

التقرير السنوي 2024



سمو الشيخ صباح خالد الحمد المبارك الصباح
ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

المحتويات

06	مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
08	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة
14	لمحة عن العقارات المتحدة
16	أبرز المؤشرات المالية
20	الشركات التابعة والزميلة للمجموعة
32	مشاريعنا
42	المبادرات المجتمعية
48	تقرير الحوكمة
74	البيانات المالية المجمعة

مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية



السيد/ مبارك سليمان المحيلان
نائب الرئيس التنفيذي للعمليات



السيد/ مازن عصام حوا
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة



السيد/ مازن عصام حوا
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة



الشيخة/ بيبى ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة



السيدة/ لجين الصالح
المدير التنفيذي لإدارة المبيعات والتسويق



السيد/ طارق عنبوسي
المدير التنفيذي للاستثمار



السيد/ راشد عيسى العيسى
المدير التنفيذي لإدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية



السيد/ سانتوش كومار كريشنان
المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة



السيد/ سامر محمد عماد عبوشي
عضو مجلس الإدارة



السيدة/ سناء عبدالله حمد الهدلق
عضو مجلس الإدارة



الشيخ/ فاضل الخالد الصباح
عضو مجلس الإدارة



السيدة / مونيكا يعقوب
نائب رئيس أول - إدارة التدقيق الداخلي



السيد/ شادي مكداشي
نائب رئيس أول - إدارة المخاطر والمطابقة والالتزام



السيد/ عبده سلامة
نائب رئيس أول - للشؤون القانونية وأمين سر مجلس الإدارة



السيد/ عبدالعزيز الناصر
نائب رئيس أول - للعمليات



السيد/ محمود علي تيفوني
عضو مجلس الإدارة



السيد/ عبد الأمير قاسم جعفر علي
عضو مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أكثر من 50 عاما مرّت على تأسيس شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك.ع)، شهدت خلالها محطات بارزة، وتركت بصمة واضحة، أكسبتها مكانتها كواحدة من أهم شركات التطوير العقاري الرائدة في الكويت والمنطقة.

نفخر في العقارات المتحدة بالتزامنا تجاه رؤيتنا الأسمى المتمثلة في الارتقاء بحياة الأفراد والمجتمعات، وبالاستثمار في البناء والإعمار، وذلك من خلال الاستمرار في تطوير أعمال الشركة، وأخذ المبادرات المجتمعية التي تعزّز دورنا الريادي.

منذ انطلاقتها، قدمت العقارات المتحدة مشاريع متنوعة على الصعيدين المحلي والإقليمي، فستندّ إلى ما تمتلك من خبرات وكفاءات، شخّرت لتمنح عملائها ومجتمعاتها منتجات ذات جودة عالية. وها هي الآن تواصل ما بدأه المؤسسين الأوائل، وتعود مرة أخرى بكامل إمكاناتها ومقدّراتها إلى الكويت، بهدف المساهمة في إعمارها وتلبية احتياجات أبنائها وسكانها.

كان عام 2024 عاما مثمرا لشركة العقارات المتحدة، واصلنا به تحقيق الإنجازات والأهداف المؤسسية، ماضين نحو ما تسعى العقارات المتحدة بلوغه. واستطاعت العقارات المتحدة بالتعاون مع شركاتها الزميلة والتابعة، وبفضل جهود موظفيها، أن تستفيد من عدة عوامل أدت إلى نتائج إيجابية للعام الثالث على التوالي، وزيادة صافي الأرباح المحققة عن العام الماضي.

طوبنا عام 2024 محتفين بما لمسناه من تقدّم واضح على نطاق الخطط الاستراتيجية والتنفيذية، وتحديد المبادرات والمشاريع، بالإضافة إلى تخصيص الموارد اللازمة التي من شأنها أن تعزّز رؤية العقارات المتحدة المعنيّة بتطوير البلد ودعم الأفراد وبناء المجتمعات.

يطيب لي أن أتقدم إلى مقام حضرة صاحب السمو أمير البلاد، الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه بأسمى آيات الشكر والعرفان لما يقدمه من دعم مستمر وتوجيهات سديدة، كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى سمو ولي العهد الشيخ صباح خالد الحمد الصباح حفظه الله.

وأود أن أعرب عن خالص شكري للسيدات والسادة أصحاب المصلحة والمساهمين الكرام على دعمهم لتعزيز مكانة العقارات المتحدة في القطاع العقاري، وأتوجه بالشكر إلى أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على تفانيهم ومساهماتهم القيمة من أجل تحقيق رؤيتنا وأهدافنا خلال عام 2024. يسرّني أيضا أن أبدي تقديرنا لعملائنا على ثقتهم بشركة العقارات المتحدة، مؤكدين عزمنا على مواصلة تقديم مشاريع عقارية استثنائية وفرص استثمارية واعدة.

ولكل فرد من أسرة العقارات المتحدة والشركات الزميلة والتابعة، أولئك الذين لا ينفكوا عن ممارسة أدوارهم المحورية في نجاح أعمالنا من خلال امثالهم لأعلى معايير المهنية، والالتزام، والتفاني في العطاء، شكرا لكم من القلب.



بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة



رؤيتنا في العقارات المتحدة متمثلة في الارتقاء بحياة الأفراد والمجتمعات، والاستثمار في البناء والإعمار، لتقديم منتجات ذات جودة عالية لعملائنا.



كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن جميع أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أتقدم لكم بجزيل الشكر والامتنان على ثقتكم ودعمكم المستمر، ويسعدني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 متضمناً البيانات المالية وأداء الشركة وأبرز الإنجازات لهذا العام.

كما يسعدني تأكيد التزامنا الراسخ في توظيف قيمنا المؤسسية وعلى رأسها فريق العمل ذو الخبرة الواسعة، ودعم المجتمع، لمواصلة مسيرة النمو المستدام وتحقيق تطلعات إدارتنا ومساهميننا وعملائنا على حد سواء.

شهد الاقتصاد الكويتي تطوراً ملحوظاً خلال العام 2024 وانطوى مساره على نقاط تفاؤل مما انعكس على أداء جميع قطاعات الأعمال الرئيسية رغم التحديات المتعلقة بفرص النمو المستقبلية. كما واصلت الشركة تعزيز مكانتها من خلال مبادرات استراتيجية تركز على الابتكار وخلق قيمة مضافة لجميع الأطراف المعنية من عملاء ومساهمين وموظفين، وذلك من خلال إدارة المخاطر الاستراتيجية والتخطيط الشامل للاستثمار.

الأداء المالي

في عام 2024، حققت الشركة ارتفاعاً في صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة وصل إلى 5.1 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 4.2 مليون دينار كويتي في عام 2023، بزيادة قدرها 21.3%. وارتفع مجمل الربح إلى 31.4 مليون دينار كويتي في عام 2024، مقارنة بـ 27.2 مليون دينار كويتي في عام 2023، أي بزيادة قدرها 15.5%. في حين ارتفعت ربحية السهم إلى 3.9 فلس بالمقارنة مع 3.2 فلس خلال نفس الفترة بالعام الماضي بنسبة نمو بلغت 21% خلال الفترة نفسها من العام 2023.

وأظهرت البيانات المالية تحقيق ارتفاعاً نسبياً في الأداء التشغيلي حيث ساهمت في تحقيقه بشكل مباشر قطاعات الأعمال لاسيما قطاع الضيافة والمقاولات والخدمات للشركات التابعة للمجموعة، فقد نمت الإيرادات لتبلغ 88.6 مليون دينار كويتي في عام 2024 بالمقارنة مع 87.3 مليون دينار كويتي في العام 2023 متمثلة في زيادة عدد العقود المبرمة من خلال شركتي المباني المتحدة و الشركة المتحدة لإدارة المرافق.

النشاط التشغيلي

استمر الزخم التشغيلي للشركة في السوق المحلي والأسواق الخارجية التي تعمل بها وفق خططها الإستراتيجية والجداول الزمنية الموضوعية التي تهدف إلى تعظيم القيمة للمساهمين وإدراج مفهوم الاستدامة.

محلياً، تم الانتهاء بالكامل من أعمال البناء في المكونات السكنية في مشروع ضاحية حصة خلال العام 2024 والذي تتضمن أبراج حصة وبيوت حصة في حين تجاوزت نسبة المبيعات 93%. وتم البدء في تسليم الوحدات السكنية للعملاء خلال النصف الثاني من العام 2024.



أظهرت البيانات المالية تحقيق ارتفاعاً نسبياً في الأداء التشغيلي حيث ساهمت قطاعات الضيافة والمقاولات والخدمات للشركات التابعة في نمو الإيرادات.



الموارد البشرية و التحول الرقمي

انطلاقاً من كونهم حجر الأساس وأحد الأصول الجوهرية للشركة، استمر التركيز على دعم وتطوير الكوادر البشرية وتزويدها بالمهارات اللازمة والأدوات التي تعزز أداؤها وتحفزها لمواصلة النجاح، كما دفعنا ذلك لاستقطاب العديد من الكفاءات الوطنية الشابة، حيث بلغت نسبة توظيف المواطنين الوظائف 55% فيما زاد حضور العنصر النسائي في قطاعات المجموعة ومن ضمنها الإدارة.

وواصلت العقارات المتحدة استراتيجيتها الشاملة للتحول الرقمي وزيادة الاستثمار في تطوير بنيتها التحتية الرقمية، مما أثمر عن تحسين كفاءة العمليات وإنشاء منصة موحدة لتجميع البيانات المالية، ساهمت في تعزيز وتحسين الضوابط والحوكمة، بالإضافة إلى اعتماد التحول الرقمي للعمليات الداخلية الذي يساهم في توفير تجربة استثنائية لجميع الأطراف ذات الصلة.

النظرة المستقبلية

من المتوقع أن يشكّل قطاع العقارات في الكويت ركيزة أساسية في دعم النمو الحضري المستدام، ضمن رؤية أوسع لتنويع الاقتصاد الوطني. فمع التحولات البيئية التي تشهدها البلاد، والدعم الحكومي المتواصل لتطوير مجتمعات عمرانية جديدة، تزايد الفرص الواعدة أمام القطاع الخاص ليكون جزءاً فاعلاً من هذا الحراك التنموي.

تتمتع شركة العقارات المتحدة بمكانة متميزة لدعم هذا الزخم من خلال خبراتها وتجاربها وشركائها التابعة والزميلة في مختلف المجالات كالمقاولات، وإدارة المرافق، والخدمات العقارية، مما يضمن نهجاً شاملاً ومتكاملاً للتطوير وتحقيق نجاح طويل الأمد. وبفضل سجلها الحافل بالإنجازات ونهجها المتمحور حول العملاء، تواصل شركة العقارات المتحدة التزامها ببناء مجتمعات مستدامة وعالية الجودة تُحسّن أسلوب حياة الأفراد والمجتمعات.

ويؤكد نجاح تسليم ضاحية حصة قدرة الشركة على ترجمة رؤيتها إلى واقع ملموس حيث تواصل الشركة تحقيق الاستفادة من محفظة أصولها المتنوعة في القطاعات الرئيسية، بما في ذلك مشاريع التجزئة والضيافة والمشاريع التجارية والمشاريع متعددة الاستخدامات، مما يعزز مكانتها السوقية.

وفي الختام، أود أن أتقدم بالشكر إلى أعضاء مجلس الإدارة على ثقتهم ودعمهم المستمر، كما أشكر أعضاء الإدارة التنفيذية على تفانيهم وجهودهم المتميزة لما قدموه -وما يزالون- من جهود كبيرة وإسهامات قيمة، أثمر عنها تحقيق النتائج المستهدفة خلال عام 2024.

أود أن أعبر عن خالص شكري لكافة الموظفين والعاملين في شركة العقارات المتحدة وشركائها التابعة والزميلة على تفانيهم في العمل، وأخيراً، لكم فساهمينا الكرام جزيل الشكر والتقدير على ثقتكم الغالية ودعمكم المستمر.



مازن عصام حوّا

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة

وتُعد ضاحية حصة من أولى المشاريع التي تقدم نموذجاً للحياة المجتمعية الحضرية، وتجسّد مفاهيم رفاهية ترشّخ معايير جديدة على مستوى قطاع التطوير العقاري في دولة الكويت. وبالحديث عن المكونات التجارية ضمن المشروع، فقد وصلت نسبة الإنجاز إلى 95% في مكاتب حصة و 91% في عيادات حصة في حين تم الانتهاء من أعمال البناء في كل من حصة بلازا وحصة هب.

وعلى المستوى الإقليمي، تم إطلاق فندق والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس، في بداية عام 2024 من خلال شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة، وهي شركة تابعة للعقارات المتحدة. كما واصلنا تحقيق معدلات إشغال مرتفعة في مشاريعنا، مما يعكس رؤية الشركة في تحقيق النمو الثابت من خلال تنويع الاستثمار واستهداف قطاعات جديدة.

وعلى الصعيد الاستراتيجي، أبرمت شركة العقارات المتحدة من خلال شركة جوار العالمية لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات المملوكة لها بالكامل مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية عقداً لتطوير قسائم استثمارية في مدينة صباح الأحمد السكنية حيث يهدف المشروع إلى تطوير مساحات خضراء ومكونات تجارية و ترفيهية حسب أعلى معايير البناء والتطوير الحضري بمساحة تبلغ 35 ألف متر مربع ومدة استثمارية تمتد إلى 20 عاماً ما يعكس إيمان الشركة بمدى أهمية هذه الفرص الاستثمارية والشراكة بين القطاعين العام والخاص الخاص في خلق مناطق معيشية متناغمة بيئياً، تساهم برفع جودة حياة المواطنين وتعي احتياجاتهم.

كما حصدت العقارات المتحدة خلال عام 2024 عدة جوائز عالمية مرموقة، فقد فازت الشركة بجائزة أفضل مشروع تطوير عقاري عن أبراج حصة، وذلك على مستوى دولة الكويت، فيما نال فندق والدورف أستوريا – القاهرة، جائزة أفضل مشروع مُجَدّد، ضمن فعالية جوائز ميد للمشاريع لعام 2024. ويؤكد فوز شركة العقارات المتحدة بهذه الجائزة مكانتها الرائدة كمطور عُرف بتقديم عقارات ذات طابع معماري مميز وعصري، وتميّز بإنشاء أيقونات معمارية في دولة الكويت وخارجها.

وتُعد ضاحية حصة من أولى المشاريع التي تقدم نموذجاً للحياة المجتمعية الحضرية، وتجسّد مفاهيم رفاهية ترشّخ معايير جديدة على مستوى قطاع التطوير العقاري في دولة الكويت. وبالحديث عن المكونات التجارية ضمن المشروع، فقد وصلت نسبة الإنجاز إلى 95% في مكاتب حصة و 91% في عيادات حصة في حين تم الانتهاء من أعمال البناء في كل من حصة بلازا وحصة هب.

شراكات استراتيجية ومبادرات مجتمعية

تؤكد شركة العقارات المتحدة على إيمانها الراسخ بأهمية الاستثمار في الأجيال القادمة والدعم المستمر للشباب والمجتمع ككل لتعزيز دورها الرائد في طرح وتبني مبادرات نوعية تدعم مختلف الفئات وتبرز أهمية المشاركة المجتمعية للقطاع الخاص. وفي هذا الإطار، قامت الشركة برعاية العديد من المعارض الوظيفية ودعم مشاريع التخرج للطلبة وتقديم برامج تدريب احتضنت العديد من المتدربين حديثي التخرج تأهيلاً لهم لسوق العمل وتعزيزاً لمهاراتهم وقدراتهم.

كما قامت الشركة باعتبارها شريك استراتيجي للأمم المتحدة بتعزيز مفاهيم تمكين المرأة من خلال تجديد الشراكة للعام الثاني على التوالي، والمساهمة في دعم فبادة تمكين النساء الشابات التي أطلقتها مؤسسة التّوير بهدف تشجيعهم وتطوير مهاراتهم من خلال المسرح الهادف.

ورعت العقارات المتحدة دوري URC لكرة قدم السيدات بالتعاون مع اللجنة النسائية في الإتحاد الكويتي لكرة القدم بهدف الإرتقاء بالرياضة النسائية وترسيخاً لمكانتها الرياضية في مجال المسؤولية الاجتماعية. كما احتضنت الشركة العديد من الفعاليات الرياضية والشبابية في عالم المارينا، أبرزها بطولة ففز الحواجز وهو حدث عالمي يتم تنظيمه لأول مرة في دولة الكويت، والمخصصة لرياضة الفروسية، بالإضافة إلى استضافة المهرجان الرياضي الأكبر في الكويت "فلير فيستيفال" على شاطئ المارينا.

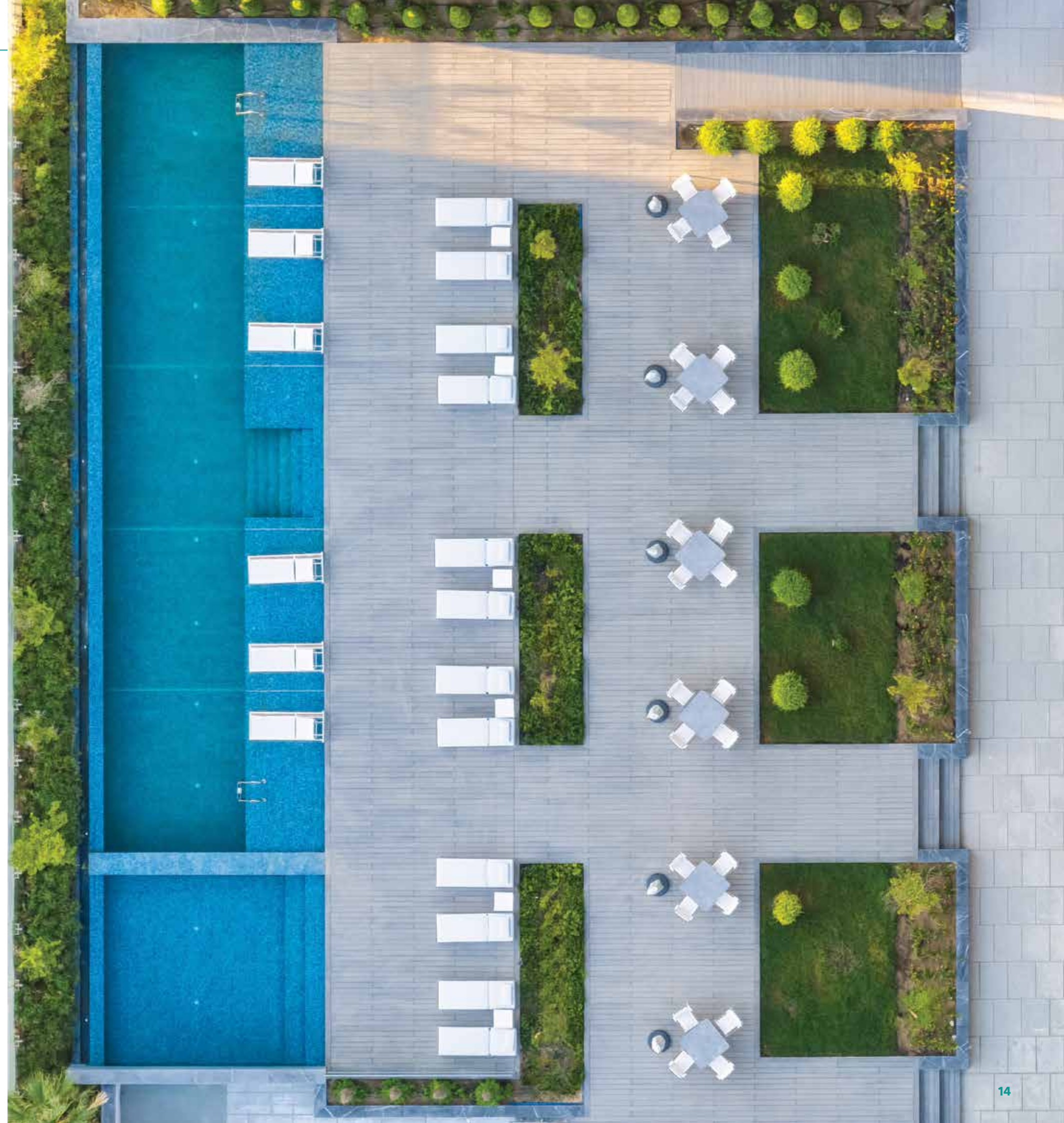
لمحة عن العقارات المتحدة

شركة العقارات المتحدة - إحدى الشركات الرائدة في قطاع العقارات في الكويت والمنطقة، وقد تأسست بموجب مرسوم أميري في عام 1973، وأدرجت في سوق الكويت للأوراق المالية في العام 1984 حيث تبلغ إجمالي قيمة أصولها 672 مليون دينار كويتي تقريباً (2.2 مليار دولار أمريكي) كما في 31 ديسمبر 2024.

