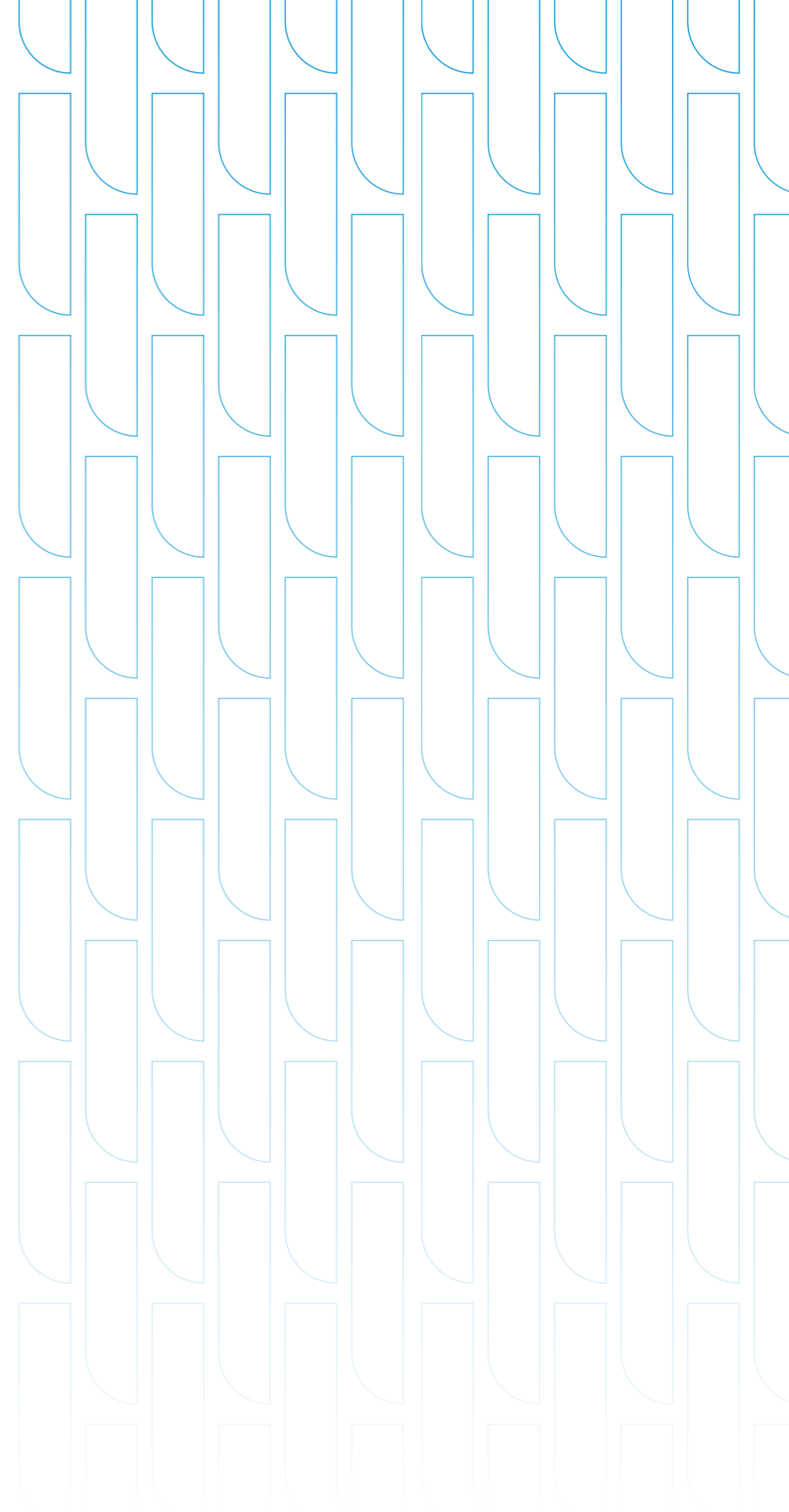


50 الذكرى السنوية

التقرير السنوي 2023



صاحب السمو الشيخ مشعل أحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



المحتويات

62

تقرير الحوكمة

26

مبادرات التنمية المستدامة

16

أبرز المؤشرات المالية

06

مجلس الإدارة وإدارة
الشركة

88

البيانات المالية المجمعة

32

مشاريع تحت التطوير

20

لمحة عن العقارات المتحدة

10

تقرير مجلس الإدارة

54

الشركات التابعة والزميلة
للمجموعة

12

تقرير الشركة

أعضاء مجلس الإدارة



السيد/ سامر عبوشي
عضو مجلس الإدارة



السيدة/ سناء عبدالله حمد الهدلق
عضو مجلس الإدارة



الشيخ/ فاضل خالد الصباح
عضو مجلس الإدارة



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



الشيخة/ بيبى ناصر صباح
الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة



السيد/ محمود علي تيفوني
عضو مجلس الإدارة



السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي
عضو مجلس الإدارة



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



السيدة/ لجين الصالح
المدير التنفيذي لإدارة المبيعات
والتسويق



السيد/ طارق عنبوسي
المدير التنفيذي للاستثمار



السيد/ مشاري سليمان المحيلان
المدير التنفيذي للتطوير



السيد/ ساتوش كومار كريشنان
المدير التنفيذي للإدارة المالية
للمجموعة



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



السيدة / مونيكا يعقوب
مدير إدارة التدقيق الداخلي



السيد/ شادي مكداشي
مدير إدارة المخاطر والمطابقة والالتزام



السيد/ عبدالله السلطان
المدير التنفيذي لإدارة الأملاك



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

ونأمل أيضاً في الانتهاء من تطوير المنطقة التجارية في الربع الثالث من عام 2024. كما سنستمر في البحث عن فرص جديدة تمكنا من التكيف بسرعة والاستجابة لتحديات السوق المتغيرة والاستفادة من إنجازاتها لتحقيق المزيد من التقدم والنمو عبر التركيز من جديد على سوق العقارات الكويتي.

أود في الختام أن أتقدم إلى مقام حضرة صاحب السمو أمير دولة الكويت، الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح -حفظه الله ورعا- بأسمى آيات الشكر والعرفان لما يقدمه من دعم مستمر وتوجيهات سديدة.

