

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 يونيو 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 (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في 30 يونيو 2026 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية 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 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 وتعديلاتهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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

10 أغسطس 2026
الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 يونيو 2026

30 يونيو 2025 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2026 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
150,857,203	151,227,225	166,474,475		ممتلكات ومعدات
369,597,311	387,673,831	513,178,834	5	عقارات استثمارية
48,343,922	49,427,723	48,393,294	6	استثمار في شركات زميلة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
1,212,752	1,324,726	1,516,348	19	الشاملة الأخرى
2,342,566	1,562,595	1,878,241		موجودات حق الاستخدام
1,320,549	1,258,327	1,212,436		موجودات غير ملموسة
<u>573,674,303</u>	<u>592,474,427</u>	<u>732,653,628</u>		
				موجودات متداولة
34,284,920	31,394,140	30,335,191		عقارات للمتاجرة
48,657,607	44,801,305	48,725,641	3	مدنيون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
32,009,287	18,931,676	15,003,189	4	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع
<u>114,951,814</u>	<u>95,127,121</u>	<u>94,064,021</u>		
<u>688,626,117</u>	<u>687,601,548</u>	<u>826,717,649</u>		إجمالي الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
273,610,703	252,199,877	255,296,022	7	قروض وسلف تحمل فوائد
80,000,000	80,000,000	80,000,000	8	سندات
3,493,913	14,665,467	146,210,481		مطلوبات تأجير
6,110,817	5,785,068	6,929,338		داننون ومصروفات مستحقة وداننون اخرون
25,464,091	30,065,977	30,397,280		مطلوبات ضريبة مؤجلة
<u>388,679,524</u>	<u>382,716,389</u>	<u>518,833,121</u>		
				مطلوبات متداولة
22,921,673	27,455,855	20,595,988	7	قروض وسلف تحمل فوائد
1,022,754	618,360	7,449,589		مطلوبات تأجير
64,964,471	67,159,835	66,157,540		داننون ومصروفات مستحقة وداننون اخرون
<u>88,908,898</u>	<u>95,234,050</u>	<u>94,203,117</u>		
<u>477,588,422</u>	<u>477,950,439</u>	<u>613,036,238</u>		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	-		احتياطي اختياري
(15,503,985)	(7,646,942)	(2,698,404)	9	أسهم خزينة
491,325	3,833,023	9,425,330		احتياطي أسهم خزينة
(14,846,769)	(14,846,769)	(14,846,769)		احتياطي آخر
36,255,807	34,456,348	33,829,533		فائض إعادة تقييم موجودات
(3,910,220)	(3,935,979)	(3,935,448)		احتياطي القيمة العادلة
(9,983,149)	(9,607,133)	(8,597,729)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
27,059,164	17,230,484	13,011,970		أرباح مرحلة
<u>202,579,932</u>	<u>203,116,025</u>	<u>207,238,709</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
8,457,763	6,535,084	6,442,702		الحصص غير المسيطرة
<u>211,037,695</u>	<u>209,651,109</u>	<u>213,681,411</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>688,626,117</u>	<u>687,601,548</u>	<u>826,717,649</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 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 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2025	2026	2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
الإيرادات					
15,079,072	15,577,607	7,565,112	7,859,865		مجمّل إيرادات التأجير
9,455,563	8,902,899	4,713,782	4,230,266		إيرادات ضيافة
22,114,170	21,560,451	11,370,843	11,789,085		إيرادات مقاولات وخدمات
2,294,109	2,514,031	1,593,332	1,397,191		إيرادات تشغيل أخرى
105,257	918,927	105,257	918,927		بيع عقارات للمتاجرة
49,048,171	49,473,915	25,348,326	26,195,334		
تكلفة الإيرادات					
(3,119,363)	(2,594,275)	(1,348,655)	(1,182,764)		تكاليف تشغيل عقارات
(990,205)	(990,202)	(495,104)	(495,100)		مصرفوات إيجار لعقارات مستأجرة
(6,965,617)	(7,234,211)	(3,507,626)	(3,746,091)		تكاليف ضيافة
(21,356,191)	(20,670,942)	(11,004,637)	(11,251,928)		تكلفة مقاولات وخدمات
(39,605)	(957,701)	(39,605)	(957,701)		تكلفة عقارات للمتاجرة مباع
(32,470,981)	(32,447,331)	(16,395,627)	(17,633,584)		
مجمّل الربح					
16,577,190	17,026,584	8,952,699	8,561,750		مصرفوات عمومية وإدارية
(4,018,735)	(3,784,201)	(1,891,209)	(2,172,132)		مصرفوات بيع وتسويق
(157,094)	(106,235)	(90,923)	(23,893)		صافي إيرادات (خسائر) تشغيلية أخرى
(221,753)	283,293	(1,076,101)	89,081	10	
12,179,608	13,419,441	5,894,466	6,454,806		ربح التشغيل
405,015	72,480	369,908	44,756	11	صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
3,248,574	(373,358)	1,000,004	(145,503)	6	حصة في نتائج شركات زميلة
(10,918,729)	(9,936,460)	(5,456,600)	(5,398,941)	12	تكاليف تمويل - بالصافي
4,914,468	3,182,103	1,807,778	955,118		الربح قبل الضرائب
(496,890)	(307,848)	75,577	(91,607)	13	مصرفوات ضرائب
4,417,578	2,874,255	1,883,355	863,511		ربح الفترة
الخاص بـ:					
4,426,067	3,112,749	2,146,625	1,025,883		مساهمي الشركة الأم
(8,489)	(238,494)	(263,270)	(162,372)		الحصص غير المسيطرة
4,417,578	2,874,255	1,883,355	863,511		
ربحية السهم الأساسية والمخففة					
3.40	2.27	1.65	0.75	14	الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 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 2026