تُعتبر العقارات المتحدة الذراع العقاري لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة (كيككو)، حيث برعت في مجال تطوير وإدارة المشاريع العقارية منذ مراحلها الأولى، فظهرت قدرة عالية على الابتكار والتفرد في مختلف القطاعات، منها السكنية، والتجارية، وفي قطاع الضيافة.

انطلقت الشركة من أسواقها المحلية لتتسارع خطواتها نحو التوسع الإقليمي والدولي، مسهمةً في تشكيل معالم حضريّة جديدة في العديد من البلدان. وقد نجحت في تنفيذ مشاريع متنوعة في الأردن، وسلطنة عمان، والمغرب، ومصر، ولبنان لتقدم نماذج متميزة.

تتمثل نشاطات العقارات المتحدة في مجموعة من المجالات والخدمات المتكاملة التي تقدمها شركاتها التابعة، وتشمل التطوير العقاري، وإدارة المرافق والممتلكات، إضافة إلى خدمات البناء والمقاولات، متمسكين بأعلى معايير الجودة لضمان استدامة المشاريع والحفاظ على قيمتها، مما يحقق الهدف الأبرز في تحقيق رضا العملاء.



أبرز المؤشرات المالية

إجمالي الموجودات

672 مليون دك
1.0% | 665 مليون دك | 2023

صافي الربح

5.1 مليون دك
21.3% | 4.2 مليون دك | 2023

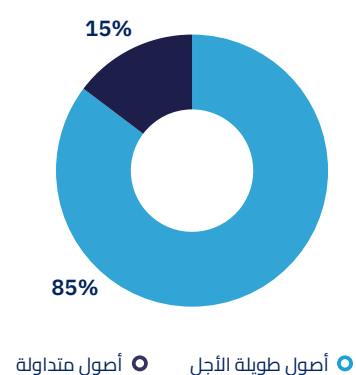
ربحية السهم

3.9 فلس
21.4% | 3.2 فلس | 2023

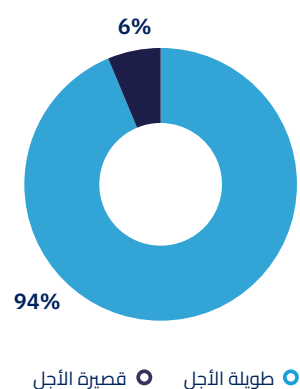
إجمالي الإيرادات

88.6 مليون دك
1.5% | 87.3 مليون دك | 2023

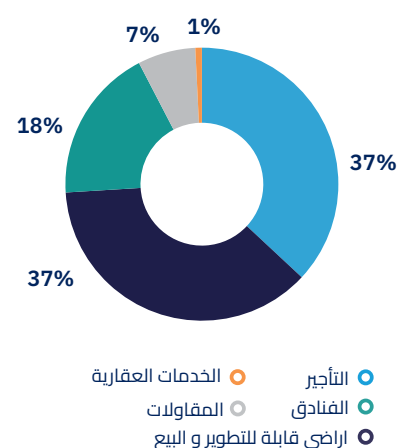
مكونات الأصول 672 مليون دك



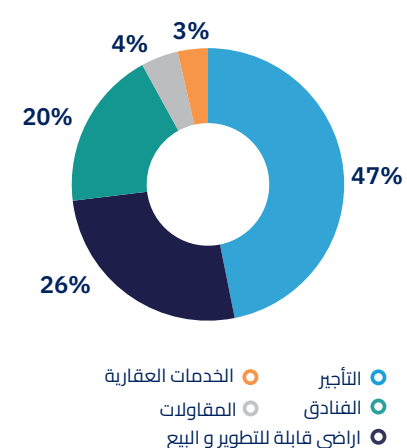
موعد استحقاق الدين 365 مليون دك



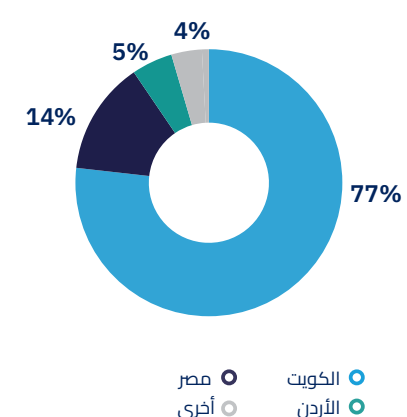
الإيرادات وفقاً لتصنيف الأصول 89 مليون دك



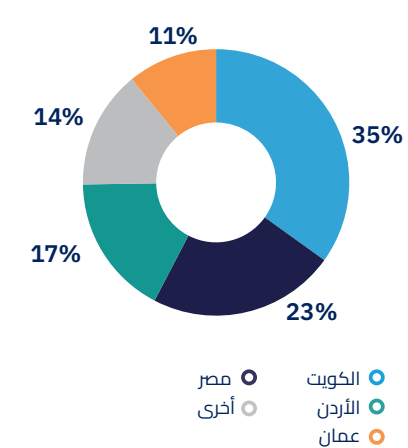
الموجودات وفقاً لتصنيف الأصول 672 مليون دك



الإيرادات وفقاً للانتشار الجغرافي 89 مليون دك



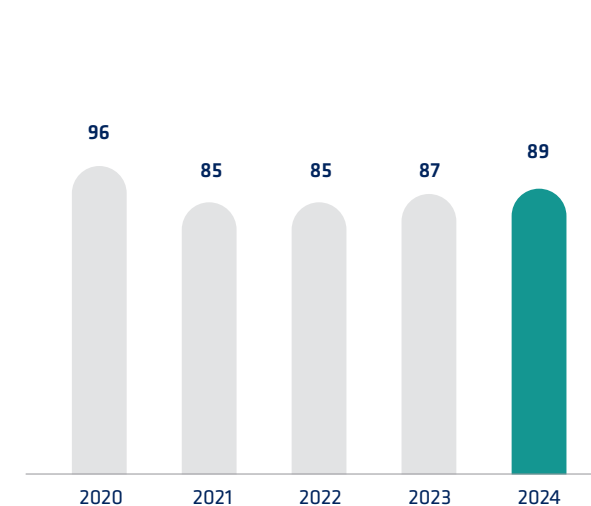
الموجودات وفقاً للانتشار الجغرافي 672 مليون دك



أبرز المؤشرات المالية

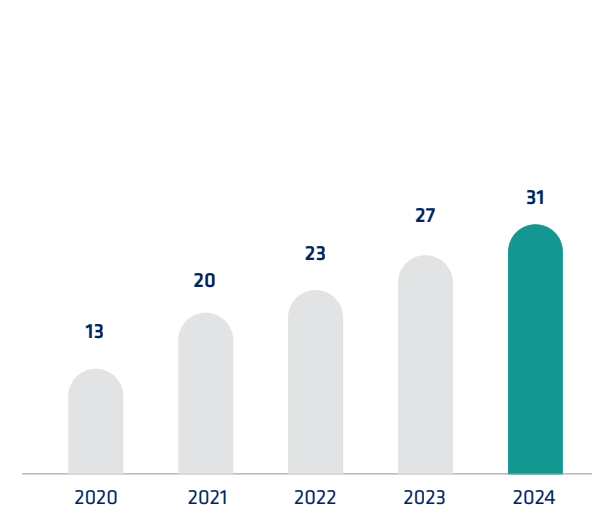
الإيرادات

مليون د.ك



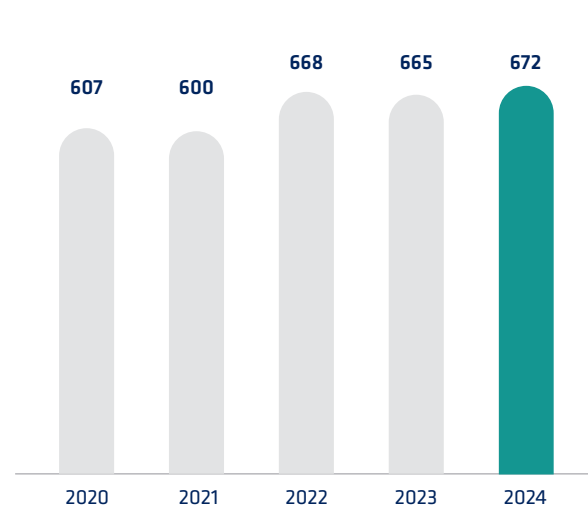
اجمالي الربح

مليون د.ك



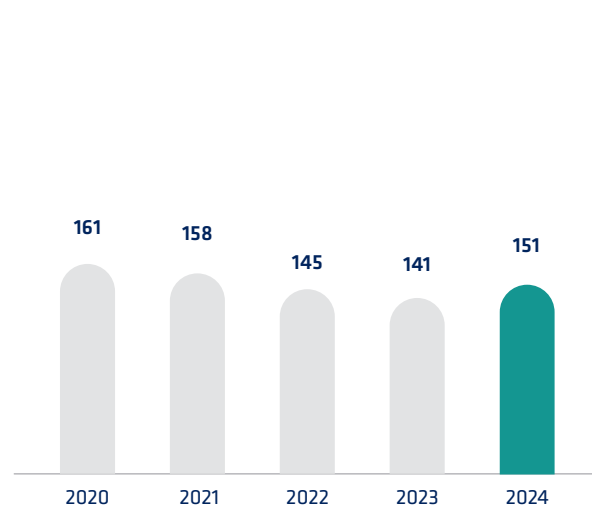
اجمالي الموجودات

مليون د.ك



القيمة الدفترية للسهم

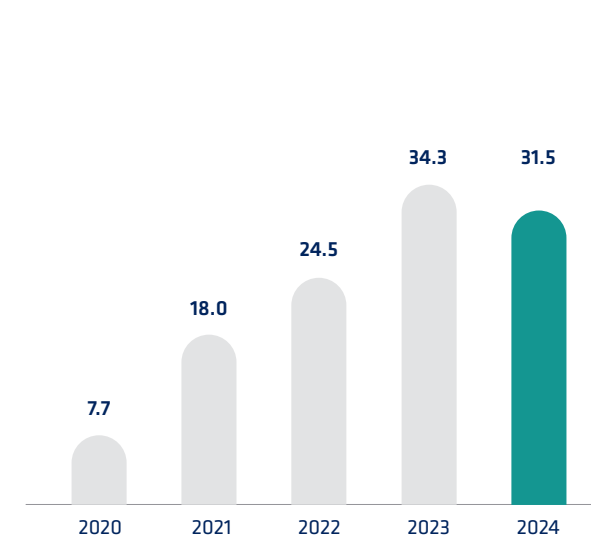
فلس



الأرباح قبل الفوائد والضرائب

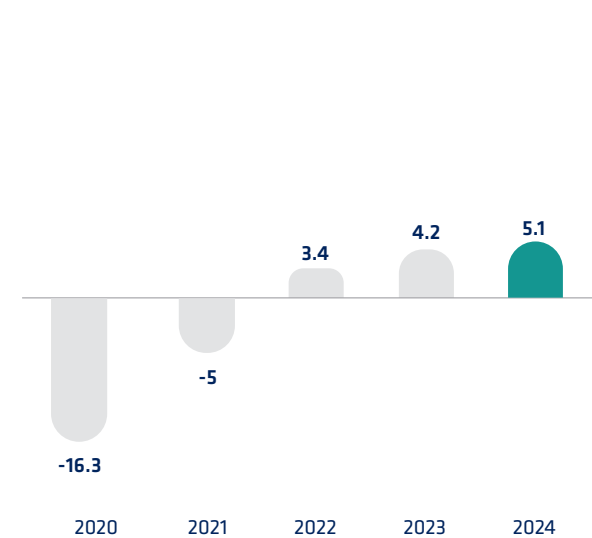
والإهلاك والإستهلاك

مليون د.ك



صافي الربح

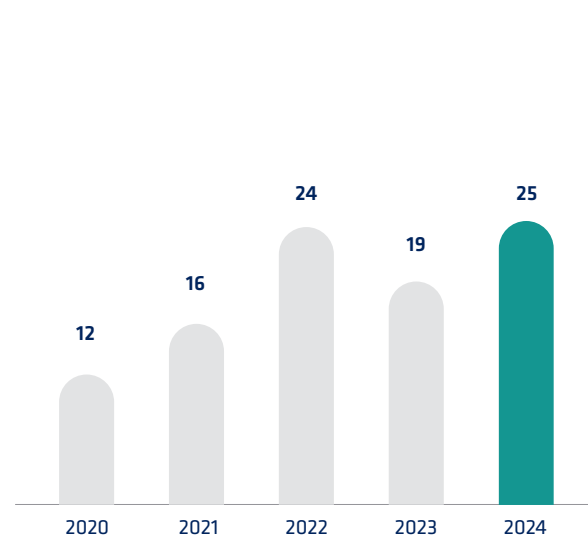
مليون د.ك



صافي النقد الناتج من

أنشطة العمليات

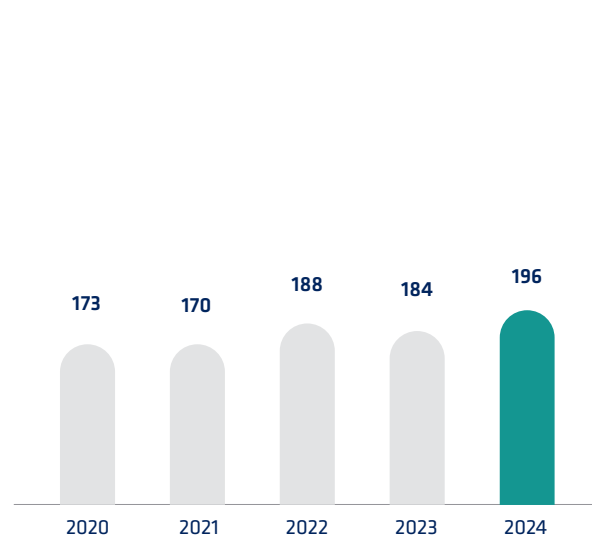
مليون د.ك



حقوق الملكية الخاصة

بمساهمي الشركة الأم

مليون د.ك



الشركات
التابعة والزميلة
للمجموعة

جودة.



الشركة المتحدة لإدارة المرافق (ش.م.ك-مقفلة) هي شركة مملوكة بنسبة 99.2 % لشركة العقارات المتحدة، وتعد من إحدى الشركات الرائدة في مجال تقديم الخدمات المتكاملة لإدارة المرافق.

تأسست في عام 2008 وتعد من أول الشركات في الكويت التي تقدم خدمات متكاملة لإدارة الممتلكات والمرافق وغيرها للمباني والمرافق الحكومية والمجمعات التجارية والسكنية والمباني المتعددة الأغراض، وأيضاً الخدمات الاستشارية والصيانة والأمن والتنظيف بالإضافة إلى خدمات أخرى، ويشمل نشاط الشركة تقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة العقارات التجارية والسكنية متعددة الاستخدام في عدة دول بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

شركة المتحدة لإدارة المرافق
السيد / ابراهيم عبد اللطيف
الرئيس التنفيذي

عدد العقود خلال العام

+250

القيمة السنوية للعقود الحالية

+30
مليون دينار كويتي

عدد الموظفين

+7K



تمثل شركة المباني المتحدة (ش.م.ك.-مقفلة) الذراع الرئيسي في مجال الإنشاءات والمقاولات لشركة العقارات المتحدة والمملوكة لها بالكامل.

تأسست شركة المباني المتحدة عام 1973، وصنفت كشركة مقاولات فئة "أولى" منذ عام 1984 ولديها سجل حافل بالعديد من المشاريع المتميزة في الكويت معززة سمعتها كشريك موثوق لعملاء القطاعين العام والخاص.

شركة المباني المتحدة
السيد/ محمد علاء ذكري
الرئيس التنفيذي

قيمة العقود الحالية

+37
مليون دينار كويتي

عدد المشاريع المنجزة

+31

سنوات الخبرة

+51

عدد الموظفين

+400



شركة الخليج مصر للفنادق و السياحة
GULF - EGYPT FOR HOTELS & TOURISM (S.A.E.)

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

شركة الخليج - مصر للفنادق و السياحة

السيد/ محسن أبو العزم
العضو المنتدب



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

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

مجموعة أسوفيد

السيد/ يحيى الريضى
المدير التنفيذي

المكاتب الإقليمية

مصر

شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية

السيد/ محمد حلمي شقوير

العضو المنتدب

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

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

الأردن

شركة العقارات المتحدة

السيد/ فارس خزعلي

المدير العام

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

لبنان

الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة القابضة

السيد/ محمد هاشم

المدير المالي والاداري

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

عُمان

شركة العقارات المتحدة

السيد / خالد الزدجالي

المدير العام

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

الشركات الزميلة للمجموعة

شركة مينا هومز العقارية

السيد/ مازن عصام حوا

رئيس مجلس الإدارة



شركة مينا هومز العقارية (ش.م.ك-مغلقة)، وهي شركة مساهمة كويتية مغلقة مملوكة لشركة العقارات المتحدة بنسبة قدرها 48.5%، إلى جانب تملك باقي الحصص لشركات تابعة لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كييكو" وغيرها. وتمتلك شركة مينا هومز العقارية عدد من الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية بضاحية حصّة المبارك وذلك بهدف تطوير هذه المشاريع المتنوعة تشمل المكونات السكنية بالإضافة إلى المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية فضلاً عن المتاجر ومحلات التجزئة والمطاعم والكافيهات ومركزاً للضاحية.



