقاً لمتطلبات التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 "الإصلاح الضريبي الدولي - القواعد النموذجية بموجب الرخصة الثانية".

13 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 مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2026	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
2,086,866	2,279,442
سهم	سهم
1,430,545,513	1,430,545,513
(63,380,146)	(128,481,710)
1,367,165,367	1,302,063,803
1.53	1.75

ربحية السهم الأساسية والمخفضة:

ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:

المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة

ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

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 للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

14 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، بالإضافة إلى الشركات الزميلة 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 الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة* دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي الإجمالي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي الإجمالي	31 مارس 2025 دينار كويتي الإجمالي
-	-	5,743,297	5,743,297	7,714,333	11,315,972
-	1,075,451	2,341,190	3,416,641	1,220,948	2,255,194
-	-	541,220	541,220	539,875	21,659
38,134	-	7,732,975	7,771,109	7,971,642	8,188,998
-	-	70,270,380	70,270,380	79,134,588	80,702,517

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع (إيضاح 4)
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 3)
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
دائنون ومصروفات مستحقة ودائنون آخرون
قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 6)

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة* دينار كويتي	31 مارس 2025 دينار كويتي الإجمالي	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 دينار كويتي الإجمالي
35,030	25,770	345,787	380,904	406,587
9,207	284,579	1,222,892	1,345,671	1,516,678
-	-	83,157	1,058	83,157
-	55,032	-	108,462	55,032
-	-	(878,638)	(1,098,660)	(878,638)
-	(2,025)	(60,516)	(66,405)	(62,541)
-	(40,449)	-	(40,449)	(40,449)

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

مجمل إيرادات التأجير
إيرادات مقاولات وخدمات
إيرادات فوائد
إيرادات تشغيل أخرى
تكاليف تمويل
مصروفات عمومية وإدارية
تكاليف تشغيل عقارات

* 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 31 مارس 2026

14 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة الإدارة العليا

الرصيد القائم كما في فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
86,211	121,257	241,002	157,768	رواتب ومزايا موظفين قصيرة الأجل
407,484	672,411	32,973	58,669	مكافأة نهاية الخدمة
493,695	793,668	273,975	216,437	

15 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 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 وللفترة المنتهية في 31 مارس 2026

15 معلومات القطاعات (تتمة)

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

الثلاثة أشهر المنتهية 31 مارس 2025			الثلاثة أشهر المنتهية 31 مارس 2026			
إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	
نتائج القطاع	ربح (خسارة) القطاع	إيرادات القطاع	نتائج القطاع	ربح (خسارة) القطاع	إيرادات القطاع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
257,075	5,007,871	7,842,302	188,831	5,838,637	8,484,298	عمليات التأجير
493,168	1,283,790	4,741,781	692,894	1,184,513	4,672,633	عمليات الضيافة
1,004,977	220,814	453,042	(392,098)	218,808	340,027	تطوير وتجارة العقارات
(95,137)	43,573	3,634,429	(124,337)	(11,039)	2,105,701	المقاولات
756,466	1,167,096	7,927,795	814,966	1,262,599	8,564,872	الخدمات العقارية
(87,328)	(98,653)	(899,504)	(39,834)	(28,684)	(888,950)	الاستبعاات ما بين القطاعات
2,329,221	7,624,491	23,699,845	1,140,422	8,464,834	23,278,581	إيرادات ونتائج القطاع
-			(1,342)			خسارة من تصفية شركات تابعة
205,002			871,664			إيرادات أخرى*
2,534,223			2,010,744			ربح الفترة

* لم يتم توزيع هذه التكاليف 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 31 مارس 2026