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2025	2026	2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,417,578	2,874,255	1,883,355	863,511
ربح الفترة			
إيرادات شاملة أخرى			
إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:			
فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية			
2,135,748	1,155,516	450,131	932,081
صافي الإيرادات الشاملة الأخرى التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة			
2,135,748	1,155,516	450,131	932,081
إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:			
صافي التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
275,219	(790)	273,963	6,418
817	1,321	751	946
حصلة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة			
276,036	531	274,714	7,364
صافي الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة			
2,411,784	1,156,047	724,845	939,445
إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة			
6,829,362	4,030,302	2,608,200	1,802,956
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة			
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم			
6,283,155	4,122,684	2,647,761	1,700,503
546,207	(92,382)	(39,561)	102,453
6,829,362	4,030,302	2,608,200	1,802,956

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 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 يونيو 2026

الخاصة بمساهمي الشركة الأم														
إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	فائض إعادة تقييم موجودات دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إيجابي 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
2,874,255	(238,494)	3,112,749	3,112,749	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
1,156,047	146,112	1,009,935	-	1,009,404	531	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
4,030,302	(92,382)	4,122,684	3,112,749	1,009,404	531	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخصائر) الشاملة
-	-	-	2,582,767	-	-	-	-	-	-	(2,582,767)	-	-	-	تحويل الاحتياطي الاختياري إلى الأرباح المرحلة (إيضاح 16)
-	-	-	(10,540,845)	-	-	-	-	5,592,307	4,948,538	-	-	-	-	توزيع أسهم منحة من أسهم الخزينة (إيضاح 16)
-	-	-	626,815	-	-	(626,815)	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات معاد تقييمها
213,681,411	6,442,702	207,238,709	13,011,970	(8,597,729)	(3,935,448)	33,829,533	(14,846,769)	9,425,330	(2,698,404)	-	22,444,977	15,550,698	143,054,551	في 30 يونيو 2026
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
4,417,578	(8,489)	4,426,067	4,426,067	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
2,411,784	554,696	1,857,088	-	1,581,052	276,036	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
6,829,362	546,207	6,283,155	4,426,067	1,581,052	276,036	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة حصصة في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية شركة زميلة
(80,298)	-	(80,298)	-	-	-	-	(80,298)	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات معاد تقييمها
-	-	-	319,029	-	-	(319,029)	-	-	-	-	-	-	-	
211,037,695	8,457,763	202,579,932	27,059,164	(9,983,149)	(3,910,220)	36,255,807	(14,846,769)	491,325	(15,503,985)	2,582,767	21,829,743	15,550,698	143,054,551	في 30 يونيو 2025

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 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 يونيو 2026

السنة أشهر المنتهية 30 يونيو		
2025	2026	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,914,468	3,182,103	
1,932,798	2,225,321	
56,333	56,103	
343,916	-	10
-	200,445	10
783,056	796,084	
(6,407)	(6,502)	11
(303,920)	(211,976)	12
(12,476)	-	10
-	1,342	11
11,172,559	10,172,955	
(3,248,574)	373,358	6
662,645	877,007	
16,294,398	17,666,240	
177,580	(4,122,287)	
(49,757)	554,900	
(2,050,643)	(805,880)	
14,371,578	13,292,973	
(235,792)	(139,113)	
(110,425)	-	
(21,081)	-	
14,004,280	13,153,860	
(464,472)	(718,656)	5
(482,581)	(2,563,131)	
-	(192,412)	
303,920	211,976	
695,252	696,192	6
6,407	6,502	
700,000	127,852	
758,526	(2,431,677)	
15,039,145	18,005,308	
(5,319,316)	(21,829,274)	
(878,980)	(895,282)	
(10,841,010)	(9,863,305)	
(2,000,161)	(14,582,553)	
12,762,645	(3,860,370)	
624,717	223,839	
8,358,130	15,638,044	
21,745,492	12,001,513	4

أنشطة التشغيل

الربح قبل الضرائب

تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:

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

التعديلات على رأس المال العامل:

مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
عقارات للمتاجرة
دائنون ومصروفات مستحقة ودائنون آخرون

التدفقات النقدية الناتجة من العمليات

مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة

صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

مصروفات رأسمالية لعقارات استثمارية

شراء ممتلكات ومعدات
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
إيرادات فوائد مستلمة
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
صافي الحركة في الودائع

صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
سداد قروض وسلف تحمل فائدة
سداد مطلوبات التأجير
تكاليف تمويل مدفوعة

صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل

صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
تعديلات تحويل عملات أجنبية
النقد والنقد المعادل في 1 يناير

النقد والنقد المعادل في 30 يونيو

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 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 2026

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 أغسطس 2026.