شركة إنشاء القابضة

السيد/ هيثم محمد الرفاعي

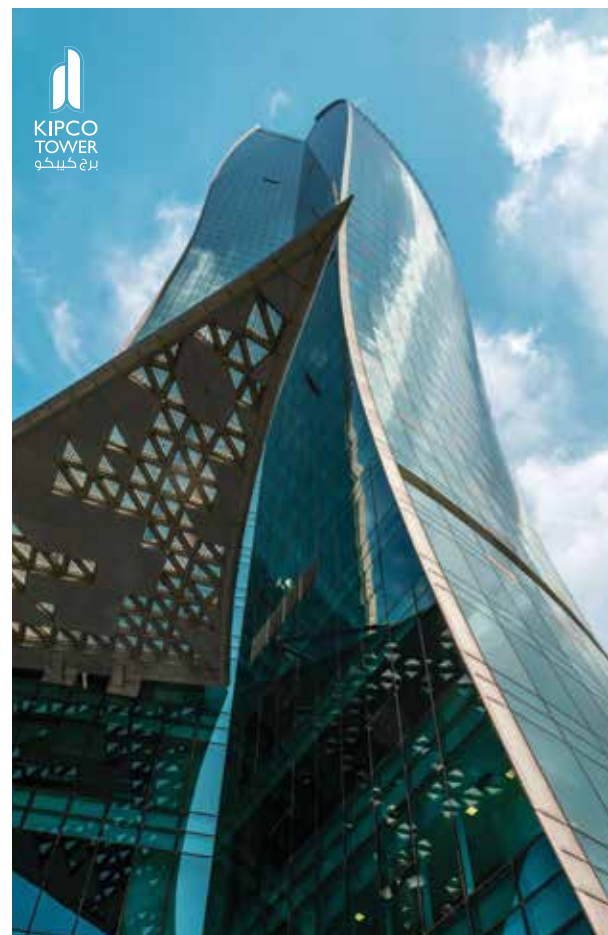
الرئيس التنفيذي

تأسست شركة إنشاء القابضة في عام 2005، وهي شركة كويتية رائدة متخصصة في تصنيع وتوريد مواد البناء والإنشاء حيث تتركز أنشطة الشركة في تصنيع وتوريد الخرسانة الجاهزة، ومواد البناء الكيماوية والمملوكة لشركة العقارات المتحدة بنسبة قدرها 40% إلى جانب تملك باقي الحصص بنسبة 60% لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كييكو".



تنوع.

مشاريعنا



يقع **برج الشهيد** بالقرب من برج كيبكو و برج المدينة بمنطقة الشرق في مدينة الكويت. يتضمن البرج مجموعة واسعة من المكاتب التجارية على إرتفاع 22 طابقاً ليتناغم بإطلالته المميزة على الخليج العربي ومناظر المدينة الخلابة.

يقع **برج المدينة** على مقربة من برج كيبكو و برج الشهيد بمنطقة شرق في قلب مدينة الكويت. يبلغ إرتفاع البرج 22 طابقاً ويتكون من أماكن تجارية في الأدوار الأرضية ومكاتب تجارية في الطوابق العليا.

برج كيبكو هو مشروع متعدد الاستخدامات بتصميم فريد، يقع في مدينة الكويت، ويضم مساحات مكتبية وشققاً سكنية ومساحات تجارية وتجارية. تبلغ مساحة أرضه 4,850 متراً مربعاً، ومساحته المبنية 96,185 متراً مربعاً، وهو مجهز بمجموعة من المرافق الحصرية، بما في ذلك إجراءات أمنية على مدار الساعة وخدمات إدارة مرافق احترافية.

مشروع **ضاحية حصة** هو مجتمع متكامل، ومركز لأسلوب الحياة العصرية، ومشروع تطويري متعدد الاستخدامات، يقع في ضاحية حصة المبارك بالكويت. يجمع المشروع بين مجموعة متنوعة من المكونات، بما في ذلك المساكن الفاخرة، والمكاتب التجارية، والعيادات الطبية، والشقق الفندقية، ومحلات البيع بالتجزئة، والمطاعم والمقاهي. ضمنت المنطقة لتمرزج بين الراحة والطبيعة، حيث تتميز بمناظر طبيعية خلابة فلائمة للمشاة، فجهزة بممرات عصرية، وحدائق مفتوحة، ومساحات خضراء، وساحات عامة.

عدد الوحدات التجارية	مساحة البناء
28	12.7K متر مربع
عدد الطوابق	
24	

عدد الوحدات التجارية	مساحة البناء
55	8.6K متر مربع
عدد الطوابق	
22	

عدد الزوار في 2024	مساحة البناء
198 ألف	96.2K متر مربع
عدد الوحدات التجارية	
180	

المكونات التجارية	نسبة الإنجاز	المكونات السكنية	نسبة الإنجاز
مكاتب حصة	100 %	أبراج حصة	100 %
عيادات حصة	95 %	بيوت حصة	100 %
مكاتب حصة	91 %	عدد الوحدات التي تم تسليمها للعملاء	
مكاتب حصة	71 %	أبراج حصة	166 وحدات
عيادات حصة	23 %	بيوت حصة	79 وحدات
مكاتب حصة	57 %		
عيادات حصة	55 %		



سوق المسيل، منشأة معمارية مميزة تم تطويرها عام 1979 كمختبر للصناعات الوطنية للبحث في وسائل تطوير وابتكار تقنيات هندسية واختبار مواد البناء وفق أعلى معايير الجودة والسلامة والاستدامة. يضم المجمع الآن عدد من المكاتب والمحلات التجارية.



سوق المتحدة، مشروع تجاري متعدد الاستخدامات، ضم ليكون مختبراً لإنشاء مصب مسبق للصناعات الوطنية. يضم سوق المتحدة 911 موقفاً للسيارات موزعة على ثلاثة طوابق، ويتألف من جزأين رئيسيين متصلين بجسور في الطوابق العليا حيث تقع المكاتب. في الطابق الأرضي، تنظم المسافة بين هذين الجسرين حركة المرور بين المداخل الرئيسية في القاعة المركزية ومساحات البيع بالتجزئة في الطابق الأرضي والميزانين.



يقع **فندق مارينا** على الخليج العربي في السالمية، وهو فندق بوتيكى بإطلالات خلابة على الواجهة البحرية من فئة الخمس نجوم تديره فنادق ومنتجعات سفير. ويضم الفندق شاطئاً خاصاً، ومساح متعددة، وصالة رياضية ، وسبا متكامل الخدمات، بالإضافة إلى قاعات اجتماعات للاحتفالات وللمناسبات الخاصة.



مارينا مول هو أحد أبرز وجهات التسوق والترفيه في الكويت. يوفر المول تجربة فريدة من نوعها، ويضم 137 علامة تجارية عالمية من مختلف الفئات، بالإضافة إلى خيارات طعام وترفيه نابضة بالحياة ويتصل المول بسلاسة عبر جسر زجاجي مغلق بمارينا كريست ونادي مارينا لليخوت، موفرًا إطلالات خلابة على الواجهة البحرية وتجارب طعام رائعة.

عدد الوحدات التجارية	مساحة البناء
211	48.2K متر مربع
	عدد الطوابق
	8

عدد الوحدات التجارية	مساحة الأرض
175	10K متر مربع
	عدد الطوابق
	7

عدد الزوار في 2024	عدد الغرف الفندقية
42.5 ألف	91

عدد الزوار في 2024	مساحة البناء
4.2 مليون	88.3K متر مربع
	عدد الوحدات التجارية
	207



فندق بحدون هو فندق موسمي فاخر من فئة الأربع نجوم. يتميز بموقعه المتميز على قمة تلة مطلة على بحدون، وعلى بُعد مسافة قصيرة بالسيارة من العاصمة بيروت، يزر الفندق بوسائل راحة ومرافق فريدة ومميزة، ويطل على مساحات شاسعة من الأراضي الخضراء. كما يوفر الفندق منطقة جلوس خارجية مميزة بإطلالات خلابة، ويضم قاعة متعددة الاستخدامات تتسع لـ 220 شخصاً.



الروشة فيو 1090 هو مشروع سكني راقٍ ويتضمن 40 شقة سكنية و 2 بنتهاوس دوبلكس وتحيطه المناظر البحرية الخلابة في منطقة الروشة، أشهر ضواحي بيروت السكنية والتجارية، والمطلّة مباشرة على صخرة الروشة، أحد أجمل المعالم السياحية اللبنانية. تتكون الشقق من أربع غرف نوم، مع غرفة سائق منفصلة وغرفة تخزين بالإضافة إلى عدد من وسائل الراحة والخدمات التي تضم نادي صحي بمساحة 760 متر مربع يتضمن صالة للألعاب الرياضية وساونا وغرفة بخار وحمامات سباحة داخلية وخارجية، وحديقة ذات مناظر طبيعية تبلغ مساحتها 2,250 متراً مربعاً ومنطقة جلوس وحمام سباحة للأطفال كذلك مواقف للسيارات تحت الأرض.



فندق جاردنز صلالة هو عنصر الضيافة المميز في مشروع صلالة جاردنز ويقع في قلب المدينة. يُقدم الفندق، الذي تُديره شركة سفير الدولية لإدارة الفنادق، تجربة أصيلة، مع إمكانية الوصول المباشر إلى خيارات التسوق والمطاعم والترفيه والمكون من 168 غرفة. بفضل موقعه المتميز وقربه من المركز التجاري، يُعدّ الفندق خياراً مثالياً للمسافرين إلى صلالة بغرض العمل أو الترفيه.



جاردنز مول، وجهة مميزة متعددة الاستخدامات في صلالة، عُمان. يمتد المشروع على مساحة تزيد عن 86,000 متر مربع، ويضم أول مركز تسوق متكامل في صلالة، ويضم فندق جاردنز صلالة.

يقدم المركز مزيجاً فريداً من تجارب التسوق والترفيه والثقافة، بالإضافة إلى سينما وسوق تقليدي يعكس التراث العُماني.

عدد الغرف الفندقية	مساحة البناء
67	20.1K متر مربع
عدد الطوابق	
10	

عدد الوحدات	مساحة البناء
40	227K متر مربع
عدد الطوابق	
22	

عدد الزوار في 2024	عدد الغرف الفندقية
58.3 ألف	168

عدد الزوار في 2024	مساحة البناء
2.6 مليون	86.1K متر مربع
عدد الوحدات التجارية	
168	



منتجع أسوفيد السياحي والسكني المتكامل الحاصل على جوائز، وهو يقع في مدينة مراكش النابضة بالحياة. قد تضمنت المرحلة الأولى من المشروع نادي غولف 18 حفرة على أعلى مستوى. وستشمل المرحلة الثانية من المشروع فندقاً من خمس نجوم ومنطقة سكنية تضم فيلات وشققاً فاخرة ورفيعة الطراز. كما تضم المرحلة الثانية من المشروع مجموعة من وسائل الراحة والخدمات التي توفر نمط حياة استثنائياً ومتميزاً، ومنها مطعماً فاخراً، ومحللاً متخصصاً وكذلك صالة للراحة للأعضاء مع العديد من الفلل السكنية الفاخرة.



يقع **العبدلي مول** في قلب عقان، وهو وجهة التسوق والترفيه الرائدة في المملكة. يتميز هذا المركز التجاري الصديق للبيئة بتصميمات مفتوحة تضمن تدفق الهواء الطبيعي، ويضم مجموعة واسعة من علامات الأزياء العالمية والمحلية، بالإضافة إلى المقاهي والمطاعم، ومرافق ترفيهية عائلية، بما في ذلك دور السينما والمعالم السياحية. يقلل -تصميم المول المستدام- من استهلاك المياه والطاقة.



هيلتون القاهرة هليوبوليس، فندق أيقوني من فئة الخمس نجوم، يقع في قلب مدينة القاهرة النابضة بالحياة. بموقعه المتميز، على بُعد خمس دقائق فقط من المطار، يُقدم هذا الفندق مزيجاً مثالياً من الفخامة والراحة والرفاهية للمسافرين لغرض العمل والترفيه، مع أكثر من 13 مطبخاً متنوعاً. شُيّد فندق هيلتون القاهرة هليوبوليس عام 1979 وجُدد آخر مرة عام 2012، ويتميز بتصميم عصري وأنيق يعكس التاريخ والثقافة المصرية العريقة. يضم الفندق 589 غرفة فسيحة ومجهزة تجهيزاً كاملاً، ما يجعله ملاذاً هادئاً في قلب المدينة. تتميز كل غرفة بديكور أنيق وتجهيزات عصرية تضمن لك إقامة مريحة.



فندق والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس، الذي تديره شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة، التابعة لشركة العقارات المتحدة، هو وجهة فاخرة بارزة، يتميز بموقع استراتيجي في حي هليوبوليس المرموق بالقاهرة.

وسط أجواء جميلة، يوفر الفندق ملاذاً هادئاً مع سهولة الوصول إلى المعالم السياحية الرئيسية، بما في ذلك المتحف المصري الكبير والعاصمة الإدارية الجديدة. مع أربعة مطاعم راقية، وسبا والدورف أستوريا المميز، ومرافق فعاليات واسعة، يقدم الفندق معايير ضيافة استثنائية، ويعزز حضور شركة العقارات المتحدة في قطاع الضيافة الراقية في مصر.

عدد الوحدات السكنية	مساحة الأرض
700+	2.5M متر مربع
مساحة ملعب الجولف	
640K	متر مربع

عدد الزوار في 2024	مساحة البناء
8.5 مليون	227K متر مربع
عدد الطوابق	
6	

عدد الغرف الفندقية	المطاعم
589	9

عدد الزوار في 2024	عدد الغرف الفندقية
44.5 ألف	252

تطوّر.

المبادرات
المجتمعية

تمكين الطلبة والاستثمار بالجيل القادم

+5,000

طالب جامعي استفاد من رعاية المعارض
الوظيفية والمحاضرات التعليمية

+200

طالب قام برحلات ميدانية لمشاريع
العقارات المتحدة

3,200

طالبة شاركت في مبادرة النوير
لتمكين الفتيات

رعاية الشباب واحتضان مواهبهم الرياضية

+8,000

زائر حضر فعالية مهرجان فلير الرياضي
في شاطئ المارينا

+7,000

زائر حضر فعالية ذا ستيديوم لقفز
الحواجز في شاطئ المارينا

+2,500

زائر لمباريات دوري الناشئات في اتحاد
كرة القدم الكويتي

بناء ثقافة مهنية وتعزيز كفاءات فريق العمل

32

فعالية داخلية معنّية بالصحة
العامة وبيئة العمل

711

دورة تدريبية وتعليمية استفاد
منها الموظفون

55%

نسبة العمالة الوطنية في
المناصب القيادية

19

موظف انضم إلى
العقارات المتحدة

تعزيز حضور المرأة القيادي وتطوير مهاراتها المعرفية

29%

من النساء تشغل
مناصب قيادية

38%

نسبة النساء من إجمالي
عدد الموظفين

17%

من إجمالي الفعاليات
تدعم تمكين المرأة

الجوائز والتقدير 2024



أفضل مشروع مطوّر في
الكويت لعام 2024 عن
مشروع أبراج حصّة



أفضل مشروع فُجّد في
جمهورية مصر للعام 2024
والدورف أستوريا القاهرة



مطوّر المجتمعات الأكثر
ابتكاراً لعام 2024

شراكات استراتيجية



اللجنة النسائية
في الاتحاد
الكويتي لكرة
القدم



مبادئ تمكين
المرأة في الأمم
المتحدة



مؤسسة النوير
لدعم المبادرات
المجتمعية



شركة سافكس
لإدارة الفعاليات
الرياضية

موجز العام من المسؤولية المجتمعية

في عام 2024، جددت شركة العقارات المتحدة التزامها تجاه المجتمع من خلال مبادرات تتمحور حول ركائز رئيسية ثلاثة: التعليم، والصحة، وتمكين المرأة. وشاركت الشركة بفعالية في رعاية مجموعة متنوعة من البرامج، بما في ذلك الفعاليات الرياضية، والمبادرات التعليمية والتنموية، والأنشطة المجتمعية المصممة لإشراك الشباب من مختلف الفئات العمرية والاهتمامات.



زيارة ميدانية لبرج كيبكو



زيارة ميدانية لضاحية حصّة



المعرض الوظيفي للجامعة الأمريكية في الكويت



ندوة لطلاب الجامعة الأمريكية في الكويت



فعالية ذا ستيد يوم لقفز الحواجز



دوري الناشئات لكرة القدم



مهرجان فلير الرياضي



حفل تكريم متطوعي لوباك



قيادة التوير من خلال المسرح الهادف



فحص السمع والنظر بالتعاون مع نظاراتي حسن



التبرع بالدم بالتعاون مع بنك الدم الكويتي

+18

6 رعايات تم تقديمها لدعم مختلف الأنشطة وتعزيز الإبداع

9

6 مبادرات مجتمعية تمت المشاركة فيها

ازدهار.