15 معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

الخدمات المنفذة			الخدمات المنفذة			توقيت الاعتراف بالإيرادات
الإجمالي 2025	عند نقطة زمنية محددة	على مدار الوقت	الإجمالي 2026	عند نقطة زمنية محددة	على مدار الوقت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,842,302	306,794	7,535,508	8,484,298	745,007	7,739,291	31 مارس
4,741,781	4,741,781	-	4,672,633	4,672,633	-	عمليات التأجير
453,042	-	453,042	340,027	-	340,027	عمليات الضيافة
3,634,429	-	3,634,429	2,105,701	-	2,105,701	تطوير وتجارة العقارات
7,927,795	-	7,927,795	8,564,872	-	8,564,872	المقاولات
(899,504)	-	(899,504)	(888,950)	-	(888,950)	الخدمات العقارية
23,699,845	5,048,575	18,651,270	23,278,581	5,417,640	17,860,941	الاستبعاكات ما بين القطاعات
						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 31 مارس 2026

15 معلومات القطاعات (تتمة)

(مدققة)			
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات:
333,110,229	322,173,907	322,845,933	عمليات التأجير
133,711,146	134,260,227	133,835,626	عمليات الضيافة
186,264,698	209,088,211	208,546,695	تطوير وتجارة العقارات
29,251,307	27,806,650	25,360,371	المقاولات
24,913,922	27,127,541	26,993,026	الخدمات العقارية
1,114,549	906,963	900,108	غير موزعة
(33,356,914)	(33,761,951)	(33,182,127)	الاستبعادات ما بين القطاعات
<u>675,008,937</u>	<u>687,601,548</u>	<u>685,299,632</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات:
437,395,638	431,312,616	430,393,187	عمليات التأجير
39,720,329	40,542,594	39,288,757	عمليات الضيافة
68,960,570	84,988,407	84,909,734	تطوير وتجارة العقارات
21,333,106	20,742,759	18,958,744	المقاولات
21,030,708	20,510,749	20,278,248	الخدمات العقارية
(3,822,228)	(3,882,301)	(3,826,738)	غير موزعة
(118,038,681)	(116,264,385)	(116,580,755)	الاستبعادات ما بين القطاعات
<u>466,579,442</u>	<u>477,950,439</u>	<u>473,421,177</u>	إجمالي المطلوبات

16 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

موجودات محتملة

في 31 مارس 2026، كان لدى المجموعة موجودات محتملة فيما يتعلق بالضمانات المصرفية وغيرها من الضمانات والأموال الناشئة في سياق الأعمال المعتاد والتي من المتوقع حدوثها، بقيمة 5,430,176 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 5,441,866 دينار كويتي و 7,024,761 دينار كويتي).

التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

وافقت المجموعة على التزامات رأسمالية مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 28,887 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 33,023 دينار كويتي و 54,812 دينار كويتي).

كما في 31 مارس 2026، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وضمانات وأمور أخرى ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 58,550,751 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 64,010,375 دينار كويتي و 62,592,074 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. وقد طعننت الشركة في نفس الأحكام أمام محكمة النقض من خلال طلب إعادة النظر، ولم يتم البت في هذه الطعون كما في تاريخ 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 31 مارس 2026

16 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

دعاوى قضائية (تتمة)

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. وخلصت المحكمة إلى أن الطرف المتعاقد (عائلة الأغا) حصل على الأحكام المذكورة أعلاه بناءً على تزوير في العقد وأوامر 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 672,193 دينار كويتي كما في 31 مارس 2026 والمتعلق بخسارة محتملة في حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2025: 761,589 دينار كويتي، و31 مارس 2025: 729,460 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 31 مارس 2026 بقيمة لا شيء (31 ديسمبر 2025: لا شيء، و31 مارس 2025: 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 812,360 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 3,338,418 دينار كويتي و31 مارس 2025: 784,384 دينار كويتي) و608,395 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 3,287,227 دينار كويتي و31 مارس 2025: 620,471 دينار كويتي) على التوالي.

17 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 مجحفة.