وافق مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 6 مايو 2026 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وتوزيع أسهم منحة (إيضاح 16).

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب المرسوم الأميري الصادر في سنة 1973 وهي مدرجة في بورصة الكويت. وعنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

تضطلع المجموعة بشكل رئيسي بأنشطة تملك وتطوير وتأجير وإدارة العقارات في جميع أنحاء منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، إلى جانب عمليات الضيافة والمقاولات وإدارة المشاريع المرتبطة بها.

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

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 للبيانات 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. إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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.

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 2026

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

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

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.

العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ديسمبر 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة والتي توضح تطبيق متطلبات "الاستخدام الذاتي" وتسمح بتطبيق محاسبة التحوط على بعض العقود. كما تقدم هذه التعديلات إفصاحات ذات صلة.

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

3 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

30 يونيو 2026 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	
37,999,447	34,551,029	37,687,837	مدينون
2,202,172	2,148,980	809,796	المستحق من عملاء عن أعمال عقود
8,510,277	9,085,992	9,199,488	محتجزات مدينة
861,191	700,724	1,259,824	إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
2,227,274	1,478,994	2,866,607	مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة*
1,858,087	1,840,676	1,649,603	أرصدة مدينة أخرى
53,658,448	49,806,395	53,473,155	
(6,436,365)	(6,639,137)	(6,865,623)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
47,222,083	43,167,258	46,607,532	
1,435,524	1,634,047	2,118,109	مدفوعات مقدماً ودفعات مقدماً
48,657,607	44,801,305	48,725,641	

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 2026

3 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

الستة أشهر المنتهية 30 يونيو		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,815,631	6,639,137	كما في 1 يناير
(371,298)	-	شطب
-	200,445	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للفترة (إيضاح 10)
(7,968)	26,041	فروق تحويل عملات أجنبية
6,436,365	6,865,623	كما في 30 يونيو

* هذه الأرصدة غير مكفولة بضمان، ولا تحمل فوائد، وتستحق السداد عند الطلب. كما في 30 يونيو 2026، تم تقييم الأرصدة المدينة للأطراف ذات العلاقة، ذات إجمالي قيمة دفترية بمبلغ 258,046 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 258,046 دينار كويتي و30 يونيو 2025: 240,000 دينار كويتي)، كأرصدة منخفضة القيمة الائتمانية وتم احتساب مخصص لها بالكامل. بعد خصم هذا المخصص لخسائر الائتمان المتوقعة، بلغت قيمة صافي المبلغ المستحق من الأطراف ذات العلاقة والمُدْرَج ضمن المدينين والمدفوعات مقدماً والموجودات الأخرى مبلغ 2,608,561 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,220,948 دينار كويتي و30 يونيو 2025: 1,987,274 دينار كويتي) (إيضاح 15).

4 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

(مدققة)			
30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,815,158	11,937,888	9,291,868	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
-	(195,520)	(195,698)	خسائر الائتمان المتوقعة
23,194,129	7,189,308	5,907,019	ودائع قصيرة الأجل
32,009,287	18,931,676	15,003,189	النقد والودائع قصيرة الأجل
-	195,520	195,698	يضاف: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك (غير النقدية)
(7,554,018)	(1,002,772)	(874,919)	ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية لأكثر من 3 أشهر
(2,709,777)	(2,486,380)	(2,322,455)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 7)
21,745,492	15,638,044	12,001,513	النقد والنقد المعادل

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 2026

4 النقد والنقد المعادل (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

السنة/أشهر المنتهية 30 يونيو	
2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
-	195,520
-	178
-	195,698

كما في 1 يناير

فروق تحويل عملات أجنبية

كما في 30 يونيو

إن الأرصدة لدى البنوك والودائع بمبلغ 6,557,940 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 7,714,333 دينار كويتي، و 30 يونيو 2025: 11,192,015 دينار كويتي) محتفظ بها لدى مؤسسات مالية لأطراف ذات علاقة (إيضاح 15).