تقرير
الحوكمة

1. القاعدة الأولى - بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

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

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/التعيين
الشيخة/ بيبي ناصر الصباح	غير تنفيذي	شغلت الشیخة بیبی ناصر الصباح منصب عضو مجلس إدارة في شركة العقارات المتحدة ش.م.ك. منذ عام 2006 وقد تم تعيينها رئيسًا للمجلس عام 2019 وأعيد تعيينها عام 2022. أكثر من 20 عامًا من الخبرة القيادية، مارست الشیخة بیبی -خلالها- دورًا محوريًا في اتخاذ القرارات الاستراتيجية، والرقابة المالية، والحوكمة التشغيلية عبر تحقيق أهداف شركة العقارات المتحدة وتنفيذ مشاريعها. كما عملت في العديد من لجان مجلس الإدارة، وكان لها اسهاما بارزا في مجالات رئيسية مثل التخطيط المالي، وإدارة الشركات، وتطوير الأعمال. حصلت الشیخة بیبی علی بكالوريوس الآداب والفنون الحرة، وتخرجت عام 2003 من جامعة نيو سكول في مدينة نيويورك. بعد رحلتها الأكاديمية، أسست الشیخة بیبی جمعية العمل الاجتماعي (SWS) عام 2005، وهي جمعية مدنية كويتية مكرسة لحماية ودعم ضحايا انتهاكات حقوق الإنسان والفئات المهمشة، الذين تعرضوا لتطبيقات انتقائية للقوانين الكويتية. كان لارتكاز بوصلتها الأخلاقية تجاه القيم الإنسانية، والتزامها الأصيل بالدفاع عن حقوق وكرامات الأفراد والأقليات، دور جوهري وحيوي، نالت على إثره جائزة شايو المرموقة، وعُينت سفيرةً للنوايا الحسنة من قبل المنظمة الدولية للهجرة. تواصل الشیخة بیبی نشاطها القيادي، وتمضي في تعزيز خبرتها بمجال حوكمة الشركات والإدارة الاستراتيجية، متطلعةً إلى ترسيخ مكانة العقارات المتحدة كإحدى أبرز شركات التطوير العقاري في الكويت والمنطقة.	2022/05/08
السيد/ مازن عصام حوا (ممثّل شركة الضیافة المتحدة العقارية)	تنفيذي	يشغل السيد مازن حوا حاليًا منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لمجموعة شركة العقارات المتحدة منذ 2020. وهو مسؤول تنفيذي يتمتع بخبرة واسعة تزيد عن 25 سنة في مجالات متعددة في مختلف القطاعات بما في ذلك العقارات والخدمات المالية. وهو عضو في مجلس إدارة العديد من شركات المجموعة. انضم السيد حوا الى مجموعة شركة مشاريع الكويت (كيبكو) في عام 2001، حيث عمل مع فريق الشؤون المالية والمحاسبية ليشغل بعدها منصب نائب الرئيس التنفيذي لعمليات المجموعة متوليا مسؤولية إدارة التمويل والعمليات للمجموعة. كما انه يتولى العديد من المناصب الرفيعة في الإدارات التنفيذية ومجالس الإدارات في الشركات التابعة لمجموعة كيبكو، حيث يقدم الفكر القيادي، والتوجيه الاستراتيجي، والتخطيط المالي، والحوكمة. يحمل السيد/ حوا شهادة ماجستير إدارة الأعمال من جامعة الدراسات العليا للإدارة في باريس وهو خريج الجامعة الأمريكية اللبنانية، وقد حضر العديد من برامج التدريب التنفيذي أبرزها برنامج إدارة الأعمال في كلية هارفارد للأعمال وهو حاصل على عدة شهادات مهنية من معاهد معتمدة في الولايات المتحدة الأمريكية.	2022/05/08



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
تقرير حوكمة الشركات
للسنة المالية المنتهية
2024/12/31

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ التعيين
السيدة/ سناء عبد الله الهدلق (ممثل شركة شمال أفريقيا الأولى العقارية)	غير تنفيذي	تتمتع السيدة سناء الهدلق بخبرة واسعة في مجال الاستثمار وادارة الثروات، ناتجة عن العمل لدى عدد من الشركات والمؤسسات الرائدة بدولة الكويت، حيث انضمت إلى شركة كامكو للاستثمار في عام 2002 وتدرجت خلالها في المناصب التي كان آخرها منصب رئيس تنفيذي لقطاع الثروات في عام 2016، وتتولى مسؤولية تقديم الخدمات الاستشارية للعملاء، واقتناص الفرص الاستثمارية المحتملة والتركيز على تطوير وتوسيع قاعدة العملاء في الشركة بالإضافة إلى تعزيز وتمكين العلاقات مع المستثمرين الأفراد والشركات العائلية والمؤسسات على حد سواء وقد خطت خطوات كبيرة دفعتها لبذل المزيد من الجهد للنهوض بهذا المجال. كما تشغل عضويات في عدد من مجالس إدارات شركات مدرجة وغير مدرجة رائدة بمجال الخدمات المالية والاستثمارية، بالإضافة إلى عدد من اللجان الإدارية المنبثقة عن مجلس الإدارة. وهي خريجة جامعة الكويت في مجال العلوم السياسية والإدارة العامة وتتمتع بالعديد من المؤهلات في مجال إدارة الثروات والأدوار القيادية.	2022/05/08
السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي	مستقل	يتمتع السيد عبد الأمير المسقطي بخبرة تزيد عن 20 عاماً في مجال الاتصالات والمقاولات وإدارة المشاريع والتطوير العقاري. وهو المدير التنفيذي لشركة الشرق الأوسط للاتصالات (ميتكو) بالإضافة الى كونه عضواً في مجلس ادارتها وكونه نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة تاول المتحدة للمشاريع، بالإضافة الى عضويته في مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة. شغل السيد عبد الأمير سابقاً منصب نائب الرئيس للتطوير العقاري في شركة العقارات المتحدة كما ومنصب الرئيس التنفيذي لشركة الضيافة القابضة والمدير العام لشركة يونيفيرسال وشركة العقارات المتحدة في البحرين بالإضافة الى عضويته في مجلس إدارة شركة الضيافة القابضة والشركة المتحدة لإدارة المرافق وشركة الريف العقارية في سلطنة عمان. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة ولاية كاليفورنيا (لوس أنجلوس).	2022/05/08
السيد/ محمود علي تيفوني (ممثل شركة الزاد العقارية)	غير تنفيذي	يتمتع السيد محمود تيفوني بخبرة تزيد عن 20 عاماً في مجال إدارة الأصول. ويشغل السيد تيفوني منصب رئيس الأسهم والدخل الثابت في شركة كامكو للاستثمار، بالإضافة الى عضويته في العديد من مجالس الإدارة كشركة منافع القابضة وشركة العقارات المتحدة، وإلى دوره الفاعل في اللجان المنبثقة عن مجالس الإدارة. قبل انضمامه إلى كامكو، شارك عام 2005 بتأسيس جمعية العمل الاجتماعي (SWS)، وهي إحدى منظمات المجتمع المدني الكويتية الرائدة في مجال حماية ودعم وخدمة ضحايا انتهاكات حقوق الإنسان والفئات المهمشة. وقد عمل لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية. حاز السيد محمود عام 2002 على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة دنفر الأمريكية.	2022/05/08

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ التعيين
الشيخ/ فاضل خالد الصباح	مستقل	يتمتع الشيخ فاضل بخبرة تزيد عن 40 عاماً في مجال العمل الإداري والاستثمار العقاري.	2022/05/08
السيد/ عادل جاسم الوقيان (ممثل شركة التضامن المتحدة القابضة)*	غير تنفيذي	يتمتع السيد عادل جاسم الوقيان بخبرة تزيد عن 35 عاماً في القطاعين المصرفي والاستثمار العقاري وهو حاصلٌ على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة جنوب انديانا يو اس اي بالولايات المتحدة.	2023/05/04*
السيد/ سامر عماد عبوشي (ممثل شركة التضامن المتحدة القابضة)*	غير تنفيذي	انضم السيد سامر عماد عبوشي إلى فريق الاستثمار في شركة كيبكو في عام 2023 لمراقبة أداء قطاعات التمويل والعقارات التابعة للمجموعة، وأصبح نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار في عام 2025. يتمتع السيد عبوشي بمسيرة مهنية تمتد لأكثر من 20 عامًا، اكتسب خلالها خبرة واسعة في القطاع المالي في الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، مع تركيز بشكل خاص على الخدمات المصرفية الاستثمارية. قبل انضمامه إلى كيبكو، شغل السيد عبوشي عدة مناصب في بنك الخليج، بما في ذلك نائب المدير العام للخدمات المصرفية الاستثمارية ورئيس الاستثمارات الاستراتيجية. بدأ السيد سامر مسيرته المهنية مع شركة إرنست ويونغ وعمل في شركة جلوبال للاستثمار. يحمل السيد عبوشي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت، وماجستير إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال، وهو حاصل على شهادة المحلل المالي المعتمد.(CFA)	2024/01/18*
السيد/ عبده سلامة الضبع	أمين السر	يتمتع السيد /عبده سلامة الضبع بخبرة تزيد عن 30 سنة في مختلف المجالات القانونية والقضائية كالقوانين التجارية والمدنية وقوانين الشركات وقوانين هيئة أسواق المال، وله تجارب واسعة في الإجراءات والقواعد والممارسات القانونية المتبعة والمعمول بها بدولة الكويت وبدول عديدة في منطقة الشرق الأوسط وفي عمليات الدمج والاستحواذ والشراكة بين القطاعين العام والخاص، ومشاريع التطوير العقاري وإدارة العقار، والضيافة، والمقاولات، والخدمات. ويرأس حالياً إدارة الشؤون القانونية لدى شركة العقارات المتحدة. حاز السيد /عبده على شهادة الليسانس في القانون من كلية الحقوق جامعة الإسكندرية - بجمهورية مصر العربية - عام 1994، وقد شارك في العديد من الفعاليات والمؤتمرات العلمية والقانونية في مختلف نواحي القانون وممارساته.	عُين بتاريخ 2022/05/08

*قامت شركة التضامن بتغيير ممثلها خلال العام من خلال تعيين السيد/ سامر عماد عبوشي خلفاً للسيد/ عادل جاسم الوقيان، اعتباراً من 2024/01/18

2. القاعدة الثانية - التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

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

حددت شركة العقارات المتحدة في نظامها الأساسي مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة وقد تم وضع ميثاق ولائحة عمل لمجلس الإدارة حددت من خلاله مسؤوليات مجلس الإدارة ككل والواجبات الخاصة بالأعضاء وأيضاً دور رئيس مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. ويقوم مجلس الإدارة بمراجعة دورية لللائحة وجدول السلطات والصلاحيات المعتمدة والتي حددت بالتفصيل ولمدة معينة صلاحيات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في المعاملات الإدارية والمالية والتشغيلية المتعلقة بعمليات وأنشطة الشركة مع الأخذ في الاعتبار أن المسؤولية الرئيسية عن الشركة تقع على عاتق المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراداً للقيام ببعض أعماله.

ب. إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

- مناقشة واعتماد الميزانية السنوية بما في ذلك تقييم الهيكل الرأسمالي والاهداف المالية.
- مناقشة واعتماد البيانات المالية الختامية المدققة لعام 2023 وكذلك البيانات المالية المرحلية لعام 2024.
- اعتماد اللوائح والسياسات الخاصة بالشركة وآخر التحديثات عليها.
- متابعة أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والإشراف عليهم واتخاذ الإجراءات اللازمة لتطوير ذلك الأداء.
- متابعة ومناقشة آخر المستجدات الخاصة بمشاريع الشركة ومنها (مشروع ضاحية حصة المبارك "الكويت" - مشروع اسوفيد المرحلة الثانية "المغرب" – مشروع شرم الشيخ –"مصر") كما واعتماد خطط الخارج من بعض الاستثمارات ذات الجدوى المنخفضة.
- مناقشة واعتماد التقارير المقدمة من اللجان المختلفة إلى مجلس الإدارة بما في ذلك تقارير إدارة المخاطر والتقارير المبينة لمدى الالتزام بأحدث اللوائح والسياسات المعتمدة من المجلس.
- مناقشة الفرص الاستثمارية الجديدة التي تتقدم لها الشركة و/او تعرض عليها.
- تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضائه.
- تقييم أداء وكفاءة اللجان وأعضائها.

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

اسم اللجنة	لجنة الترشيحات والمكافآت
مهام اللجنة	- التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. - وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة. - استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين. - وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين. - التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل. - إعداد تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيا كانت طبيعتها ومسماهها في صورة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركة أو الشركات التابعة.
إنجازات اللجنة خلال العام	- مراجعة مؤهلات المرشحين لمناصب الإدارة التنفيذية وتقديم توصيات للمجلس بشأنها. - اعتماد المكافآت السنوية الممنوحة لموظفي الشركة والشركات التابعة وتوصية المجلس بشأنها. - التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين. - المراجعة الدورية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة. - وضع توصيف وظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة. - القيام بالتقييم الذاتي لمجلس الإدارة. - المراجعة الدورية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لشغل الوظائف "التعيينات" الجديدة.
تاريخ تشكيل اللجنة	2022/05/08
مدة اللجنة	3 سنوات
أعضاء اللجنة	- الشيخة/ بيبي ناصر الصباح - رئيس - السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي - عضو - السيد/ محمود علي تيفوني - عضو
عدد الاجتماعات خلال العام	3

اسم اللجنة	لجنة التدقيق
	○ الاخطار بشأن وقوع مخالفة من قبل هيئة أسواق المال، بتاريخ 22 أكتوبر 2024 بشأن تقييم أحد الاستثمارات والإجراءات التصويبية ذات الصلة. - مناقشة واعتماد خطة التدقيق الداخلي لسنة 2024، والموازنة السنوية الخاصة بإدارة التدقيق الداخلي. - الإشراف على عمل إدارة التدقيق الداخلي في الشركة، ومتابعة نسبة إنجاز خطة التدقيق الداخلي المعتمدة. - مناقشة واعتماد تقارير التدقيق الداخلي الصادرة خلال عام 2024. - مناقشة واعتماد استبيان التقييم الذاتي السنوي لإدارة التدقيق الداخلي (IAD's Annual Self-Assessment Questionnaire) - المتابعة على ملاحظات التدقيق السابقة - مناقشة واعتماد التقرير الناتج عن التحقيقات التي اجريت للبلاغ (Whistle blow) الذي تم استلامه خلال سنة 2024 والمتعلق بأحد الشركات التابعة.
تاريخ تشكيل اللجنة	2022/05/08
مدة اللجنة	3 سنوات
أعضاء اللجنة	- السيد/ محمود على تيفوني - السيد/ سامر عماد عبوشي* - السيد/ عبد الأمير المسقطي - رئيس - عضو - عضو
عدد الاجتماعات خلال العام	8

*عطفا على قيام شركة التضامن بتغيير ممثلها خلال العام 2024 من خلال تعيين السيد/ سامر عماد عبوشي خلفًا للسيد/ عادل جاسم الوقيان، تم إعادة تشكيل اللجنة خلال اجتماع مجلس الإدارة رقم 1 بتاريخ 18 يناير 2024، حيث حل السيد/ سامر عماد عبوشي خلفًا للسيد/ عادل جاسم الوقيان كعضو في اللجنة.

اسم اللجنة	لجنة التدقيق
مهام اللجنة	- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة. - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم كما والتأكد من استقلاليتهم، ومراجعة خطابات تعيينهم. - متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات الى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق . - دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها. - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها. - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن. - الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة. - التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي؛ ونقله؛ وعزله؛ وتقييم أدائه وأداء إدارة التدقيق الداخلي. - مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي؛ وإبداء ملاحظاتها عليها. - مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير. - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأنها. - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
إنجازات اللجنة خلال العام	- مراجعة ومناقشة البيانات المالية للتأكد من صحتها ونزاهتها. - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة أسواق المال، مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي، بعد التأكد من استقلاليته والاتفاق على أتعابه ومتابعة أدائه. بالإضافة إلى التأكد من عدم قيامه بتقديم خدمات عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق. - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها. - التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك من خلال تقرير بيئة الرقابية الداخلية (Internal Control Environment). - مناقشة واعتماد تقرير مراجعة نظم الرقابة الداخلية (“ICR Internal Control Review”) للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2023، والمعد من قبل مكتب النصف وشركاه BDO. - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة ومراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية التالية: ○ تقرير التفتيش الميداني من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 23 يونيو 2024، والخطر ذات الصلة، والإجراءات التصويبية ذات الصلة.

اسم اللجنة	لجنة إدارة المخاطر
مهام اللجنة	- إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة. - تقييم نُظم وآليات تحديد وقياس ومُتَابَعَة أنواع المخاطر المُخْتَلِفَة الَّتِي قَدْ تَعَرَّضَ لَهَا الشَّرِكةُ، وذلك لتحديد أوجه القصور بها. - إعتِـماد أو التوصية بأي تغييرات على نزعة المخاطر حسبما هو مناسب. - مساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبولة للشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الادارة. - ضمان توافر الموارد والنُظم الكافية لإدارة المخاطر. - التأكد من أنَّ مُوظَّفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المُحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها. - مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الادارة. - التأكد من تمتع القائمون على إدارة المخاطر بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه دون منعهـم سلطات وصلاحيات مالية. - التأكد من استقلالية مُوظَّفي إدارة المخاطر عَنِ الأنشطة التي يَنْجُم عنها تعرُّض الشركة للمخاطر. - إعتِـماد المبادئ والسياسات والإستراتيجيات والعمليات وأطر عمل الرقابة الخاصة بإدارة المخاطر. - اعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، ورفع هذه التقارير الى مجلس الادارة. - مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي تؤثر على ادارة المخاطر في الشركة، - عقد اجتماعات دورية، على الاقل أربع مرات خلال السنة، وكذلك كلما دأعت الحاجة، كما يجب ان تقوم بتدوين محاضر اجتماعاتها.
إنجازات اللجنة خلال العام	- إعتِـماد التغييرات على نزعة المخاطر بما يعكس مستوى المخاطر المقبول في الشركة. - متابعة أداء الشركة من ناحية مشاريعها التشغيلية وتلك التي قيد التطوير او البيع لتحديد مستوى المخاطر الحالي وأبرز الإجراءات الرامية لتجنب و/أو الحد من آثار تلك المخاطر. - الاطلاع على مراجعات وتوصيات إدارة المخاطر فيما يخص تعاملات الأطراف ذات العلاقة. - رفع تقارير دورية لمجلس الإدارة عن تقييم المخاطر والمعالجات.
تاريخ تشكيل اللجنة	2022/05/08
مدة اللجنة	3 سنوات
أعضاء اللجنة	- الشيخ/ فاضل خالد الصباح - السيد/ مازن عصام حوا - السيدة/ سناء عبد الله الهدلق - رئيس - عضو - عضو
عدد الاجتماعات خلال العام	5

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

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

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

أ. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت والتي تتكون من 3 أعضاء (عضوان غير تنفيذيين + عضو مستقل)، وتختص في مراجعة الترشيحات المتعلقة بعضوية مجلس الإدارة والترشيحات لمناصب الإدارة التنفيذية وإبداء التوصيات. تقوم اللجنة بشكل سنوي بالتأكد من استقلالية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، بالإضافة إلى تقييم أداء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة وتقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة. كما وقامت بمتابعة تطبيق سياسة منح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. وقد قامت اللجنة بوضع التوصيف الوظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة وتقوم اللجنة بعمل مراجعة سنوية للاحتياجات والمهارات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة بهدف التأكد من فاعلية وكفاءة التشكيل الحالي للمجلس في إدارة الشركة وتطوير أدائها.

ب. تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

1. ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة

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

2. بيان المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة خلال 2024*							
إجمالي عدد الأعضاء	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة		
	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)
	تأمين صحي	مكافأة سنوية	مكافأة لجان	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	مكافأة لجان
**7	لا يوجد	42,000	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

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

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

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم*													
إجمالي عدد المناصب التنفيذية	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة					
	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)					
	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	تأمين صحي	تذاكر سنوية	بدل سكن	بدل مواصلات	بدل تعليم الأبناء	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	تأمين صحي	تذاكر سنوية	بدل سكن	بدل مواصلات	بدل تعليم الأبناء
*7	575,250	18,568	39,993	30,000	28,525	38,703	272,900	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

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

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

لم يتم تسجيل أي انحرافات خلال عام 2024.