كما أود أن أعرب عن خالص شكري لجميع أصحاب المصالح والمساهمين الكرام على دعمهم المستمر لجهودنا الدائمة لتعزيز مكانة العقارات المتحدة الريادي في القطاع العقاري، ويمتد الشكر إلى أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية على تفانيهم ومساهماتهم القيمة من أجل تحقيق رؤيتنا وأهدافنا خلال عام 2023. وأؤكد على مدى تقديرنا لعملائنا على ثقتهم في شركة العقارات المتحدة، ونؤكد التزامنا بوعدنا بالاستمرار بتقديم مشاريع عقارية استثنائية وفرص استثمارية مجددة.

أخيراً، أتوجه بشكر خاص لموظفي شركة العقارات المتحدة المخلصين، فتفانيكم وجهودكم هي أهم ركائز نجاحنا. ومن المناسب هنا أن أنوه بأننا نضم مجموعة من ذوي الخبرات والمهارات ضمن فريق عمل الشركة، فهم يساهمون بشكل فعال ولهم دور محوري في نجاح الشركة المستمر. لذا فإننا نحرص على تعميق التواصل مع كافة المستويات الوظيفية وتمكينهم، مما يعزز الإلتزام والتآزر والتعاون بين كافة الموظفين.

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة

على الصعيد المالي، حافظت الشركة على معدلات نمو إيجابية ومستقرة أسفرت عن تسجيل أرباح بواقع 4.2 مليون دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، مقارنة بالأرباح المحققة عن العام الماضي 2022 والتي بلغت 3.4 مليون دينار كويتي. حيث تعكس هذه النتائج التزام العقارات المتحدة بتحقيق أداء مالي واعد واستمرار النجاح في عملياتها التجارية الرئيسية.

وعلى الصعيد الاقليمي، كانت البيئة التشغيلية في العام 2023 مُحاطة بالتحديات، لكن وعلى الرغم من العوامل المُختلفة التي عرقلت النمو والتقدم الاقتصادي في العالم، كانت هناك مؤشرات تشير إلى انتعاش ملحوظ في بعض هذه الأسواق الرئيسية. فلقد أتمنا عملية بيع مشروع "ميديس" في جمهورية مصر العربية، كما تم الافتتاح التجريبي لفندق والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس، إحدى العلامات التجارية الفندقية الفاخرة التابعة لشركة هيلتون والذي يعد الأول من نوعه في جمهورية مصر العربية والقارة الأفريقية، وذلك من خلال شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة، وهي شركة تابعة لشركة العقارات المتحدة.