5 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية خلال الفترة:

30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
370,600,834	370,600,834	387,673,831	كما في بداية الفترة/ السنة
-	11,290,162	137,473,753	إضافات*
-	(127,414)	-	استيعادات
464,472	596,338	718,656	نفقات رأسمالية
-	569,738	582,565	مصروف فائدة لمطلوبات تأجير تم رسملته (إيضاح 12)
-	7,384,366	-	ربح التقييم
-	-	(14,734,313)	تحويل إلى ممتلكات ومعدات
(1,467,995)	(2,640,193)	1,464,342	فروق تحويل عملات أجنبية
369,597,311	387,673,831	513,178,834	كما في نهاية الفترة/ السنة

* خلال الفترة الحالية، أبرمت المجموعة اتفاقية تأجير مع وزارة المالية، وحصلت بموجبها على حق تطوير وتشغيل وإدارة مشروع الوجهة البحرية - المرحلة الثالثة (سوق شرق) الكائن في شرق، مدينة الكويت، ابتداءً من 15 يونيو 2026. تمنح هذه الاتفاقية المجموعة حق انتفاع تعاقدى للعقار لمدة 15 عامًا بعد فترة سماح مدتها عام واحد. وقد أدرجت المجموعة أصل حق الاستخدام ذي الصلة ضمن العقارات الاستثمارية، إلى جانب التزام التأجير المقابل، في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع، وقد تم قياسه بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية بعد خصمها باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة في تاريخ بدء عقد التأجير. ويبلغ معدل الاقتراض المتزايد المطبق 4.75% سنوياً.

كما في 30 يونيو 2026، تم رهن العقارات الاستثمارية ذات القيمة الدفترية بمبلغ 257,118,390 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 255,860,686 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 257,216,327 دينار كويتي) كضمان لبعض تسهيلات القروض محددة الأجل التي حصلت عليها الشركات التابعة.

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 2026

5 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تقييم العقارات الاستثمارية في الكويت في 31 ديسمبر 2025 من قبل مقيمين مستقلين معتمدين لديهما مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة بموقع وفئة العقارات الجاري تقييمها. وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اعتمدت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين. وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية خارج الكويت من قبل مقيمين عقاريين مستقلين متخصصين في أنواع العقارات ذات الصلة، وذلك أيضاً وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. وتم تحديد القيمة العادلة للعقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات أو طريقة المقارنة بالسوق، حسبما هو مناسب لطبيعة كل عقار واستخدامه، بينما تم تحديد القيمة العادلة للأراضي المحتفظ بها للتطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء باستخدام طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة تكلفة الاستبدال بعد الاستهلاك، حسبما هو ملائم.

تم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة إلى الحد الذي يتم تحديده باستخدام منهج المقارنة بالسوق بناءً على السعر الملحوظ لكل متر مربع، كما تم تصنيفها ضمن المستوى 3 إلى الحد الذي يتم تحديده باستخدام منهج رسملة الإيرادات، والذي يتضمن مدخلات غير ملحوظة.

تخضع محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة لتقييم خارجي كامل سنوياً. وقد قيّمت الإدارة ما إذا كانت أي أحداث أو تغييرات في الظروف منذ 31 ديسمبر 2025 تشير إلى احتمال تغير القيمة العادلة للمحفظة بشكل جوهري، وبعد عدم تحديد أي مؤشرات من هذا القبيل، تعتبر الإدارة أن القيم الدفترية في 30 يونيو 2026 لا تزال تمثل تقريباً معقولاً للقيمة العادلة. وبناءً على ذلك، لم يتم إجراء أي إعادة تقييم مرحلية.

6 استثمار في شركات زميلة

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

	30 يونيو 2026 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي
كما في بداية الفترة/ السنة	49,427,723	46,018,347	46,018,347
استبعاد	-	(1,308)	-
حصة في نتائج الفترة/ السنة	(373,358)	3,964,609	3,248,574
توزيعات أرباح	(696,192)	(695,252)	(695,252)
حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى	1,321	1,608	817
حصة في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية شركة زميلة	-	(80,298)	(80,298)
تعديل تحويل عملات أجنبية	52,071	(94,164)	(62,854)
حركات أخرى	(18,271)	314,181	(85,412)
كما في نهاية الفترة/ السنة	48,393,294	49,427,723	48,343,922

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 2026

7 قروض وسلف تحمل فوائد

(مدققة)	30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض	293,822,599	277,169,352	273,569,555
حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)	2,709,777	2,486,380	2,322,455
	<u>296,532,376</u>	<u>279,655,732</u>	<u>275,892,010</u>
متداولة	22,921,673	27,455,855	20,595,988
غير متداولة	273,610,703	252,199,877	255,296,022

تشمل القروض والسلف التي تحمل فوائد لدى المجموعة تسهيلات تخضع لبعض التعهدات المالية وغير المالية. وتراقب الإدارة مدى الالتزام بهذه التعهدات بشكل مستمر. كما في وخلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026، التزمت المجموعة بجميع التعهدات المعمول بها.

كانت القروض والسلف التي تحمل فوائد بمبلغ 72,744,588 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 79,134,588 دينار كويتي و30 يونيو 2025: 80,710,676 دينار كويتي) مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 15).

8 سندات

(مدققة)	30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026
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>

9 أسهم خزينة

(مدققة)	30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عدد أسهم الخزينة	128,481,710	63,380,146	22,366,913
النسبة المئوية للأسهم المصدرة	8.981%	4.430%	1.563%
القيمة السوقية بالدينار الكويتي	23,383,671	16,415,458	5,927,232
التكلفة بالدينار الكويتي	15,503,985	7,646,942	2,698,404

خلال الفترة، وبموجب قرار الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 6 مايو 2026 (إيضاح 16)، قامت الشركة الأم بتوزيع 41,013,233 سهماً من أسهم الخزينة على مساهميها كأسهم منحة، بنسبة 3% من الأسهم المصدرة. وحيث إن التوزيع قد تم من أسهم الخزينة، لم يترتب عليه أي تغيير في رأس المال المصرح به أو المصدر للشركة الأم، أو في عدد الأسهم المصدرة.