4. القاعدة الرابعة - ضمان نزاهة التقارير المالية

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

تضمن التقرير السنوي للبيانات المالية لسنة 2024 المرفوع للمساهمين تعهد مجلس الإدارة بسلامة ونزاهة كافة البيانات المعروضة في التقرير، ومن ناحية أخرى، قدمت الإدارة التنفيذية ممثلة في المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة تعهداً إلى مجلس الإدارة أكد من خلاله أن التقارير والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31، قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة وتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

ب. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

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

ج. حالات التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة

قامت لجنة التدقيق بإنجاز مهامها خلال عام 2024 ولم تسجل أي حالة تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات المجلس.

د. التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

تتابع لجنة التدقيق أعمال مراقب الحسابات الخارجي المعين من قبل الجمعية العمومية العادية (عبد الكريم السمدان من مكتب العيبان والعصيمي وشركاهم – ارنست ويونج)، وتتأكد اللجنة من نزاهته واستقلاليته بصفة دورية كما ومن غياب أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة له مع الشركة ومن عدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق بما في ذلك تلك الخدمات المحظورة الواردة في التعميم رقم (07) لسنة 2024 بشأن الجمع بين خدمات مراقبة الحسابات وسائر الخدمات الاستشارية وخدمات الحوكمة.

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

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

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

ب. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

طبقت الشركة متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر بميثاق محدد وبتشكيل يتكون من 3 أعضاء من مجلس الإدارة (دون رئيس المجلس) وتمت مراعاة أن يكون رئيسها عضواً غير تنفيذي.

ج. موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

وضعت شركة العقارات المتحدة نظاماً فعالاً يعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية عن طريق وضع لوائح وسياسات للسلطات والصلاحيات المالية المعتمدة والمفوضة من قبل مجلس الإدارة، وتم فيها مراعاة تطبيق وتفعيل مبدأ الرقابة المزدوجة من حيث الفحص، والمراجعة، والاعتماد، والتوقيع. كما وتم تحديد السلطات والصلاحيات لجميع المستويات الإدارية ذات الصلة داخل الشركة واعتماد مبدأ التوقيع المزدوج للمعاملات المالية، ويتم مراجعة هذه اللوائح والسياسات بصفة دورية. تقوم الشركة بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية بشكل سنوي عن طريق إدارة التدقيق وأيضاً عن طريق تعيين مراجع مستقل يقدم تقرير شامل حول مراجعة نظم الرقابة الداخلية في الشركة.

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

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

6. القاعدة السادسة - تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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

قامت الشركة بوضع موثائق عمل وميثاق قواعد الأخلاقيات والسلوك المهني بشكل يساهم في قيام كل من مجلس الإدارة وجميع الموظفين بأداء مهامهم بفعالية، وتتضمن الموثائق على سبيل المثال:

- الالتزام بتحقيق مصالح الشركة وعدم إساءة استخدام السلطة.
- تطبيق تعليمات السلوك الأخلاقية والقوانين ذات الصلة.

- تحديد السلوكيات المهنية المطلوبة داخل الشركة مثل سرية المعلومات، إبداء الاقتراحات، قبول الهدايا والمزايا.

- وضع سياسة التبليغ عن المخالفات وفقاً لنظام إبلاغ متاح لأصحاب المصالح الداخليين والخارجيين.

- وضع الإجراءات التأديبية في حالة التأكد من وجود سلوكيات غير مرغوبة وفقاً لقانون العمل الكويتي.

- عدم استغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية، والعمل على استخدام تلك الأصول والموارد بالشكل الأمثل لتحقيق أهداف الشركة.

- وضع الإجراءات التي تنظم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة.

- فصل واضح بين مصالح الشركة وتلك المرتبطة بعضو مجلس الإدارة، وذلك من خلال قيام مجلس الإدارة بوضع آليات تراع مصالح الشركة فوق مصالح أعضاء مجلس الإدارة .

- إلزام كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة بالإفصاح إلى مجلس الإدارة عن أي مصالح مشتركة له مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

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

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

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

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

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

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

تم إعداد سجل خاص بجميع إفصاحات الشركة والإفصاحات المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والأشخاص المدرجين في قائمة المطلعين الخاصة بالشركة، ويحدّث هذا السجل بشكل دوري وهو متاح للاطلاع عليه من قبل مساهمي الشركة.

وتطبيقاً لقرارات هيئة أسواق المال، تم إعداد سجل خاص يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى التي تم منحها بشكل مباشر وغير مباشر من قبل الشركة أو من قبل الشركات التابعة وذلك لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء ويتم تحديث هذا السجل بشكل دوري وهو متاح للاطلاع عليه من قبل المساهمين.

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

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

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

تلتزم الشركة بالمنصات الالكترونية للإفصاح عن المعلومات الجوهرية والتي حدتها بورصة الكويت. بالإضافة الى وجود صفحة مخصصة لحوكمة الشركات في الموقع الإلكتروني للشركة والتي تعرض كافة المعلومات والبيانات والإفصاحات المتعلقة بالشركة بما يتيح الفرصة للمساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين الاطلاع على هذه المعلومات الجوهرية وممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

8. القاعدة الثامنة - احترام حقوق المساهمين

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

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

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

تقوم الشركة وبالتنسيق مع الشركة الكويتية للمقاصة بإنشاء وإمسك سجل خاص يتضمن بيانات جميع المساهمين ويتم تحديثه باستمرار فور الإخطار بأي تغيير يطرأ على البيانات المسجلة فيه. وقد حرصت الشركة على أن يكون هذا السجل متاحاً

للاطلاع عليه من قبل جميع فئات المساهمين بالتنسيق مع وحدة شؤون المستثمرين بالشركة ووفقاً للإجراءات التي تحددها شركة المقاصة.

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

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

9. القاعدة التاسعة - إدراك دور أصحاب المصالح

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

اعتمد مجلس الإدارة سياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح التي تشمل القواعد والإجراءات التي يلزم إتباعها مع أصحاب المصالح لضمان حماية حقوقهم أو تعويضهم في حالة انتهاك هذه الحقوق مع إمكانية قيامهم بالتبليغ عن أي مخالفات أو ملاحظات. وذلك بالإضافة إلى نظم الرقابة الداخلية التي وضعتها الشركة لتراقب مدى الالتزام بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

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

طبقاً لسياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح أصبح لدى شركة العقارات المتحدة حالياً عدد من الإجراءات التي تمكن أصحاب المصالح من متابعة أنشطة الشركة وتشجع مشاركتهم فيها وأيضاً آليات للحصول على المعلومات والبيانات اللازمة بما يتفق مع تحقيق مصلحتهم. بالإضافة إلى تشجيعهم على المشاركة في التبليغ عن المخالفات أو أي ممارسات غير سليمة.

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

تم إعداد واعتماد برنامج تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة من خلال تحديد مؤشرات الأداء وذلك وفقاً لأفضل التطبيقات المتبعة لتحليل الأداء.

يقوم كل من مجلس الإدارة ولجنة الترشيحات والمكافآت بشكل سنوي بالاطلاع على نتائج تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

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

حدد مجلس الإدارة الأهداف الإستراتيجية التي تسعى الشركة لتحقيقها وتم إعداد خطط على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل للوصول إلى الأهداف المرجوة. كما ووضع السياسات والإجراءات التي تساهم في تحقيق تلك الأهداف وتحسين الأداء بشكل يعزز وينمي القيم المؤسسية منها على سبيل المثال زيادة ثقة أصحاب المصالح، التشجيع على الرقابة الذاتية وإدارة المخاطر، وتعزيز مبادئ الحوكمة وثقافة الالتزام.

القاعدة العاشرة - تعزيز وتحسين الأداء	
أ. موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر	
قامت الشركة وبالشراكة مع منصة Linked-in Learning بإلزام جميع موظفيها بحِد أدنى من ساعات التعليم شهرياً على هذه المنصة، مع المراقبة وإعداد التقارير حول سير العملية التعليمية من قبل ادره الموارد البشرية. بالإضافة إلى ذلك تبين القوائم التالية بعض الدورات التي حضرها أعضاء مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة.	
الاسم	البرامج والدورات التدريبية
الشيخة/ بيبى ناصر الصباح	- دورة تدريبية حول أسواق العقار والاستثمار، والبناء، والإدارة – وفق نهج الاستدامة. - دورة تدريبية حول ممارسات إدارة الخلافة.
السيد/ مازن عصام حوا	- دورة تدريبية حول المرونة والتكيف مع التحديات السيبرانية على مستوى المدراء التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة - دورة تدريبية حول حوكمة الشركات وديناميكيات مجلس الإدارة. - دورة تدريبية حول الاتجاهات الناشئة والتحديات التنظيمية في مجال مكافحة الجرائم المالية. - دورة تدريبية حول تعزيز الاستدامة بدءً من مجلس الإدارة. - دورة تدريبية حول أسواق العقار والاستثمار، والبناء، والإدارة – وفق نهج الاستدامة. - دورة تدريبية حول البيئة والمسائلة الاجتماعية والحوكمة، والاستدامة. - دورة تدريبية حول إدارة الأزمات، مخاطر الأمن السيبراني واستمرارية الأعمال. - ورشة عمل: أحدث التشريعات في مجال مكافحة الجرائم المالية، ومكافحة الاحتيال والفساد. - دورة تدريبية حول الاحتيال المالي، وآخر مستجدات مكافحة غسل الأموال - ورشة عمل: مستقبل القطاع المصرفي، التحديات والاتجاهات. - ورشة عمل: الأمن السيبراني، المخاطر السيبرانية وخصوصية المعلومات - ملخص لمجلس الإدارة. - ورشة عمل: جلسة حول رؤية مجلس الإدارة – في مجال حوكمة الشركات وإدارة المخاطر. - ورشة عمل: منتدى الكويت للابتكار. - دورة تدريبية حول ممارسات إدارة الخلافة.
السيدة/ سناء عبد الله الهدلق	- دورة تدريبية حول ممارسات إدارة الخلافة. - جلسة حول القيادة.
السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي	- دورة تدريبية حول الإدارة الفعالة للأداء. - دورة تدريبية حول ممارسات إدارة الخلافة.
السيد/ محمود علي تيفوني	- دورة تدريبية حول ممارسات إدارة الخلافة.
الشيخ/ فاضل خالد الصباح	- دورة تدريبية حول ممارسات إدارة الخلافة.
السيد / سامر عبوشي	- دورة تدريبية حول ممارسات إدارة الخلافة.

11. القاعدة الحادية عشرة - التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

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

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

المجال: دعم الطلبة والتعليم:

أ. نظمت شركة العقارات المتحدة زيارة ميدانية لطلاب كلية الهندسة بجامعة الكويت إلى أول مشروع متكامل ومتعدد الاستخدامات في الكويت، وهو ضاحية حصة المبارك .تضمنت الزيارة عرضًا تفصيليًا حول فكرة المشروع، المخطط الرئيسي، المكونات، وعناصر الاستدامة.

ب. رعت شركة العقارات المتحدة معرض "نمو المسار المهني" كراعي بلاتيني في الجامعة الأمريكية في الكويت، حيث قدمت فرص تدريبية ووظيفية للمواهب المتميزة. تسعى العقارات المتحدة باستمرار لجذب وتطوير والاحتفاظ بالخريجين الجدد الموهوبين من خلال إنشاء بيئة تعليمية ملائمة ومسار مهني واضح في بداية مسيرتهم المهنية.

ج. شاركت شركة العقارات المتحدة في ندوة المسار المهني في الجامعة الأمريكية في الكويت. خلال الندوة، قدم المدير التنفيذي للموارد البشرية في العقارات المتحدة رؤيته حول بناء مسار مهني ناجح، وناقش متطلبات سوق العمل والمهارات الأساسية التي يحتاجها الخريجون الجدد.

د. استضافت شركة العقارات المتحدة مجموعة من الطلاب من الجامعة الأمريكية في الكويت في برج كيبكو، حيث قدمت لهم جولة شاملة في المبنى وشاركتهم رؤى مهنية.

هـ. كجزء من التزامها بدعم المواهب الشابة وتعزيز التطوير التعليمي، استضافت شركة العقارات المتحدة متدربين من الجامعة الأسترالية حيث قدمت لهم خبرة عملية في قطاع العقارات.

و. قام المدير التنفيذي للموارد البشرية في شركة العقارات المتحدة بالمشاركة بورشة عمل لتطوير المسار المهني لخريجي برنامج إنبات التابع لشركة كيبكو. تناولت الجلسة نصائح لكتابة السيرة الذاتية، بالإضافة إلى رؤى قيمة ونصائح عملية لمساعدة خريجي إنبات في تشكيل مساراتهم المهنية والمشاركة الفعالة في سوق العمل.

ز. شاركت شركة العقارات المتحدة في حدث مخصص للتواصل الوظيفي لمتدربي برنامج تَمَكَّن، حيث قدمت عرضًا حول أهمية القيم لدى الموظف التي تقدمها الشركة. يُعد برنامج تَمَكَّن برنامجًا تدريبيًا مصممًا للخريجين الكويتيين من ذوي المستوى العالي ومن خلفيات أكاديمية متنوعة.

المجال: الصحة والعافية:

أ. نظمت شركة العقارات المتحدة تحدي "امشي مع هدف" لموظفاتها اللناث بهدف إكمال 150,000 خطوة خلال شهر فبراير 2024، مع التبرع بمبلغ محدد لجمعية الهلال الأحمر الكويتي عن كل موظفة تقوم بالمشي لمدة لا تقل عن 2,500 خطوة يوميًا.

ب. روجت شركة العقارات المتحدة لأسبوع التوعية بالصحة بالتعاون مع شركة الخليج للتأمين. تضمن الحدث الافتراضي مجموعة من الأنشطة الممتعة والجلسات التوعوية والوسائل القيمة التي تهدف إلى تعزيز الصحة العامة.

ج. أطلقت شركة العقارات المتحدة برنامج الصحة والعافية خلال شهري أكتوبر ونوفمبر، تماشياً مع حملة التوعية بسرطان الثدي، والتوعية بسرطان البروستات، واليوم العالمي لمرض السكري. لم يقتصر هذا البرنامج على تعزيز الصحة البدنية فحسب، بل ساهم أيضًا في تعزيز روح المجتمع والالتزام بالصحة والعافية بين موظفيها.

د. شارك موظفو شركة العقارات المتحدة في تحدي "خطوة نحو النجاح"، بهدف إتمام 4,000 خطوة يوميًا على مدى 55 يومًا لتأسيس والحفاظ على روتين مشي منتظم.

هـ. نظمت شركة العقارات المتحدة ورشة عمل لموظفيها حول إدارة الضغط النفسي والتكيف بالتعاون مع TLEX لتعلم تقنيات التنفس وأدوات اليقظة الذهنية التي تمكنهم من دمجها في عاداتهم اليومية وتطبيقها في مواقف مختلفة في العمل.

و. تعاونت شركة العقارات المتحدة مع شركة حسن للبصريات Hassan Optics لاستضافة حدث صحي يتضمن فحوصات مجانية للعيون والسمع للموظفين.

ز. تعاونت شركة العقارات المتحدة مع مستشفى السيف لتقديم خصم حصري للموظفات على باقات فحص سرطان الثدي.

المجال: المشاركة الصناعية والريادة الفكرية:

أ. شاركت شركة العقارات المتحدة في منتدى الكويت للابتكار، حيث ناقش نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة إمكانات التعاون بين القطاعين العام والخاص.

ب. شاركت شركة العقارات المتحدة في منتدى الموارد البشرية حيث شارك المدير التنفيذي للموارد البشرية في العقارات المتحدة كمتحدث في الجلسة النقاشية بعنوان "فن استقطاب المواهب والاحتفاظ بها في بيئة تنافسية" وشارك خبراته حول مسؤولية القادة في تشكيل تجربة الموظف. أبرز هذا الحدث التزام العقارات المتحدة بالتميز في ممارسات الموارد البشرية وإدارة المواهب الاستباقية.

ج. شاركت شركة العقارات المتحدة في مؤتمر التحول الرقمي الثالث حيث أدار مدير تكنولوجيا المعلومات في العقارات المتحدة جلسة نقاشية بعنوان "إعادة تشكيل التجارب الرقمية وتعزيز تفاعل العملاء". يعكس هذا التزام العقارات المتحدة بتعزيز التحول الرقمي وتعزيز التعاون بين القطاعين العام والخاص.

المجال: المسؤولية الاجتماعية للشركات:

أ. تعاونت شركة العقارات مع كل من **شركة المشاريع الكويتية، وكامكو للاستثمار، وشركة المرافق المتحدة وبنك الدم المركزي الكويتي** في حملة تبرع بالدم تحت شعار **"أنقذ ثلاث أرواح في 10 دقائق"**، بما يعكس الالتزام المشترك بدعم الاحتياجات الصحية الدرجة وتحقيق تأثير دائم ومستدام في المجتمع.

المجال: دعم تمكين المرأة:

أ. أعلنت شركة العقارات المتحدة عن رعايتها الاستراتيجية لمبادرة **القيادة النسائية الشابة 2023-2024** التي أطلقتها **جمعية النوير**، لتعزيز مهارات القيادة لدى النساء.

ب. نظمت شركة العقارات المتحدة ورشة عمل بعنوان **"القيادة الشجاعة"** لموظفاتها بالتعاون مع منظمة **"بنات لبنات" (G4G)**.

ج. شاركت شركة العقارات المتحدة في حدث نظمته منصة **تمكين المرأة الاقتصادية الكويتية (KWEEN)** بمناسبة اليوم العالمي للمرأة. تهدف المنصة إلى تعزيز تبني سياسات حقيقية ومستدامة في مواضيع متعددة تتعلق بتمكين المرأة في القطاع الخاص، خاصة في مجالات التوظيف والحفاظ على الموظفين والقيادة في القطاع الخاص الكويتي. كان الحدث بمثابة لحظة محورية في الجهود المستمرة لتمكين المرأة وتعزيز المساواة بين الجنسين في المنطقة.

د. حضرت شركة العقارات المتحدة ندوة بعنوان **"عزز قدراتهم"** من تنظيم بنك برقان، حيث ركزت على تمكين النساء في المناصب القيادية.

هـ. تعتبر شركة العقارات المتحدة من الموقعين على مبادئ تمكين المرأة للأمم المتحدة (WEPS) وبرنامج تمكين المرأة الاقتصادي الكويتي (KWEEN) تماشيًا مع هذا الالتزام بتمكين المرأة، نظمت شركة العقارات المتحدة تدريبًا بعنوان **"حلقة التقدم النسائي"** بالتعاون مع شبكة Lean In - الكويت، وهي منصة ديناميكية مكرسة لتمكين المرأة وتوفير الفرص للنمو الشخصي والمهني.