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، تحدد 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

17 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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:

الإجمالي دينار كويتي	المستوى: 3 دينار كويتي	المستوى: 1 دينار كويتي	
			31 مارس 2026
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
			أسهم مسعرة
179,457	-	179,457	أسهم غير مسعرة
1,138,061	1,138,061	-	
<u>1,317,518</u>	<u>1,138,061</u>	<u>179,457</u>	
			31 ديسمبر 2025
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
			أسهم مسعرة
188,668	-	188,668	أسهم غير مسعرة
1,136,058	1,136,058	-	
<u>1,324,726</u>	<u>1,136,058</u>	<u>188,668</u>	
			31 مارس 2025
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
			أسهم مسعرة
182,124	-	182,124	أسهم غير مسعرة
755,848	755,848	-	
<u>937,972</u>	<u>755,848</u>	<u>182,124</u>	

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%.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

17 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

	31 مارس 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
	756,350	756,350	1,136,058	الرصيد الافتتاحي
	(502)	240,395	2,003	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
	-	139,313	-	بنود أخرى تتضمن صافي بيع وتحويل وشراء
	755,848	1,136,058	1,138,061	الرصيد الختامي

18 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين ذات الصلة

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية عالمية وإقليمية لا تزال تتأثر بتصاعد التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط. لقد أدت التطورات الأخيرة في المنطقة إلى زيادة حالة عدم اليقين في الأسواق المالية، وإمدادات الطاقة وتكاليفها، والأوضاع الأمنية الإقليمية، وطرق التجارة العالمية. إن الأثر الإقليمي الأوسع لهذه الأحداث قد يؤثر على الأوضاع الاقتصادية ذات الصلة بمختلف القطاعات. وقد قيّمت الإدارة الآثار المحتملة للوضع الجيوسياسي على عمليات المجموعة ومركزها المالي، مع الأخذ بالاعتبار ما يلي:

- ◀ الأوضاع الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وتقلبات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ◀ نشاط الإنشاء والتطوير، خصوصاً الزيادات المحتملة في تكاليف المواد والخدمات، والاضطرابات في سلاسل التوريد، والجدول الزمني للمشروعات.
- ◀ التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر وتكلفة تمويل الديون، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية.
- ◀ مخاطر الانتماء للمستأجرين، لا سيما في القطاعات أو المناطق الجغرافية التي قد تتأثر بشكل غير مباشر باضطرابات التجارة أو أسواق الطاقة أو النشاط الاقتصادي الإقليمي.
- ◀ اضطراب سلاسل التوريد، بما في ذلك تأخيرات الشحن، وتغيير مسارات البضائع، والازدحام في الموانئ، وارتفاع تكاليف الشحن والتأمين.
- ◀ توافر السلع، بما في ذلك تمديد فترات التوريد من الموردين وتغييرات في استراتيجيات التوريد.
- ◀ مخاطر صرف العملات الأجنبية، الناجمة عن زيادة تقلب أسعار العملات في الأسواق المرتبطة بالمنطقة.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهريّة على التقييم الإجمالي للعقارات أو لمحاظ الاستثمارات تستدعي إجراء تعديلات محددة تتجاوز تلك المنعكسة في الأسعار السوقية الملحوظة ومدخلات التقييم.

عند تقدير القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية وغيرها من الموجودات غير المالية، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض في القيمة تستوجب تسجيلها في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، فإن أي تطورات سلبية مستقبلية في البيئة الجيوسياسية قد تؤدي إلى تغييرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم.

تحتفظ المجموعة بمصادر سيولة وموارد رأسمالية تعتبرها الإدارة كافية للوفاء بالتزاماتها ومصروفاتها التشغيلية عند استحقاقها. لقد قيّمت المجموعة الأثر المحتمل لحركات السوق السلبية على قدرتها على تحقيق استثماراتها أو الحصول على التمويل، بما في ذلك في ظل سيناريوهات السوق المتأزمة. ولم يتم رصد أي تجاوزات لعتبات السيولة أو قيود الاستثمار أو سياسات إدارة رأس المال كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما وضعت الإدارة باعتبارها تأثير هذه الأحداث على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية لا يزال ملائماً. لا يزال الوضع الجيوسياسي متقلّباً، كما أن مدى ومدة الآثار المحتملة على الأسواق المالية العالمية غير مؤكدين. وتواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب، وستعكس أي آثار جوهريّة في التقييمات المستقبلية والإفصاحات عن المخاطر والتقارير المالية حسبما هو ملائم.