تم إلغاء الاعتراف بأسهم الخزينة الموزعة بالمتوسط المرجح لتكلفتها بمبلغ 4,948,538 دينار كويتي؛ وتم تحميل القيمة العادلة لتلك الأسهم في تاريخ التوزيع بمبلغ 10,540,845 دينار كويتي على الأرباح المرحلة، وقد تم الاعتراف بالفرق الناتج بمبلغ 5,592,307 دينار كويتي في احتياطي أسهم الخزينة ضمن حقوق الملكية.

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 2026

10 صافي إيرادات (خسائر) تشغيلية أخرى

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2025	2026	2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(343,916)	-	(85,979)	171,959
-	(200,445)	-	(66,692)
12,476	-	6,473	-
109,687	483,738	(996,595)	(16,186)
(221,753)	283,293	(1,076,101)	89,081

الإفراج عن / (تحميل) مخصص التزامات
صيانة عقارات مستأجرة
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
التجاربيين والأرصدة المدينة الأخرى (إيضاح
(3)

ربح من بيع ممتلكات ومعدات
صافي فروق تحويل عملات أجنبية

11 صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2025	2026	2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,407	6,502	6,407	6,502
-	(1,342)	-	-
398,608	67,320	363,501	38,254
405,015	72,480	369,908	44,756

إيرادات توزيعات أرباح
خسارة من تصفية شركات تابعة
إيرادات أخرى

12 تكاليف تمويل – بالصافي

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في يونيو 30	
2025	2026	2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
11,087,354	10,072,060	5,530,730	5,604,787
85,205	100,895	31,837	48,482
(303,920)	(211,976)	(143,162)	(37,313)
50,090	(24,519)	37,195	(217,015)
10,918,729	9,936,460	5,456,600	5,398,941

فوائد لقروض بنكية
مصرف فوائد لمطلوبات التأجير *
فوائد إيرادات
صافي فروق تحويل عملات أجنبية

* بلغ إجمالي مصروفات الفوائد على مطلوبات التأجير للفترة 683,460 دينار كويتي (30 يونيو 2025: 85,205 دينار كويتي). من بين هذا المبلغ، ارتبط مبلغ 582,565 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 569,738 دينار كويتي و30 يونيو 2025: لا شيء) مباشرةً بالعقارات الاستثمارية المؤهلة قيد الإنشاء، وبالتالي تم رسملته ضمن العقارات الاستثمارية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 23 (إيضاح 5). أما المبلغ المتبقي وقدره 100,895 دينار كويتي (30 يونيو 2025: 85,205 دينار كويتي)، فقد تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

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 2026

13 الضرائب

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
30,125	15,813	13,487	2,278	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-	(53,731)	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-	(14,995)	-	الزكاة
الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية				
114,296	9,917	114,296	5,499	مصرفات ضريبة حالية
352,469	282,118	(134,634)	83,830	مصرفات ضريبة مؤجلة
496,890	307,848	(75,577)	91,607	

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 تكميلية 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 تكميلية على الدخل الخاضع للضريبة بمعدل يكافئ الفرق بين نسبة 15% ومعدل الضريبة الفعلي في كل ولاية من الولايات القضائية 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.

تقع الشركة الأم الكبرى في دولة الكويت، وهي تمثل 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 ولاية قضائية، استنادًا إلى إشرافها ووصولها إلى جميع الكيانات ضمن المجموعات الفرعية، وستكون مسؤولة عن احتساب وتوزيع المبالغ لكل مجموعة فرعية لأغراض إعداد التقارير المالية. وتماشياً مع هذه المسؤولية وبصفتها المنشأة الأم الكبرى بموجب قانون ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية، أجرت الشركة الأم الكبرى حساباً تقديرياً للضريبة التكميلية على مستوى الكويت كولاية قضائية، مع تجميع كافة الكيانات التي تقع في دولة الكويت.

وبناءً على هذا الحساب التقديري، فإن الولاية القضائية هي في وضع خسارة لقواعد مكافحة تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح، وبالتالي لا يُتوقع نشأة أي التزام ضريبة تكميلية في الكويت للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026. ونتيجة 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 للرخصة الثانية".

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 2026

14 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.