و. نظمت شركة العقارات المتحدة الاجتماع الافتتاحي لـ **"حلقة التقدم النسائي"** في العقارات المتحدة في أكتوبر 2024. كان الاجتماع فرصة رائعة لجمع الأعضاء معًا للتواصل على مستوى أعمق وتحديد أهداف ذات مغزى للمجموعة. شهد الاجتماع الثاني إطلاق سلسلة **"القيادة المتوازنة"**، وهو برنامج من خمسة أجزاء مصمم لمساعدة النساء الناجحات على القيادة بفاعلية ومرونة وتحقيق الرضا الشخصي والمهني. وكان الموضوع الأول **"كيف يمكن للنساء القيادة بمعنى"**، حيث شارك الأعضاء في تمارين بسيطة لكنها قوية لاكتشاف قوتهم وهدفهم في الحياة.

المجال: فعاليات داخلية:

أ. نظمت شركة العقارات المتحدة **"الغبقة"** الرمضانية السنوية والتي تضمنت أنشطة ترفيهية، ومسابقات، وسحوبات للموظفين، وعائلاتهم.

ب. خفضت شركة العقارات المتحدة النفقات البلاستيكية من خلال توزيع زجاجات مياه من مادة الستيل قابلة لإعادة الاستخدام وتركيب موزعات مياه في جميع الأقسام لاستبدال زجاجات المياه البلاستيكية ذات الاستخدام الواحد التي كانت تُوزع يوميًا على الموظفين.

ج. نظمت شركة العقارات المتحدة **"الكشته"** السنوية لموظفيها في أجواء ودية حيث هدفت لتعزيز روح الفريق وتقدير تفاني الموظفين.

د. نظمت شركة العقارات المتحدة حدثًا بعنوان **"صنّدي فروزن يوغرت"** لموظفيها، بما خلق فرصة مثالية لتعزيز الروابط بين الفريق. تضمن الحدث مجموعة متنوعة من نكهات الفروزن يوغرت **"Froyo"**، والحلويات، مما أتاح للموظفين الاستمتاع والراحة.

المجال: الشباب والرياضة:

أ. رعت شركة العقارات المتحدة **مهرجان فلير** على شاطئ مارينا، والذي تضمن تحديات رياضية متنوعة وأنشطة ترفيهية.

ب. أعلنت شركة العقارات المتحدة رعايتها لفعالية **KIB The Stadium** في مارينا كريست، والتي تجمع أفضل اللاعبين من دول مجلس التعاون الخليجي في مسابقات شيقة.

المجال: الفعاليات المجتمعية:

أ. نفذت شركة العقارات المتحدة حملة لتوزيع المواد الغذائية خلال شهر رمضان بالتعاون مع **جمعية الهلال الأحمر الكويتي**.



بيبي ناصر الصباح

رئيس مجلس الإدارة



البيانات
المالية
المجموعة

نمو.



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

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

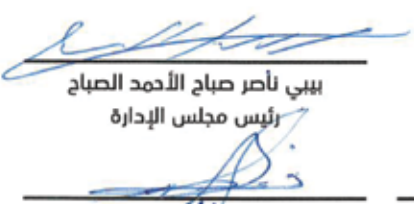
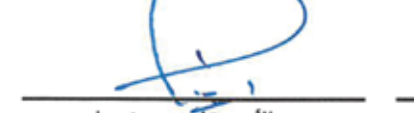
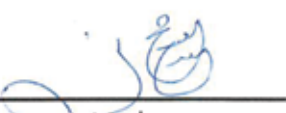
التاريخ: 09 أبريل 2025

السادة/ المساهمين المحترمين

الموضوع: تعهد بسلامة التقارير المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، والتزاماً بسياسات وإجراءات شركة العقارات المتحدة للتأكد من سلامة بياناتها المالية كأحد المؤشرات الهامة على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي بهدف زيادة ثقة المستثمرين وممارسة المساهمين لحقوقهم، وتطبيقاً لأحكام المادة 3-5 من الفصل الخامس من كتاب حوكمة الشركات من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال.

نقر، نحن أعضاء مجلس إدارة الشركة - بأنه ووفقاً الى متابعتنا الدورية لنتائج البيانات المرحلية، أن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 تم عرضها بصورة سليمة وعادلة حيث استعرضت كافة الجوانب المالية للشركة وما تضمنتها من بيانات ونتائج وتقارير ذات صلة بأنشطة الشركة. كما أنه تم إعداد التقارير المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

		
سناء عبد الله حمد الهدلق عضو مجلس الإدارة	يحيى ناصر صباح الأحمد الصباح رئيس مجلس الإدارة	مازن عصام دوحا نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة
		
سامر محمد عماد عيوشي عضو مجلس الإدارة	عبد الأمير قاسم جعفر علي عضو مجلس الإدارة المستقل	محمود علي تيفوني عضو مجلس الإدارة



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

T +965 2295 3540
F +965 2247 2692
www.urc.com.kw

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

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024

EY

نبني عالماً
أفضل للعمل



هاتف: +965 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: +965 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
ey.com

إرنست ويونغ
العبان والعصيمي وشركاهم
ص.ب. 74
برج الشايح - المابق 16 و 17
شارع السور - المراقب
الصفاة 13001 - دولة الكويت



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

- ◀ قمنا باختبار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي وضعتها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة لتقييمات خبراء التقييم الخارجيين.
- ◀ اتخذنا إجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقديرات، وتضمنت تلك الإجراءات - متى أمكن ذلك - مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات.
- ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وكفاءة خبراء التقييم العقاري الخارجيين.
- ◀ قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. كما قمنا بتقييم كفاية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

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



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
135,531,937	151,634,562	9	ممتلكات ومعدات
378,015,123	370,600,834	8	عقارات استثمارية
40,239,603	46,018,347	7	استثمار في شركات زميلة
17,626,657	-	23	قرض إلى شركة زميلة
2,041,928	936,716	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,631,405	2,533,195		موجودات حق الاستخدام
1,494,745	1,388,362		موجودات غير ملموسة
576,581,398	573,112,016		
			موجودات متداولة
8,489,149	31,489,293	5	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
45,024,644	49,427,613	4	مدنيون ومفوعات مقدما وموجودات أخرى
35,383,705	17,938,857	3	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع
88,897,498	98,855,763		
665,478,896	671,967,779		
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
270,653,014	262,533,667	11	قروض وملتف تحمل فائدة
80,000,000	80,000,000	12	سندات
7,806,931	9,123,821	10	دائنون وأرصدة مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
31,710,829	24,770,019	20	مطلوبات الضريبة المؤجلة
390,170,774	376,427,507		
			مطلوبات متداولة
20,964,457	22,969,117	11	قروض وملتف تحمل فائدة
67,711,595	68,282,524	10	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
88,676,052	91,251,641		
478,846,826	467,679,148		
			إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
143,054,551	143,054,551	13	رأس المال
15,550,698	15,550,698	13	علاوة إصدار أسهم
21,302,209	21,829,743	14	احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	15	احتياطي اختياري
(15,503,985)	(15,503,985)	16	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(16,410,588)	(14,766,471)		احتياطي آخر
35,598,827	36,574,836		فائض إعادة تقييم
(3,419,809)	(4,186,256)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(16,675,776)	(11,564,201)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
17,469,418	22,314,068		أرباح مرحلة
184,039,637	196,377,075		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
2,592,433	7,911,556		الحصص غير المسيطرة
186,632,070	204,288,631		إجمالي حقوق الملكية
665,478,896	671,967,779		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبيدالله السمدان

عبدالكريم عبيدالله السمدان

عبدالكريم عبيدالله السمدان
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

23 مارس 2025

الكويت



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة	
بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	
2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
5,137,878	4,392,094
ربح السنة	
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية	
5,671,693	(6,468,190)
صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة	
5,671,693	(6,468,190)
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة: التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى حصة الشركات الزميلة من الإيرادات الشاملة الأخرى أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 9) ضريبة مؤجلة على (خسائر) أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 20)	
(998,538)	(21,958)
913,452	-
605,070	146,253
(26,100)	40,162
صافي الأرباح الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة	
493,884	164,457
6,165,577	(6,303,733)
11,303,455	(1,911,639)
الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة	
10,693,321	(4,148,878)
610,134	2,237,239
11,303,455	(1,911,639)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة		
بيان الدخل المجمع		
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024		
2023	2024	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
الإيرادات		
30,305,079	29,938,913	إجمالي إيرادات التأجير
14,579,127	16,904,889	إيرادات خدمات ضيافة
37,521,398	37,094,976	إيرادات مقاولات وخدمات
514,579	89,379	بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
4,365,976	4,608,847	إيرادات تشغيل أخرى
87,286,159	88,637,004	
تكلفة الإيرادات		
(5,703,140)	(5,979,113)	تكاليف تشغيل عقارات
(2,069,044)	(1,983,402)	مصروف تأجير لعقارات مستأجرة
(9,799,290)	(10,547,207)	تكاليف خدمات ضيافة
(2,892,629)	(2,595,116)	استهلاك موجودات خدمات ضيافة
(39,423,491)	(36,097,403)	تكاليف مقاولات وخدمات
(244,624)	(57,030)	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعه
(60,132,218)	(57,259,271)	
27,153,941	31,377,733	مجمّل الربح
5,588,497	2,553,865	صافي إيرادات تشغيل أخرى
(7,616,186)	(7,697,675)	مصروفات عمومية وإدارية
(510,967)	(442,202)	استهلاك ممتلكات ومعدات
680,325	(5,693,136)	(خسائر) أرباح تقييم عقارات استثمارية
25,295,610	20,098,585	ربح التشغيل
1,132,439	3,510,395	صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
(21,408,248)	(21,055,809)	تكاليف تمويل - بالصافي
(2,606,551)	2,822,676	حصة في نتائج شركات زميلة
2,575,445	-	ربح من بيع شركة تابعة
4,988,695	5,375,847	الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(42,000)	(42,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(554,601)	(195,969)	مصروف ضرائب
4,392,094	5,137,878	ربح السنة
الخاص بـ:		
4,193,212	5,087,862	مساهمي الشركة الأم
198,882	50,016	الحصص غير المسيطرة
4,392,094	5,137,878	
3.22 فلس	3.91 فلس	21
ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم		

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة													
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة													
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024													
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الأجالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل صلات خفية	التغيرات		فائض إعادة تقييم	احتياطي آخر	احتياطي		علاوة		رأس المال
					المتراكمة في القيمة الدفالة	القيمة الدفالة			أسهم الحرية	أسهم الحرية	أسهم	أسهم	
186,632,070	2,592,433	184,039,637	17,469,418	(16,675,776)	(3,419,809)	35,598,827	(16,410,588)	491,325	(15,503,985)	2,582,767	21,302,209	15,550,698	143,054,551
5,137,878	50,016	5,087,862	5,087,862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,165,577	560,118	5,605,459	-	5,111,575	(998,538)	1,492,422	-	-	-	-	-	-	-
11,303,455	610,134	10,693,321	5,087,862	5,111,575	(998,538)	1,492,422	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(527,534)	-	-	-	-	-	-	-	527,534	-	-
6,353,106	6,353,106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(232,091)	-	232,091	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(1,644,117)	1,644,117	-	-	-	-	1,644,117	-	-	-	-	-	-
-	-	-	516,413	-	-	(516,413)	-	-	-	-	-	-	-
204,288,631	7,911,556	196,377,075	22,314,068	(11,564,201)	(41,866,256)	36,574,836	(14,766,471)	491,325	(15,503,985)	2,582,767	21,829,743	15,550,698	143,054,551
في 31 ديسمبر 2024													
وفقاً لإعادة التقييم													
تغييرات الملكية في الشراكة													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													
تحويل الأرباح من الأرباح													

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024			
أنشطة التشغيل	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات
الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تعديلات لـ:	5,375,847	4,988,695	
خسائر (أرباح) تقييم من عقارات استثمارية	5,693,136	(680,325)	8
حصة في نتائج شركات زميلة	(2,822,676)	2,606,551	7
انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات	-	7,027	9
استهلاك ممتلكات ومعدات	3,582,467	3,956,383	9
إطفاء موجودات غير ملموسة	112,387	112,337	17
ربح من بيع عقار استثماري	(710,173)	(5,817)	17
صافي الربح من بيع ممتلكات ومعدات	(2,662)	(23,211)	17
مخصص صيانة عقارات مستأجرة	1,031,747	552,010	17
رد خسائر الائتمان المتوقعة	(502,545)	(7,638,890)	17
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقرض إلى شركة زميلة	(2,443,628)	1,443,628	17
إيرادات توزيعات أرباح	(38,991)	(35,580)	17
إيرادات فوائد	(1,994,643)	(1,045,635)	
تكاليف تمويل	23,050,452	22,453,883	
ربح من بيع شركة تابعة	-	(2,575,445)	2.5
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	1,541,960	1,331,214	
	31,872,678	25,446,825	
التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:	2,930,931	7,663,210	
مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى	57,030	(4,525,233)	
عقارات محتفظ بها للمتاجرة	(9,404,798)	(7,826,691)	
دائنون ومصرفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى			
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة	25,455,841	20,758,111	
ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة	(11,789)	(32,530)	
مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة	-	(108,656)	
	(728,832)	(1,139,853)	
صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل	24,715,220	19,477,072	
أنشطة الاستثمار	(9,674,210)	(3,891,500)	7
إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة	-	(1,503,244)	
إضافات إلى قرض لشركة زميلة	(1,285,629)	(211,567)	8
إضافات إلى عقارات استثمارية	5,037,980	510,731	
متحصلات من بيع عقارات استثمارية	90,880	322,833	
متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	19,092,817	
متحصلات من بيع شركة تابعة	(7,995,784)	(4,251,216)	9
شراء ممتلكات ومعدات	22,457	39,158	
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	176,494	-	28
صافي النقد الناتج من حيازة شركة تابعة	379,608	443,940	
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	38,991	35,580	
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة	1,419,791	456,117	
إيرادات فوائد مستلمة	437,977	(6,082,381)	
إضافات إلى ودائع			
صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار	(11,351,445)	4,961,268	
أنشطة التمويل	20,436,145	58,218,982	
متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة	(25,773,345)	(68,574,705)	10
سداد قروض وسلف تحمل فائدة	-	47,550,000	
متحصلات من إصدار سندات	-	(27,550,000)	
سداد سندات	(1,619,151)	(1,818,220)	
سداد جزء أصل المبلغ من مطلوبات تأجير	(23,425,138)	(23,160,142)	
تكاليف تمويل مدفوعة			
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل	(30,381,489)	(15,334,085)	
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل	(17,017,714)	9,104,255	3
تعديلات تحويل عملات أجنبية	(1,196,345)	(720,460)	
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	26,572,189	18,188,394	
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	8,358,130	26,572,189	3

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

1 معلومات حول الشركة

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

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

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 مارس 2025، ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

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

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة والقيود المفروضة على إنشاء قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في دولة الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم خدمات الاستشارات بشأن العقارات على أن يتم الوفاء ببعض الشروط المطلوبة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك تنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة الأخرى لضمان سلامة المباني.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والأنزل وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمرافق الترفيهية والرياضية والمحلات بمختلف الدرجات والمستويات، بما في ذلك جميع الخدمات الأصلية والداعمة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات الضرورية الأخرى سواء داخل دولة الكويت أو خارجها.
- تنظيم المعارض العقارية التي تتعلق بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- إقامة المزادات العقارية تبعاً للأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة في دولة الكويت وخارجها.
- المشاركة في إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل دولة الكويت وخارجها.
- المساهمة المباشرة لتطوير مشاريع البنية التحتية للمناطق السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل.

يكون للشركة الأم ممارسة العمليات المذكورة أعلاه داخل دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

2.1 أساس الإعداد

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

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

2.2 بيان الالتزام

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزام التأجير في معاملة البيع وإعادة التأجير

تحدد التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة بيع وإعادة تأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة
- لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض على أنه غير متداول ويكون للمنشأة الحق في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

عدم قابلية تحويل العملات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أغسطس 2023 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 "تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

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

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

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

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

تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة الرئيسية والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

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

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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

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

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

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة	حصة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	كما في 31 ديسمبر			
	2024	2023		
محتفظ بها مباشرة				
شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)	100%	100%	الكويت	أنشطة مقاولات
سوق المتحدة بالصالحية - شركة محاصة - الصالحية	92.17%	92.17%	الكويت	تطوير العقارات
شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.	100%	100%	الكويت	تطوير العقارات
الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%	الكويت	إدارة المشاريع
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	99.2%	99.2%	الكويت	إدارة المرافق
الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	63.5%	63.5%	الكويت	تطوير العقارات
شركة يونيفرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.	63%	63%	الكويت	تطوير العقارات
شركة مينا المتحدة للخدمات العقارية ذ.م.م.	100%	100%	الكويت	تطوير العقارات
شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%	الكويت	تطوير العقارات
جوار العالمية لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات **	100%	-	الكويت	تطوير العقارات
شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية	100%	100%	مصر	أنشطة مقاولات
شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.	100%	100%	مصر	قابضة
شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.	100%	100%	مصر	إدارة فنادق
شركة العقارات المتحدة – الأردن ش.م.خ.	100%	100%	الأردن	تطوير العقارات
شركة أروي للتطوير العقاري ش.م.ع	100%	100%	الأردن	تطوير العقارات
شركة منازل المتحدة للتطوير العقاري ش.م.م.	100%	100%	الأردن	تطوير العقارات
شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.	80%	80%	سوريا	تطوير العقارات
الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.	100%	100%	سوريا	تطوير العقارات
التجارة العامة				
مينا المتحدة للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. - سوريا	100%	100%	سوريا	والمقاولات
الاستثمارات المتحدة - ذ.م.م. - سوريا	75%	75%	سوريا	تطوير العقارات
شركة العقارات المتحدة ش.م.ع. (مقفلة) (سابقاً: شركة الريف العقارية ش.م.ع.)	100%	100%	سلطنة عمان	تطوير العقارات
الشركة الكويتية المتحدة للتطوير العقاري ش.م.م. - سلطنة عمان	100%	100%	سلطنة عمان	تطوير العقارات
الشركة الكويتية للعقارات المحدودة ذ.م.م. - السعودية	100%	100%	السعودية	تطوير العقارات
شركة الضيافة القابضة ش.م.ل. (شركة قابضة)	100%	100%	لبنان	قابضة
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ذ.م.م. (شركة قابضة)	100%	100%	لبنان	قابضة
الداو القابضة المحدودة	100%	100%	جزيرة مان	قابضة
شركة جرينتش كوي المحدودة***	-	100%	جزيرة مان	تطوير العقارات
اسوفيد بي في ****	49%	-	هولندا	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال اسوفيد بي في				
شركة اسوفيد جولف للفنادق اس ايه	100%	-	المغرب	تطوير العقارات
شركة اسوفيد لعمليات الخليج اس ايه	100%	-	المغرب	تطوير العقارات
شركة اسوفيد للفنادق اس ايه	100%	-	المغرب	تطوير العقارات
شركة اسوفيد بالاس	100%	-	المغرب	تطوير العقارات
شركة اسوفيد للتطوير العقاري اس ايه	100%	-	المغرب	تطوير العقارات
شركة اسوفيد لإدارة العقارات اس ايه	100%	-	المغرب	تطوير العقارات
شركة اسوفيد الخليج اس ايه	100%	-	المغرب	تطوير العقارات
شركة ستافيني اس ايه	100%	-	المغرب	تطوير العقارات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

اسم الشركة	حصة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	كما في 31 ديسمبر			
	2024	2023		
محتفظ بها من خلال شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.				
شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.				
الشركة المتحدة لإدارة المشاريع ش.م.م.				
محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (سابقاً: شركة لريف العقارية ش.م.ع.)				
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.				
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.				
شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م.				
شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.*				
شركة اريج المتحدة للاستثمار الزراعي				
شركة أسوار المتحدة العقارية ش.م.م.				
شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ش.ذ.م.				
المحتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.				
الشركة المصرية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م.				
الشركة المتحدة لادراء المشاريع				
محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية				
الشركة المتحدة للخدمات والصيانة مصر – ذ.م				
محتفظ بها من خلال شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.				
شركة الخليج مصر للاستثمار الزراعي والصناعات الغذائية				
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ل. (شركة قابضة)				
شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل.				
شركة الروشة القابضة ش.م.ل				
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (مملوكة من خلال الروشة القابضة ش.م.ل.)				
محتفظ بها من خلال الشركة اللبنانية للعقارية المتحدة ش.م.ل (القابضة)				
شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل.				
شركة الروشة القابضة ش.م.ل				
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة – الأردن ش.م.خ.				
شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة				
شركة بانوراما للتجميل المساهمة الخاصة المحدودة				
محتفظ بها من خلال شركة شركة أروي للتطوير العقاري ش.م.ع				
أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م. - الأردن				
محتفظ بها من خلال شركة منازل المتحدة للتطوير العقاري ش.م.م.				
أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م. - الأردن				
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.				
الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق – محدودة المسؤولية				
شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ذ.م.م.				
شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ذ.م.م.				
الشركة المتحدة الكويتية للخدمات الطبية المنزلية				

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

* خلال السنة قامت المجموعة بزيادة حصتها في الشركة التابعة.