أما على المستوى المحلي، قوبلت مشاريع شركة العقارات المتحدة الرئيسية بارتفاع في ثقة العملاء مدفوعاً بالزخم وتعافي الرغبة في الاستثمار، فقد لاقت استثمارات شركة العقارات المتحدة إقبالاً ضمن قطاع العقارات وبالتحديد مشروع "ضاحية حصة"، حيث تجاوزت نسبة المبيعات الـ 89% لمشروع "بيوت حصة"، بينما حقق مشروع "أبراج حصة" نسبة مبيعات تجاوزت الـ 93% محققة بذلك طفرة في الطلب، علماً بأنه تم استكمال أعمال البناء بشكل أساسي لمشروع "أبراج حصة" ويتم حالياً البدء بالمرحلة الأولية لتسليم الوحدات لملاكها في النصف الأول من عام 2024.

ويعود سبب النجاح لعوامل عدة، من أبرزها: الموقع الاستراتيجي للمشروع، والبيئة الجاذبة للعيش المتكامل الذي يجمع بين السكن والعمل والتسوق والترفيه، علماً بأنه تم تطوير هذه الوحدات بهدف الإرتقاء بتجربة المجتمع السكني المتكامل وسط أجواءٍ تعج بالحركة والحياة وتحيط بها متاجر حصرية ومطاعم ومرافق عصرية متكاملة لتمنح سكانها تجربة عيش مثالية تحقق لهم أعلى معايير جودة الحياة.

وبينما نتطلع إلى المستقبل وإلى العام 2024، فإننا نترقب الانتهاء من تطوير مشروع "بيوت حصة" بالكامل وتسليم الوحدات السكنية لملاكها في النصف الثاني من عام 2024، وبذلك، ستصبح المنطقة السكنية في مشروع "ضاحية حصة" مكتملة بشكل تام.

تقرير مجلس الإدارة



السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدني أن أعرض لكم تقريراً شاملاً حول أداء شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك.ع.) وأبرز الإنجازات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، حيث تستكمل الشركة رحلتها الناجحة نحو عام جديد مليء بالإنجازات حيث نحتفي بنجاحات الشركة والتزامها بتحقيق رؤيتها المُتجسدة في مواصلة السعي لتحقيق الاستدامة والاستمرارية، بما يُحقق القيمة الأعلى والمُثلى لمُساهمينا، فضلاً عن إدارة مسؤولياتنا الاجتماعية ورعاية موظفينا والإدارة الحكيمة للمخاطر وتطبيق قواعد الحوكمة.

فستظل قيم المُبادرة والالتزام محددات رئيسية لدورنا الاجتماعي، حيث نسعى باستمرار لتقديم مساهماتنا في خدمة المجتمع. فنحن نؤمن بأن الحوكمة السليمة ليست مجرد تحقيق للاستقرار المالي، بل تشمل أيضاً تنمية المجتمع وتحقيق الاستدامة. وعليه، قامت العقارات المتحدة بإطلاق العديد من المُبادرات الاجتماعية والإنسانية ومُبادرات الاستدامة، ووقعت اتفاقيات شراكة ومذكرات تفاهم مع عدة جهات بهدف تحسين جودة الحياة وتعزيز التنمية المستدامة في المجتمعات التي نخدمها.

الاستراتيجية في الوقت الذي ترسم فيه شركة العقارات المتحدة طريقها نحو مستقبل مستدام. نجحت شركة العقارات المتحدة باختتام سنة 2023 بتحقيق مبادرات ذات قيمة مضافة وأثر إيجابي حقيقي على المجتمع، وشملت هذه المبادرات كافة شرائح المجتمع، حيث أبرزت ريادتها بدور اجتماعي بارز يتسم بالتنوع والشمولية، بما يعزز تنفيذ معايير الاستدامة ويرسي أسساً جديدة لدور القطاع الخاص في التنمية ومسيره العقارات المتحدة المجتمعية الممتدة لأكثر من 50 عاماً.