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,426,067	3,112,749	2,146,625	1,025,883	ربحية السهم الأساسية والمخفضة:
				ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة
				الأم
				عدد الأسهم القائمة:
				المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
1,430,545,513	1,430,545,513	1,430,545,513	1,430,545,513	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم
(128,481,710)	(60,207,131)	(128,481,710)	(57,068,985)	الخزينة
1,302,063,803	1,370,338,382	1,302,063,803	1,373,476,528	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
				ربحية السهم الأساسية والمخفضة
3.40	2.27	1.65	0.75	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 2026

15 معاملات مع أطراف ذات علاقة

يتكون الأطراف ذات علاقة من الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً والشركات الزميلة للمجموعة. يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات علاقة ضمن سياق الأعمال العادي ويتم الموافقة على شروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن الأرصة 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 2026 دينار كويتي الإجمالي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي الإجمالي	30 يونيو 2025 دينار كويتي الإجمالي
بيان المركز المالي					
-	-	6,557,940	6,557,940	7,714,333	11,192,015
-	382,770	2,225,791	2,608,561	1,220,948	1,987,274
-	-	735,617	735,617	539,875	415,368
37,473	-	7,599,557	7,637,030	7,971,642	8,843,759
-	-	72,744,588	72,744,588	79,134,588	80,710,676
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 ومصرفات مستحقة ودائنون آخرون					
قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 7)					
بيان الأرباح أو الخسائر					
60,385	51,540	643,349	755,274	739,763	
19,368	492,033	2,379,951	2,891,352	2,725,311	
-	-	123,404	123,404	155,039	
-	126,812	-	126,812	151,521	
-	-	(1,772,129)	(1,772,129)	(2,233,076)	
-	(4,050)	(193,649)	(197,699)	(128,087)	
-	(80,898)	-	(80,898)	(80,898)	
مجمّل إيرادات التأجير					
إيرادات مقاولات وخدمات					
إيرادات فوائد					
إيرادات تشغيل أخرى					
تكاليف تمويل					
مصرفات 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 30 يونيو 2026

15 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين لديهم سلطة ومسؤولية التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
561,369	402,970	320,367	245,202	رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة
66,489	39,558	33,516	21,318	
627,858	442,528	353,883	266,520	

الرصيد القائم كما في		30 يونيو 2026 دينار كويتي	
30 يونيو 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي		
638,154	464,920	707,826	مكافأة نهاية الخدمة
638,154	464,920	707,826	

16 الجمعية العمومية السنوية والتوزيعات المسددة

في 6 مايو 2026، وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوي على ما يلي:

- البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025؛
- توزيع أسهم منحة على المساهمين بنسبة 3% من الأسهم المصدرة (ثلاثة أسهم لكل 100 سهم) عن طريق أسهم الخزينة (31 ديسمبر 2024: 5%)، وحيث إن التوزيع يتم من أسهم الخزينة، فإنه لا يترتب عليه أية زيادة في رأس مال الشركة الأم أو في عدد الأسهم المصدرة (إيضاح 9)؛
- توصية مجلس إدارة الشركة الأم بشأن تحويل مبلغ 2,582,767 دينار كويتي من الاحتياطي الاختياري إلى الأرباح المرحلة.

17 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى إيرادات القطاعات ومجمل الربح (الخسارة) ونتائج القطاعات وهي المقاييس التي يتم مراجعتها بصورة منتظمة 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
- عمليات الضيافة
- تأجير العقارات الاستثمارية لدى المجموعة
- خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق والدورف أستوريا وفندق بحمدون وفندق صلالة جاردن.
- تطوير وتجارة العقارات
- المقاولات
- الخدمات العقارية
- شراء وإعادة بيع العقارات وتطوير العقارات
- أنشطة الإنشاءات والمقاولات
- خدمات إدارة العقارات والمرافق المقدمة إلى 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 2026

17 معلومات القطاعات (تتمة)

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

السنة أشهر المنتهية 30 يونيو 2025			السنة أشهر المنتهية 30 يونيو 2026			
مجمل	ربح (خسارة) القطاع	إيرادات القطاع	مجمل	ربح (خسارة) القطاع	إيرادات القطاع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
647,192	11,421,991	16,825,039	1,117,535	12,482,391	17,540,617	عمليات التأجير
963,539	2,489,946	9,455,563	264,515	1,668,687	8,902,899	عمليات الضيافة
1,592,528	347,055	744,558	(805,680)	218,747	1,427,476	تطوير وتجارة العقارات
(277,414)	24,596	7,799,346	(100,212)	91,974	5,571,784	المقاولات
1,582,972	2,422,110	16,003,550	1,720,121	2,626,153	17,817,285	الخدمات العقارية
(105,869)	(128,508)	(1,779,885)	(60,225)	(61,368)	(1,786,146)	التعديلات والاستبعادات
4,402,948	16,577,190	49,048,171	2,136,054	17,026,584	49,473,915	إيرادات ونتائج القطاع
14,630			739,543			إيرادات أخرى*
-			(1,342)			خسارة من تصفية شركات تابعة
4,417,578			2,874,255			ربح الفترة

* لم يتم توزيع هذه التكاليف على القطاعات نظراً لأن هذه الأنواع من الأنشطة 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 2026