** خلال السنة، قامت المجموعة بتأسيس الشركة التابعة.

*** خلال السنة، قامت المجموعة بتصفية شركتها التابعة.

**** خلال السنة، قامت المجموعة باستحواذ السيطرة على شركة زميلة كانت مملوكة لها سابقاً من خلال اتفاقية تعاقدية، مما أدى إلى تجميع الشركة الزميلة (إيضاح 28)

دمج الأعمال والشهرة

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

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

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

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

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

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

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

الأدوات المالية

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

تاريخ الاعتراف

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

القياس المبدئي للأدوات المالية

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

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

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

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

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

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

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

أ. قرض إلى شركة زميلة

إن القرض إلى شركة زميلة يمثل أصل مالي غير مشتق ذي مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهو غير مسعر في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس القرض إلى شركة زميلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ويخضع لانخفاض القيمة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب. مدينون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة

تقيد المدينون والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة، وتدرج بالتكلفة المطفأة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

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

ج. أرصدة لدى البنوك ونقد وودائع

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

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

د. موجودات متداولة أخرى

تدرج الموجودات المتداولة الأخرى بتكلفتها ناقصا انخفاض القيمة إن وجد.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

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

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

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

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

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

2) المطلوبات المالية

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

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

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

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

2) المطلوبات المالية (تتمة)

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

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

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

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

ب. قروض تحمل فائدة

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

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

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

ج. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

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

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

3) مقاصة الأدوات المالية

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

أ. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين والأرصدة لدى البنوك

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

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

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

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

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

1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

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

2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية

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

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

الموجودات غير المالية

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

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

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

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تتوزع عليها الشهرة:

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية والمزيد من التفاصيل حول كيفية قياسها في الإيضاح 8 و27.

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

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

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

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

عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

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

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

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

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

استثمار في شركات زميلة

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

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

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

عقارات استثمارية

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

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

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

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

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

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

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

ممتلكات ومعدات

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

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

مكافأة نهاية الخدمة

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

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

احتياطي آخر

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

الاعتراف بالإيرادات

تضطلع المجموعة بصورة رئيسية بتقديم الخدمات التالية:

خدمات تأجير

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

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

خدمات الضيافة

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

خدمات مقاولات

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

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

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

بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

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

إيرادات الفوائد

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات توزيعات الأرباح

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

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

أرصدة العقود

موجودات العقود

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

مطلوبات العقود

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

المخصصات

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

تكاليف الاقتراض

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

المطلوبات والموجودات المحتملة

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

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

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

ضريبة دعم العملة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العملة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العملة الوطنية من ربح السنة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1 % من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

ضرائب على شركات تابعة خارجية

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

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

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

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

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

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

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

معلومات القطاعات

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

العملات الأجنبية

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

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

عقود التأجير

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

المجموعة كمؤجر

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

المجموعة كمستأجر

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

1. موجودات حق الاستخدام

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

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

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

2. مطلوبات التأجير

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

2. مطلوبات التأجير (تتمة)

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

3. عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

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

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام

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

إيرادات من عقود مع العملاء

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

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع (تتمة)

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

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

ب. تحديد سعر المعاملة

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

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

1) إيرادات الضيافة

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

2) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

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

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

3) عمليات إدارة المرافق

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات (تتمة)

(3) عمليات إدارة المرافق (تتمة)

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

د. اعتبارات الملزم الرئيسي مقابل الوكيل

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

هـ. النظر في مكون التمويل الجوهري في العقد

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

تصنيف الموجودات المالية

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

تصنيف العقارات

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

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

الالتزامات تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

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

تقييم العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني

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

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

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

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

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

التعرض لمخاطر الاقتصادات مرتفعة التضخم

خلال السنة، تم تقييم دولة لبنان كإحدى الدول التي تشهد معدلات تضخم مفرطة وفق لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 29: التقارير المالية في الاقتصادات مرتفع التضخم. تتعرض المجموعة للمخاطر في دولة لبنان من خلال شركاتها التابعة "بحمدون للعقارات المتحدة ش.م.ل." و"الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل." وعملتهما الرئيسية الليرة اللبنانية. أجرت الإدارة تقييم للوضع وقدرت أن التأثير الناتج من عملياتها الخارجية في ضوء الاقتصاد شديد التضخم لا يعتبر جوهرياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2.6 الأحكام والتقديرات والاقتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والاقتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

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

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

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

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

3 النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
نقد لدى البنوك	9,307,574	26,325,140
إجمالي الودائع	8,631,283	9,058,565
النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع	17,938,857	35,383,705
ناقصاً: الودائع التي تزيد فترات استحقاقها الأصلية عن ثلاثة أشهر	(8,254,018)	(8,691,995)
	9,684,839	26,691,710
	(1,326,709)	(119,521)
	8,358,130	26,572,189

ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 11)

النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

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

تم إيداع النقد لدى البنوك والودائع بمبلغ 11,561,378 دينار كويتي (2023: 11,892,629 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
مدينون	36,470,281	23,154,408
المستحق من عملاء عن أعمال عقود	5,891,862	15,224,516
محتجزات مدينة	8,061,210	6,691,221
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة	704,977	819,516
مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)	2,110,311	2,289,459
موجودات أخرى	1,628,944	2,095,452
	54,867,585	50,274,572
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(6,815,631)	(6,794,031)
	48,051,954	43,480,541
مدفوعات مقدماً ودفعات مقدماً	1,375,659	1,544,103
	49,427,613	45,024,644

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

	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
كما في 1 يناير	6,794,031	13,690,821
صافي خسائر الائتمان المتوقعة للسنة (إيضاح 17)	(502,545)	(7,638,890)
شطب	(88,499)	-
فرق تحويل عملات أجنبية	612,644	742,100
كما في 31 ديسمبر	6,815,631	6,794,031

5 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
كما في 1 يناير	8,489,149	24,359,052
الإضافات خلال السنة	-	217,120
إضافات نتيجة دمج أعمال خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح 28)	24,050,390	-
التحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 8)	(961,838)	(884,810)
الاستيعادات	(57,030)	(244,624)
المتعلق ببيع شركة تابعة	-	(11,964,635)
فرق تحويل عملات أجنبية	(31,378)	(2,992,954)
كما في 31 ديسمبر	31,489,293	8,489,149

6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
أسهم مسعرة	180,366	175,057
أسهم غير مسعرة	756,350	1,866,871
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	936,716	2,041,928

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 22,164 دينار كويتي (2023: 22,164 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 906,995 دينار كويتي (2023: 904,806 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 23).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة					
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024					
7 استثمار في شركات زميلة					
اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية		القيمة الدفترية	
		2024	2023	2024	2023
شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	الكويت	48.45%	43.17%	31,755,796	20,234,029
	شركة اسوفيد بي في (ب)	-	49.00%	-	6,175,996
شركة الفجيرة العقارية المحدودة شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	40.00%	50.00%	6,953,245	6,692,033
	شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	20.00%	20.00%	615,455	592,910
شركة الثانية العقارية ش.م.خ.	الأردن	50.00%	50.00%	1,818	6,307
				46,018,347	40,239,603

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
40,239,603	40,151,284
9,674,210	3,891,500
(6,103,965)	-
(379,608)	(443,940)
2,822,676	(2,606,551)
913,452	-
(1,148,021)	(752,690)
46,018,347	40,239,603

أ) خلال السنة الحالية، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") وهي شركة زميلة، بزيادة رأس مالها بمبلغ 12,172,953 دينار كويتي (2023: 5,000,000 دينار كويتي)، حيث ساهمت المجموعة فيه بمبلغ 9,474,210 دينار كويتي (2023: 3,891,500 دينار كويتي).

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

ب) خلال السنة، استحوذت الشركة الأم على شركة أسوفيد بي في. وعند الاستحواذ، أعيد تصنيف الاستثمار في أسوفيد بي في، من شركة زميلة إلى شركة تابعة. وتم تحويل موجودات ومطلوبات شركة أسوفيد بي في إلى الشركة الأم بقيمتها الدفترية نتيجةً لدمج الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح 28).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة					
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024					
7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)					
حددت المجموعة أن شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) ("مينا هومز") تعتبر شركة زميلة جوهرية للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الأرميلة:					
مينا هومز*		أخرى		الإجمالي	
2024	2023	2024	2023	2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
130,790,859	107,909,294	23,668,864	38,731,049	154,459,723	146,640,343
67,347,897	105,606,438	15,631,048	41,766,592	82,978,945	147,373,030
(83,417,776)	(72,367,507)	(2,124,214)	(28,334,775)	(85,541,990)	(100,702,282)
(52,889,587)	(96,325,095)	(6,576,615)	(9,818,490)	(59,466,202)	(106,143,585)
61,831,393	44,823,130	30,599,083	42,344,376	92,430,476	87,167,506
48.45%	43.17%				
29,955,525	20,234,029	16,062,822	20,005,574	46,018,347	40,239,603

ملخص بيان المركز المالي:

موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات غير متداولة
مطلوبات متداولة

حقوق الملكية

نسبة ملكية المجموعة

حصة المجموعة في صافي الموجودات *

ملخص بيان الدخل:
الإيرادات

ربح (خسارة) السنة

حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة

* إن الفرق بين القيمة الدفترية ونسبة حقوق الملكية الخاصة بحصة ملكية المجموعة يمثل بشكل جوهري الشهور:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

8 عقارات استثمارية

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
أراضي لغرض التطوير (أ) عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب) عقارات مطورة (ج)	57,442,972 13,976,290 306,595,861
54,560,966 14,003,815 302,036,053	
370,600,834	378,015,123

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2024 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقا لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة استبدال تكلفة الاستهلاك.

أ) أرض لغرض التطوير

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

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
كما في 1 يناير إضافات استبعادات تحويل من عقارات محتفظ بها للمتاجرة ربح التقييم فروق تحويل عملات أجنبية	60,234,474 35,266 - 884,810 1,468,784 (5,180,362)
57,442,972 734,418 (4,327,807) - 705,934 5,449	
54,560,966	57,442,972

تشمل الأراضي لغرض التطوير قطعة أرض في مدينة شرم الشيخ، مصر بمبلغ 13,836,337 دينار كويتي (2023): 13,815,268 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
كما في 1 يناير إضافات ربح التقييم فروق تحويل عملات أجنبية	11,846,179 3,423 2,230,243 (103,555)
13,976,290 7,329 302,507 (282,311)	
14,003,815	13,976,290

ج) عقارات مطورة

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
أراضي ومباني مطورة: أراضي ومباني مطورة مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة	246,540,381 60,055,480 306,595,861
248,825,214 53,210,839 302,036,053	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

8 عقارات استثمارية (تتمة)

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

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
كما في 1 يناير إضافات تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 9) تحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5) استبعاد عقارات استثمارية خسارة التقييم فروق تحويل عملات أجنبية	311,747,555 172,878 (2,192,857) - (504,914) (3,018,702) 391,901
306,595,861 543,882 - 961,838 - (6,701,577) 636,049	
302,036,053	306,595,861

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

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

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)
31 ديسمبر 2024	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عقارات استثمارية	370,600,834	-	130,467,851
31 ديسمبر 2023	378,015,123	-	136,731,571

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستويات من الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2024 أو 2023.

يوضح الجدول التالي التسوية من الأرصة الافتتاحية إلى الأرصة الختامية للمستوى 3 من القيم العادلة:

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
الرصيد الافتتاحي إضافات وإنفاق رأسمالي التحويل إلى ممتلكات ومعدات خسارة التقييم	141,731,000 25,801 (2,192,857) (2,832,373)
136,731,571 312,692 - (6,576,412)	
130,467,851	136,731,571

الرصيد الختامي

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

8 عقارات استثمارية (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة هي معدل العائد (منهج رسملة الإيرادات) والسعر لكل متر مربع (منهج السوق).

تحليل الحساسية

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

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

	2024	2023
متوسط سعر المتر المربع - دينار كويتي	125	135
متوسط معدل رأس المال -%	14.68	13.30
معدل الشغور -%	5.00	5.00

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

المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	الحساسية	التأثير على القيمة العادلة	
		2024	2023
متوسط سعر المتر المربع	+1%	2,706,622	2,783,708
	-1%	(2,706,662)	(2,783,708)
متوسط معدل رأس المال	+10 نقاط أساسية	(1,357,263)	(1,496,859)
	-10 نقاط أساسية	1,330,386	1,467,218
متوسط التدفق النقدي	+1%	1,343,690	1,481,890
	-1%	(1,343,690)	(1,481,890)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

9 ممتلكات ومعدات

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

صافي القيمة الدفترية:
في 31 ديسمبر 2024

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

9 ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع	أصول قيد التنفيذ	موجودات حق الاستخدام	سيارات	أثاث وزراريات	أجهزة وبرامج كمبيوتر	أدوات ومعدات	مباني	أراضي ملك حر	التكلفة:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	كما في 1 يناير 2023
220,463,684	6,684,930	447,867	2,436,912	17,317,627	5,691,152	24,394,824	108,708,580	54,781,792	إضافات
4,251,216	1,845	-	332,460	2,582,483	258,864	786,701	288,863	-	نحويل من عقارات استثمارية
2,192,857	-	-	-	-	-	-	2,192,857	-	(إيضاح 8)
-	(6,294,688)	-	-	-	-	-	6,294,688	-	نحويل
146,253	-	-	-	-	-	-	146,253	-	تعديل إعادة التقييم
(110,930)	-	-	(59,639)	(16,078)	(13,577)	(21,636)	-	-	استبعاد
1,097,999	1,874	80	1,590	37,079	(1,176)	67,536	1,083,461	(92,445)	تعديل تحويل عملات أجنبية
228,041,079	393,961	447,947	2,711,323	19,921,111	5,935,263	25,227,425	118,714,702	54,689,347	كما في 31 ديسمبر 2023
(88,489,329)	-	(87,782)	(1,997,045)	(16,658,912)	(5,163,554)	(20,251,096)	(44,330,940)	-	الاستهلاك:
(7,027)	-	-	-	-	-	-	(7,027)	-	كما في 1 يناير 2023
(3,956,383)	-	(8,951)	(184,581)	(333,191)	(217,667)	(418,735)	(2,793,258)	-	انخفاض القيمة
94,984	-	-	49,781	15,596	13,021	16,294	292	-	المحمل للسنة
(151,387)	-	(23)	(14,324)	(32,060)	3,503	(36,193)	(72,290)	-	استبعاد
(92,509,142)	-	(96,756)	(2,146,169)	(17,008,567)	(5,364,697)	(20,689,730)	(47,203,223)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
135,531,937	393,961	351,191	565,154	2,912,544	570,566	4,537,695	71,511,479	54,689,347	في 31 ديسمبر 2023

صافي القيمة الدفترية:
في 31 ديسمبر 2023

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

9 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمبنى باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء هذه التقييمات من قبل مقيم مستقل وتستند إلى قواعد بيانات أسعار المعاملات للعقارات ذات الطبيعة والموقع والحالة المتماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إدراج أرباح من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ 605,070 دينار كويتي (2023: بمبلغ 146,253 دينار كويتي) وتعديل ضريبية مؤجلة ذي صلة ناتج عن خسارة إعادة التقييم بمبلغ 26,100 دينار كويتي (2023: ربح بمبلغ 40,162 دينار كويتي).

مدخلات تقييم جوهرية غير ملحوظة

كما في 31 ديسمبر 2024، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 924 دينار كويتي (2023: 854 دينار كويتي). إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرية في السعر المقدر لكل متر مربع كل على حدة سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة على أساس خطي.