نُدرِك في العقارات المتحدة الصلة الجوهرية بين نجاح الأعمال والتأثير المجتمعي المستدام. كما نُدرِك أيضاً بأن نجاحنا مُرتبط ارتباطاً وثيقاً برفاهية المجتمعات التي نخدمها. لذلك، تتجاوز مبادرات المسؤولية المجتمعية لدينا الجوانب التقليدية للأعمال، بل تمتد إلى تحفيز التغيير الإيجابي لتساهم بفاعلية في التنمية المستدامة والتعليم والتمكين، وذلك من خلال تنفيذ المشاريع والبرامج التنموية الاقتصادية والاجتماعية وغيرها.

النشاط التشغيلي

استمر الزخم التشغيلي للشركة في السوق المحلي والأسواق الخارجية التي تعمل بها وفق خطتها الإستراتيجية والجدول الزمنية الموضوع.

محلياً، تجاوزت مبيعات الوحدات السكنية نسبة 91% بمشروع "ضاحية حصة". كما تم استكمال البناء بشكل أساسي في "أبراج حصة" ضمن مشروع "ضاحية حصة" ويتم حالياً الإنتهاء من أعمال التشطيبات لتسليم الوحدات السكنية في النصف الأول من عام 2024. أما عن "بيوت حصة" وصلت نسبة الإنجاز إلى 83% رغم تأخيرات البناء بسبب المُوافقات والتراخيص اللازمة. وبالحدّث عن الضاحية التجارية ضمن المشروع، فقد وصلت نسبة الإنجاز إلى 44%، واقتربت أعمال تشييد منطقة المطاعم والمتاجر في "حصة بلازا" من الاكتمال.

وعلى المستوى الإقليمي، وفي جمهورية مصر العربية بالتحديد، تم إتمام عملية بيع مشروع "ميديس"، وهو مجتمع سكني في منطقة التجمع في القاهرة الجديدة، يتكون من شقق سيمبلكس ودوبلكس فاخرة ومنطقة تجارية.

كما تم الإنتهاء من الأعمال الإنشائية لفندق والحدود أستوريا القاهرة هليوبوليس، إحدى العلامات التجارية الفندقية الفاخرة التابعة لشركة هيلتون، والذي سيتم إطلاقه في بداية عام 2024 من خلال شركة الخليج مصر

للمستهدفات طموحة مُتمثلة باستراتيجيتنا الخاصة، فإننا نُؤكّد التزامنا الراسخ تجاه دعم هذه الأجنحة والرؤى، وتوظيف قيمنا المؤسسية وعلى رأسها فريق العمل ذو الخبرة الواسعة، ودعم المجتمع، لمواصلة مسيرة النمو المُستدام وتحقيق تطلعات إدارتنا ومساهميننا وعملائنا على حد سواء، وتمكين العقارات المتحدة ومشاريعها العقارية ضمن المشهد العقاري المُستقبلي.

وعليه، نسعى دائماً لتقديم مُنتجات وطلوّلاً عقارية مميزة وغير مسبوقه في السوق المحلي تشمل مجالات تصميم وإنشاء مشاريع مُستدامة تخلق بيئة حضرية ذات نمط حياة عصري تلبي كافة تطلعات العملاء بشرائح متنوعة من الخيارات العقارية للسكن والترفيه وصولاً إلى الاستثمار بعوائد مُجزية وفق مُعدلات نمو مستقرة.

الأداء المالي

في عام 2023، حققت الشركة ارتفاعاً في صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة وصل إلى 4.2 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 3.4 مليون دينار كويتي في عام 2022، بزيادة قدرها 23.5%. وارتفع مجمل الربح إلى 27.2 مليون دينار كويتي في عام 2023، مقارنة بـ 22.9 مليون دينار كويتي في عام 2022، أي بزيادة قدرها 18.8%.

كما سجلت الأرباح التشغيلية ارتفاعاً بقيمة 25.3 مليون دينار كويتي في عام 2023 مقارنة بخسارة قدرها 17.3 مليون دينار كويتي في عام 2022، أي بزيادة قدرها 245.9%.