17 معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

الخدمات المنفذة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025			الخدمات المنفذة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026			
الإجمالي	عند نقطة زمنية محددة	على مدار الوقت	الإجمالي	عند نقطة زمنية محددة	على مدار الوقت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
16,825,039	1,702,871	15,122,168	17,540,617	1,919,913	15,620,704	عمليات التأجير
9,455,563	9,455,563	-	8,902,899	8,902,899	-	عمليات الضيافة
744,558	105,257	639,301	1,427,476	918,927	508,549	تطوير وتجارة العقارات
7,799,346	-	7,799,346	5,571,784	-	5,571,784	المقاولات
16,003,550	-	16,003,550	17,817,285	-	17,817,285	الخدمات العقارية
(1,779,885)	-	(1,779,885)	(1,786,146)	-	(1,786,146)	التعديلات والاستبعادات
49,048,171	11,263,691	37,784,480	49,473,915	11,741,739	37,732,176	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 2026

17 معلومات القطاعات (تتمة)

	(مدققة)		
	31 ديسمبر	30 يونيو	
	2025	2026	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
الموجودات			
عمليات التأجير	322,173,907	464,419,720	
عمليات الضيافة	134,260,227	132,920,987	
تطوير وتجارة العقارات	209,088,211	209,258,879	
المقاولات	27,806,650	26,651,564	
الخدمات العقارية	27,127,541	25,691,550	
غير موزعة	906,963	1,417,675	
التعديلات والاستبعادات	(33,761,951)	(33,642,726)	
إجمالي الموجودات	687,601,548	826,717,649	
المطلوبات			
عمليات التأجير	431,312,616	575,807,060	
عمليات الضيافة	40,542,594	43,428,407	
تطوير وتجارة العقارات	84,988,407	80,851,806	
المقاولات	20,742,759	19,340,893	
الخدمات العقارية	20,510,749	19,437,951	
غير موزعة	(3,882,301)	(3,166,579)	
التعديلات والاستبعادات	(116,264,385)	(122,663,300)	
إجمالي المطلوبات	477,950,439	613,036,238	

18 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

18.1 التزامات

وافقت المجموعة على التزامات رأسمالية مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 31,879,916 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 33,023 دينار كويتي و30 يونيو 2025: 396,381 دينار كويتي).

18.2 مطلوبات محتملة قانونية

الدعوى المتعلقة ببيع أسهم شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.

في 16 أبريل 2014، قامت المجموعة بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") لبيع بعض الأسهم في شركتها التابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. ("منازل"). لم يقم المشتري بسداد مقابل الشراء المتفق عليه طبقاً لشروط اتفاقية البيع.

خلال الفترة من 2016 إلى 2018، حصل المشتري على أحكام نهائية تؤكد صحة ونفاذ العقود المتعلقة بالبيع لما يقارب 45% من أسهم شركة منازل. وقامت المجموعة، من خلال شركتها التابعة، بالطعن على تلك الأحكام أمام محكمة التمييز عن طريق طلبات إعادة النظر. وظلت هذه المسائل قيد النظر فيها كما في تاريخ المعلومات المالية وحتى تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

وبناءً على شكوى قدمتها المجموعة، علّق جهاز المراقبين الماليين ونيابة الأموال العامة الأحكام الصادرة سابقاً لصالح عائلة أغا. وفي 18 يوليو 2020، أصدرت المحكمة الجنائية حكماً نهائياً لصالح المجموعة في القضية الجنائية رقم 2020/2915. وأيدت محكمة النقض المصرية هذا الحكم في 11 أغسطس 2022. وخلصت المحكمة في حكمها إلى أن المشتري قد حصل على الأحكام السابقة بناءً على مستندات مزورة، بما في ذلك عقد البيع وأوامر نقل الأسهم ذات الصلة.

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 2026

18 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

18.2 مطلوبات محتملة قانونية (تتمة)

الدعاوى المتعلقة ببيع أسهم شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. (تتمة)

بغض النظر عن وضع الإجراءات القانونية الجارية، سجلت الإدارة خسارة مؤقتة قدرها 743,803 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2026، تتعلق بالخسارة المحتملة لحصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2025: 761,589 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 736,510 دينار كويتي). واستناداً إلى الوضع الحالي للإجراءات واستشارة المستشار القانوني للمجموعة، ترى الإدارة أنه لا حاجة إلى أي تعديل إضافي على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات ذات الصلة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وأنه من غير المتوقع أن يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على المركز المالي للمجموعة أو نتائج عملياتها.

الإجراءات القضائية المتعلقة بالعقارات المستأجرة بنظام البناء والتشغيل والتحويل

لدى المجموعة بعض الموجودات التي تم استهلاكها بالكامل بمبلغ لا شيء كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: لا شيء و 30 يونيو 2025: لا شيء) والتي تتعلق بمشروعات بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) لإنشاء وتشغيل بعض العقارات ("العقارات"). تم تطوير هذه العقارات على أرض مستأجرة ممنوحة من قبل وزارة المالية لمدة مبدئية قدرها 25 سنة وتم تمديد فترة الإيجار لاحقاً لمدة 10 سنوات إضافية.