تم توزيع الاستهلاك في بيان الدخل المجمع كما يلي:

تكلفة الإيرادات
تكلفة مقاولات وخدمات
استهلاك الفنادق

مصرفات تشغيلية
استهلاك الممتلكات والمعدات

10 دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

إيجار مستلم مقدماً
دائنون
محتجزات
مطلوبات تأجير
مكافأة نهاية الخدمة
تأمينات مستردة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
دائنون آخرون
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة

يوضح الجدول التالي الحركة في مطلوبات التأجير الخاصة بالمجموعة:

كما في 1 يناير
إضافة
تكلفة تمويل
مدفوعات
فروق تحويل عملات أجنبية

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
545,148	552,788
2,595,116	2,892,629
442,203	510,966
3,582,467	3,956,383
459,577	2,817,310
34,693,901	36,045,632
6,074,849	6,612,755
4,741,078	3,778,485
5,686,563	4,875,786
5,585,938	5,702,169
7,739,636	2,071,601
12,403,722	13,602,999
21,081	11,789
77,406,345	75,518,526
3,778,485	5,047,920
2,386,316	378,361
226,238	210,103
(1,619,151)	(1,818,220)
(30,810)	(39,679)
4,741,078	3,778,485

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

10 دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تتمة)

يتم عرض مطلوبات التأجير في بيان المركز المالي المجمع على النحو التالي:

	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
غير متداولة	3,437,258	2,931,145
متداولة	1,303,820	847,340
	4,741,078	3,778,485
كما في 31 ديسمبر		
	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
قروض	284,176,075	291,497,950
حسابات مكشوفة لدى البنوك	1,326,709	119,521
	285,502,784	291,617,471
	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
متداولة	15,105,188	12,005,000
غير متداولة	119,549,400	120,401,258
	134,654,588	132,406,258
من قبل الشركات التابعة:		
متداولة	7,863,929	8,959,457
غير متداولة	142,984,267	150,251,756
	150,848,196	159,211,213
	285,502,784	291,617,471

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

	الجزء المتداول دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	المجموع 2024 دينار كويتي	المجموع 2023 دينار كويتي
حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 3)	1,326,709	-	1,326,709	119,521
قروض قصيرة الأجل	11,229,655	-	11,229,655	13,888,401
قروض محددة الأجل	10,412,753	262,533,667	272,946,420	277,609,549
	22,969,117	262,533,667	285,502,784	291,617,471

تم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين سنة واحدة وخمسة عشر سنة، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 5 % إلى 11% (2023: 4.7 % إلى 11%).

كما في 31 ديسمبر 2024، تقدر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 12,556,364 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 14,007,922 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

11 قروض وسلف تحمل فائدة (تتمة)

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 80,984,588 دينار كويتي (2023: 82,341,258 دينار كويتي) إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

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

	الجزء المتداول دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	المجموع 2024 دينار كويتي	المجموع 2023 دينار كويتي
دولار أمريكي	2,041,424	3,529,213	5,570,637	7,655,228
ريال عماني	568,442	13,513,560	14,082,002	14,472,410
جنيه مصري	-	2,314,161	2,314,161	5,597,333
دينار كويتي	19,659,549	224,722,106	244,381,655	244,495,401
دينار أردني	699,702	18,454,627	19,154,329	19,397,099
	22,969,117	262,533,667	285,502,784	291,617,471

12 سندات

	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
في 28 مارس 2023، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بأصل مبلغ قدره 80,000,000 دينار كويتي وتتكون من سندات في سلسلتين على النحو التالي:		
المستحقة في 28 مارس 2028، تحمل فائدة بمعدل ثابت قدره 7% سنويًا وتستحق الدفع بشكل ربع سنوي كمتأخرات.	54,600,000	54,600,000
المستحقة في 28 مارس 2028، تحمل فائدة بمعدل متغير قدره 3% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق الدفع بشكل ربع سنوي كمتأخرات.	25,400,000	25,400,000
	80,000,000	80,000,000

13 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

يبلغ رأس المال الشركة الأم المصرح به والمصدر كما في 31 ديسمبر 2024 مبلغ 143,054,551 دينار كويتي (2023: 143,054,551 دينار كويتي) مقسمًا إلى 1,430,545,513 سهم (2023: 1,430,545,513 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم الواحد (2023: 100 فلس للسهم الواحد) موزعًا على النحو التالي:

أسهم	المدفوع نقدًا دينار كويتي	أسهم	مساهمة عينية دينار كويتي
1,187,974,420	118,797,442	242,571,093	24,257,109
1,187,974,420	118,797,442	242,571,093	24,257,109

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

14 احتياطي إجباري

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

15 احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا الاستقطاع السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 18 مايو 1999، بناء على توصية من مجلس الإدارة.

16 أسهم الخزينة

2024	2023
عدد أسهم الخزينة	128,481,710
النسبة إلى الأسهم المصدرة	8.981%
القيمة السوقية بالدينار الكويتي	14,389,952
التكلفة بالدينار الكويتي	15,503,985

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

17 صافي إيرادات تشغيل أخرى

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
710,173	5,817
(1,031,747)	(552,010)
502,545	7,638,890
2,443,628	(1,443,628)
38,991	35,580
(112,387)	(112,337)
-	(7,026)
2,662	23,211
2,553,865	5,588,497

18 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
4,275,856	3,750,846
822,226	773,356
5,098,082	4,524,202
1,020,258	696,466
1,579,335	2,395,518
7,697,675	7,616,186

تم تحميل الرواتب ومكافآت الموظفين قصيرة الأجل ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 23,220,058 دينار كويتي (2023: 22,321,429 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

19 صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
1,814,520	794,915
1,695,875	337,524
3,510,395	1,132,439

20 الضرائب

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
21,081	11,789
122,526	-
1,872	-
3,338	3,100
47,152	539,712
195,969	554,601

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 15% إلى 22.5% (2023: 15% إلى 22.5%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
(9,239,566)	(9,739,235)
(6,697,841)	(13,197,486)
(8,832,612)	(8,774,108)
(24,770,019)	(31,710,829)

فيما يلي تفاصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
(31,710,829)	(31,189,423)
(47,152)	(539,712)
(395,529)	-
(26,100)	40,162
7,409,591	(21,856)
(24,770,019)	(31,710,829)

كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

20 الضرائب (تتمة)

الركيزة 2: ضرائب الدخل

في سنة 2021، قام الإطار الشامل لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية بشأن مشروع منع تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح بالموافقة على حلول ثنائي الركائز لمعالجة التحديات الضريبية الناشئة عن التحول إلى الاقتصاد الرقمي. وبموجب الركيزة الثانية، تتحمل الشركات متعددة الجنسيات التي تتجاوز إيراداتها مبلغ 750 مليون يورو مسؤولية دفع ضريبة دخل الشركات بحد أدنى من معدل الضريبة الفعلي بنسبة 15% في كل جهة اختصاص تعمل فيها. انضمت جهة الاختصاص التي تعمل فيها المجموعة إلى الإطار الشامل.

لا تتجاوز إيرادات المجموعة حالياً 750 مليون يورو ولكنها قد تتعرض للحد الأدنى العالمي للضريبة بحكم الشركة الأم الكبرى التي تتخذ من دولة الكويت مقراً لها وتعمل بها. في 31 ديسمبر 2024، أصدرت دولة الكويت أيضاً القانون رقم 157 لعام 2024 ("القانون")، الذي يُدخل ضريبة تكميلية محلية أدنى اعتباراً من سنة 2025 على الكيانات التي تُشكل جزءاً من مجموعة الشركات متعددة الجنسيات التي تبلغ إيراداتها السنوية 750 مليون يورو أو أكثر. ينص القانون على أنه يجب دفع ضريبة تكميلية على الدخل الخاضع للضريبة بمعدل يساوي الفرق بين 15٪ ومعدل الضريبة الفعلي لجميع الكيانات المكونة لمجموعة الشركات متعددة الجنسيات العاملة في الكويت. سيتم حساب الدخل الخاضع للضريبة ومعدل الضريبة الفعلي وفقاً للائحة التنفيذية التي ستصدر في خلال ستة أشهر من تاريخ إصدار القانون. وفي ظل غياب اللوائح التنفيذية في الكويت، لا يمكن تقدير التأثير المتوقع في سنة 2025 بشكل معقول في الوقت الحالي.

أجرت الشركة الأم الكبرى تحليلاً لوضعها فيما يتعلق بالركيزة الثانية لسنة 2024 بناءً على إرشادات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. ولا تواجه الشركة الأم الكبرى أي تعرض جوهري عن الركيزة الثانية بخصوص الضريبة التكميلية على الدخل الخاضع للضريبة لسنة 2024، في جهات الاختصاص التي تُطبّق فيها تشريعات الركيزة الثانية. وتواصل المجموعة تقييم أثر اللوائح الضريبية المتطورة للركيزة الثانية على أدائها المالي المستقبلي.

21 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم	5,087,862	4,193,212
عدد الأسهم القائمة:	سهم	سهم
المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة	1,430,545,513	1,430,545,513
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة	(128,481,710)	(128,481,710)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية	1,302,063,803	1,302,063,803
ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم	3.91 فلس	3.22 فلس

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

22 توزيعات أرباح

خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 23 مارس 2025، لم يوص مجلس إدارة الشركة الأم بأي توزيعات أرباح نقدية على المساهمين (31 ديسمبر 2023: لا شيء). تخضع هذه التوصيات لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

أوصي مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع أسهم منحة بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: لا شيء)، على أن يتم سدادهما على شكل أسهم خزينة .

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 9 مايو 2024 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين قرار عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: لا شيء).

23 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

الشركة الأم الكبرى	شركات زميلة	أطراف أخرى ذات علاقة	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
بيان المركز المالي المجمع				
-	-	-	11,561,378	11,892,629
النقد والودائع (إيضاح 3)				
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى				
-	1,211,304	899,007	2,110,311	2,289,459
(إيضاح 4)				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال				
-	-	22,164	22,164	22,164
الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6)				
-	-	-	-	17,626,657
قرض إلى شركة زميلة				
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى				
60,711	-	7,678,925	7,739,636	2,071,601
(إيضاح 10)				
-	-	80,984,588	80,984,588	82,341,258
قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 11)				
بيان الدخل المجمع				
41,101	248,862	5,545,806	5,835,769	7,492,119
إيرادات مقاولات وخدمات				
-	618,220	1,470,632	2,088,852	586,412
إيرادات تأجير				
-	574,851	-	574,851	150,572
إيرادات فوائد				
-	699,474	-	699,474	1,329,482
إيرادات تشغيل أخرى				
-	-	-	-	(596,445)
تكاليف تشغيل عقارات				
-	(8,100)	(262,704)	(270,804)	(221,980)
مصروفات عمومية وإدارية				
-	-	(4,446,936)	(4,446,936)	(4,475,802)
تكاليف تمويل				

خلال السنة، تم استبعاد القرض الذي يحمل فائدة المقدم من المجموعة إلى الشركة الزميلة، شركة أسوفيد بي في، مبلغ 18,067,677 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 17,626,657 دينار كويتي) والمستحق في 1 يناير 2036، وتم ذلك الاستبعاد عند تجميع شركة أسوفيد بي. في. (إيضاح 28). وبناءً على ذلك، قامت المجموعة برد مخصص خسائر الانتماء المتوقعة المتعلق بهذا القرض الممنوح للشركة الزميلة بمبلغ 2,443,628 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,443,628 دينار كويتي) في تاريخ الاستحواذ على السيطرة، كما قامت بتجميع الشركة الزميلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

23 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 906,995 دينار كويتي (2023: 904,806 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 6).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
مكافأة نهاية الخدمة

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
1,105,292	1,079,277
129,694	129,183
1,234,986	1,208,460

24 مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2024، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 54,509,135 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 46,478,299 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

التزامات رأسمالية

لدى المجموعة التزامات رأسمالية مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 54,728 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 7,863 دينار كويتي).

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

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

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
24,522,795	27,763,470
56,414,711	57,362,288
80,937,506	85,125,758

خلال سنة واحدة

بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات

25 دعاوى قضائية

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

خلال الفترة من 2016 إلى 2018، حصل المشتري (عائلة الأغا) على أحكام نهائية تؤكد صحة ونفاذ عقود البيع لما يقارب 45% من أسهم الشركة.

تم تعليق كافة الأحكام لصالح عائلة الأغا الصادرة من قبل هيئة الرقابة المالية ونيابة الأموال العامة بناء على شكوى مقدمة من الشركة. وقد صدر حكم نهائي لصالح الشركة من محكمة الجنايات بتاريخ 18 يوليو 2020، ومحكمة النقض المصرية بتاريخ 11 أغسطس 2022، في القضية الجنائية رقم 2915 لسنة 2020. وقد رأت المحكمة أن الطرف المتعاقد (عائلة الأغا) حصل على الأحكام المذكورة أعلاه نتيجة لوجود تزوير في العقد وأوامر بيع الأسهم. كما استأنفت الشركة نفس الأحكام أمام محكمة التمييز من خلال المطالبة بإعادة النظر، والتي لم يتم البت فيها حتى هذا التاريخ.

على الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 725,173 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 والمتعلقة بخسارة محتملة من حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2023: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

25 دعاوى قضائية (تتمة)

ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: لا شيء) تتمثل في مشروعات بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بعد انتهاء مدة الإيجار المجددة، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعاوى قضائية ضد المجموعة لأخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. أوضح المستشار القانوني أنه يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناءً على الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. تستمر المجموعة في إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. وقد أكد المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى صدور الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، سجلت المجموعة الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,287,227 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 3,252,269 دينار كويتي) و 2,470,565 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,482,795 دينار كويتي) على التوالي.

26 معلومات القطاعات

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

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم إعداد التقارير بشأنها:

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

27 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

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

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.

المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة: و

المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

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

2024	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6):			
أسهم مسعرة	180,366	-	180,366
أسهم غير مسعرة	-	756,350	756,350
	180,366	756,350	936,716
2023	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6):			
أسهم مسعرة	175,057	-	175,057
أسهم غير مسعرة	-	1,866,871	1,866,871
	175,057	1,866,871	2,041,928

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

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

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
دينار كويتي	دينار كويتي
1,866,871	1,856,270
(771,755)	2,541
(338,766)	8,060
756,350	1,866,871

كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات (تتمة)

الأسواق الجغرافية

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
68,059,568	68,477,720
12,154,404	10,388,298
741,804	908,107
3,283,548	3,546,222
4,397,680	3,961,693
-	4,119
88,637,004	87,286,159

تستند معلومات الإيرادات أعلاه إلى موقع الشركات التابعة.

معلومات جغرافية أخرى

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

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
184,512,315	171,719,369
148,931,453	149,495,541
30,189,379	29,363,766
6,692,033	10,922,903
4,240,829	3,605,900
72,048,630	72,310,725
1,184,718	1,180,251
111,959,773	112,408,730
11,011,964	23,802,653
2,340,922	1,771,560
573,112,016	576,581,398

27 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

27 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

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

28 دمج الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة

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

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

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

الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

28 دمج الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة (تتمة)

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

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

29 إدارة المخاطر

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

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر استناداً إلى المستجدات الحالية. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لم تكن هناك تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2023.

هيكل إدارة المخاطر

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

التركزات الشديدة للمخاطر

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

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

29.1 مخاطر الائتمان

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

29 إدارة المخاطر (تتمة)

29.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

29.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
17,938,857	35,383,705
48,051,954	43,480,541
-	17,626,657
65,990,811	96,490,903

أرصدة لدى البنوك وودائع
مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدما والدفعات مقدماً)
قرض إلى شركة زميلة

كما في 31 ديسمبر 2024، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 2,110,311 (2023):
19,916,116 دينار كويتي). يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
48,726,655	68,641,557
2,988,902	3,506,460
3,784,656	4,350,449
446,160	546,289
1,196,375	1,637,454
8,727,555	17,688,443
1,042	1,452
25,660	25,426
93,806	93,373
65,990,811	96,490,903

المناطق الجغرافية

الكويت
الأردن
مصر
لبنان
عمان
اوروبا
الامارات العربية المتحدة
البحرين
سوريا

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

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

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

المدينون

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

29 إدارة المخاطر (تتمة)

29.2 مخاطر السيولة

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

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

31 ديسمبر 2024	خلال شهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	أكثر من 5 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى قروض وسلف تحمل فوائد* سندات	6,090,386	18,624,026	44,048,839	68,763,251	11,426,556	-	80,189,807
	1,216,977	4,528,284	19,128,759	24,874,020	224,995,485	131,740,292	381,609,797
	-	1,400,000	4,200,000	5,600,000	92,600,000	-	98,200,000
إجمالي المطلوبات	7,307,363	24,552,310	67,377,598	99,237,271	329,022,041	131,740,292	559,999,604

31 ديسمبر 2023	خلال شهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	أكثر من 5 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى قروض وسلف تحمل فوائد* سندات	569,202	5,945,881	62,221,613	68,736,696	8,759,040	-	77,495,736
	1,497,455	7,975,788	28,243,128	37,716,371	354,412,587	-	392,128,958
	-	-	5,663,500	5,663,500	98,406,375	-	104,069,875
إجمالي المطلوبات	2,066,657	13,921,669	96,128,241	112,116,567	461,578,002	-	573,694,569

* إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف لدى البنك بقيمة 12,556,364 دينار
كويتي (2023: 14,007,922 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة،
وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

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

29.3 مخاطر السوق

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

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

29.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

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

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة		
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة		
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024		
29	إدارة المخاطر (تتمة)	
29.3	مخاطر السوق (تتمة)	
29.3.3	مخاطر العملات الأجنبية	
يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1 %، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:		
الزيادة بنسبة 1% التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
2024	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(220,029)	(241,465)	الدولار الأمريكي
(26,656)	176,267	اليورو
(211,471)	(307,028)	الجنيه المصري
-	595	الجنيه الاسترليني
(200,904)	(203,761)	الريال العماني
(14,555)	(9,483)	الدينار الأردني
إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1 % سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.		
30	إدارة رأس المال	
إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للقروض.		
تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية.		
تُدرج المجموعة القروض والسلف التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. لغرض إدارة رأسمال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة اصدار الأسهم وكافة احتياطيّات حقوق الملكية الأخرى.		
2024	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
285,502,784	291,617,471	قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 11)
80,000,000	80,000,000	سندات (إيضاح 12)
(17,938,857)	(35,383,705)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع (إيضاح 3)
347,563,927	336,233,766	صافي الدين
204,288,631	186,632,070	إجمالي حقوق الملكية
170.13%	180.16%	معدل الاقتراض

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة		
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة		
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024		
29	إدارة المخاطر (تتمة)	
29.3	مخاطر السوق (تتمة)	
29.3.1	مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)	
إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدرة في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدلات المتغيرة المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.		
يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.		
زيادة بعدد 50 نقطة أساسية التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
2024	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(27,853)	(45,346)	دولار أمريكي
(1,221,908)	(1,659,172)	دينار كويتي
(95,772)	(98,494)	دينار أردني
(70,410)	(72,362)	ريال عماني
(11,571)	(27,987)	جنيه مصري
إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.		
29.3.2	مخاطر أسعار الأسهم	
تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.		
فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:		
التأثير على حقوق الملكية		
2024	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
996	772	مؤشرات السوق
8,033	7,981	الكويت
		أخرى
إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.		
29.3.3	مخاطر العملات الأجنبية	
إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية على البنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.		

تواصل معنا

+965 180 5225 

www.urc.com.kw 

@urc_kw 

urc_kw 

United Real Estate Company (URC)  