عند انتهاء مدة الإيجار المجددة، رفضت وزارة المالية تجديد ترتيبات الإيجار لفترات إضافية وقامت بإقامة إجراءات قضائية ضد المجموعة لإخلاء العقارات واسترداد مبالغ الإيجار الإضافية. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة لتجديد عقود الإيجار، وبناء على استشارة المستشار القانوني، ترى الإدارة أنه لدى المجموعة الحق النافذ في التجديد بناءً على الشروط الأصلية للعقود المبرمة.

وبانتظار القرار النهائي الذي يتم البت به في الدعاوى القضائية، والتي لا تزال قيد النظر فيها أمام محكمة التمييز، تستمر المجموعة في تشغيل العقارات. وبناءً على استشارة المستشار القانوني، ترى الإدارة أحقية المجموعة في المنافع الاقتصادية الناتجة من العقارات حتى صدور حكم نهائي ويتم نفاذ استعادة الملكية، إن وجدت.

وبناءً عليه، سجلت المجموعة الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 بمبلغ 1,654,116 دينار كويتي و 1,179,034 دينار كويتي على التوالي (31 ديسمبر 2025: 3,338,418 دينار كويتي و 3,401,170 دينار كويتي على التوالي و 30 يونيو 2025: 1,605,710 دينار كويتي و 1,196,807 دينار كويتي على التوالي).

استناداً إلى الوضع الحالي للإجراءات واستشارة المستشار القانوني للمجموعة، ترى الإدارة أنه لا يلزم إجراء أي تعديل إضافي على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات ذات الصلة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

18.3 مطلوبات محتملة أخرى

كما في 30 يونيو 2026، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية و ضمانات وأمور أخرى ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 87,715,214 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 64,010,375 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 61,938,224 دينار كويتي)، ولا يتوقع أن ينتج عنها أي مطلوبات مادية.

بناءً على تقييم الإدارة ووضع المسائل ذات الصلة، ليس من المتوقع أن تنشأ أي التزامات مادية من هذه المطلوبات المحتملة.

18.4 موجودات محتملة

كما في 30 يونيو 2026، لدى المجموعة موجودات محتملة تتعلق بكفالات بنكية و ضمانات وأمور أخرى ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 5,237,826 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 5,441,866 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 6,159,938 دينار كويتي).

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 2026

19 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 محففة.

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 المناسبة. 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 معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

الإجمالي دينار كويتي	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
184,548	-	184,548
1,331,800	1,331,800	-
1,516,348	1,331,800	184,548

كما في 30 يونيو 2026

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

- أسهم مسعرة
- أسهم غير مسعرة

الإجمالي دينار كويتي	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في المدخلات الجوهرية أسواق نشطة غير الملحوظة (المستوى 1) دينار كويتي
188,668	-	188,668
1,136,058	1,136,058	-
1,324,726	1,136,058	188,668

كما في 31 ديسمبر 2025

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

- أسهم مسعرة
- أسهم غير مسعرة

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 2026

19 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الأسعار المعلنة في المدخلات الجوهرية			كما في 30 يونيو 2025
أسواق نشطة غير الملحوظة			
(المستوى 1)	(المستوى 3)	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
199,033	-	199,033	■ أسهم مسعرة
-	1,013,719	1,013,719	■ أسهم غير مسعرة
<u>199,033</u>	<u>1,013,719</u>	<u>1,212,752</u>	

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

تُحدد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة باستخدام طريقة صافي الموجودات المعدلة، حيث تُستمد القيمة العادلة من أحدث المعلومات المالية المتاحة لكل شركة مستثمر فيها، مع تعديل موجوداتها ذات الصلة (العقارات الاستثمارية بشكل رئيسي) لتتوافق مع قيمتها العادلة. وتتمثل المدخلات غير الملحوظة في القيمة العادلة للموجودات العقارية ذات الصلة التي تمتلكها الشركات المستثمر فيها؛ إذ أن أي زيادة أو نقص جوهري في هذه المدخلات ستؤدي إلى ارتفاع أو انخفاض مقابل في القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة.

أجرت الإدارة تحليل حساسية للمدخلات الهامة غير الملحوظة. إذ أن أي تغيير محتمل بصورة معقولة بنسبة 5% في القيمة العادلة لصافي الموجودات ذات الصلة للشركات المستثمر فيها من شأنه أن يُغير القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة ضمن المستوى 3، واحتياطي القيمة العادلة ذي الصلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بحوالي مبلغ 66,590 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 56,803 دينار كويتي؛ 30 يونيو 2025: 50,686 دينار كويتي). ولا يُعتبر هذا التأثير جوهرياً بالنسبة للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3:

(مدققة)			كما في 1 يناير
30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
756,350	756,350	1,136,058	مشتريات ومبيعات وتحويلات (بالصافي)
257,369	240,395	3,332	
-	139,313	192,410	
1,013,719	1,136,058	1,331,800	كما في 30 يونيو

20 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 قُيّمت الإدارة الآثار المحتملة للوضع الجيوسياسي على عمليات المجموعة ومركزها المالي، مع الأخذ بالاعتبار ما يلي:

20 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين ذات الصلة (تتمة)

- ◀ 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 والتغييرات 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 لمحافظ العقارات أو 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 متقلباً، 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.