علاوة على ذلك، تم سداد سندات بقيمة 60 مليون دينار كويتي وإصدار سندات بقيمة 80 مليون دينار كويتي خلال عام 2023. فضلاً عن تسديد تسوية مع وزارة المالية بقيمة 9 مليون دينار كويتي.

كما ساهمت قطاعات الأعمال الرئيسية، مثل التأجير وخدمات الضيافة، بشكل كبير في تحقيق نتائج إيجابية، فقد ارتفعت الإيرادات بنسبة 35.7% في عام 2023 مقارنة بعام 2022. وشهدت أنشطة التأجير نمواً في الإيرادات بنسبة 45%، بينما شهد قطاع الضيافة نمواً في الإيرادات بنسبة 20%.

تعزيز قيمة المساهمين

يأتي الأداء الجيد لهذا العام نتيجة التزامنا بتطبيق استراتيجية الشركة التي تهدف إلى تعظيم القيمة للمساهمين وزيادة الثقافة التنظيمية لدى الشركة، كما اتخذنا قرار بإدراج مفهوم الاستدامة ضمن خطتنا

تقرير الشركة



السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

آثارها بوضوح على ثقة المستثمرين، لتصبح بذلك شركة العقارات المتحدة ومشاريعها العقارية إحدى أهم الخيارات للمستثمرين العقاريين.

كما يُسعدني تقديم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، الذي يشمل أداء الشركة والنتائج المالية ومبادراتها خلال هذا العام. وفي الوقت الذي تنطلق فيه شركة العقارات المتحدة نحو تعزيز مكانتها ضمن أفضل الشركات العقارية الرائدة في الكويت والشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وفقاً

يسرني أن أعرب عن جليل الشكر والامتنان لكم على دعمكم وثقتكم المُستمرة. ويطيب لي أيضاً أن أعلمكم بأنه مع نهاية عام 2023، أكملت شركة العقارات المتحدة 50 عاماً على تأسيسها. لتعكس هذه الذكرى الذهبية إرثاً من الإبداع والتفوق، وتجسد الرؤية القيادية التي جعلت العقارات المتحدة رمزاً للنجاح والتميز في عالم الأعمال والتطوير العقاري، في مؤشر على مدى فاعلية الاستراتيجيات والمبادرات التي وضعها أعضاء مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية، والتي ساهمت في إحداث نقلة نوعية عززت من زخم الأعمال وترتبت

- حققت الشركة أرباحاً صافية بلغت 4.2 مليون دينار كويتي خلال عام 2023.
- استمر الزخم التشغيلي للشركة في السوق المحلي والأسواق الخارجية التي تعمل بها وفق خطتها الإستراتيجية والجدول الزمنية الموضوعة.
- تجاوزت مبيعات الوحدات السكنية نسبة 91% بمشروع ضاحية حصة.
- إتمام عملية بيع مشروع "ميديس" في جمهورية مصر العربية كان له أثر كبير في تحقيق نتائج إيجابية.
- نجحت الشركة بتحقيق مبادرات ذات قيمة مضافة وأثر إيجابي حقيقي على المجتمع، أبرزت ريادتها بدور اجتماعي بارز يتسم بالتنوع والشمولية.
- حصولنا على عدد من الجوائز العالمية رفيعة المستوى ما هو الا دليل آخر على تميزنا بتطوير وتقديم حلول ومنتجات تلبي تطلعات المجتمع.

التحول الرقمي

أدركت الشركة أهمية التكنولوجيا الحديثة كمحرك رئيسي للنمو والتطور، وحرصت على تبني أحدث الطول التكنولوجية في مختلف جوانب عملها بهدف تحسين تجربة العميل. وتشمل هذه الإنجازات استكمال عملية تحديث البنية التحتية الشاملة للشركة، وإنشاء منصة موحدة لتجميع البيانات المالية تُعزز الكفاءة وتحسن الضوابط والحوكمة، بالإضافة إلى اعتماد التحول الرقمي للعمليات الداخلية الذي يساهم في توفير تجربة استثنائية لجميع الأطراف ذات الصلة.

الموارد البشرية

يشكل الموظفون حجر الأساس لشركة العقارات المتحدة، ولذلك، يعمل قسم الموارد البشرية والتوظيف جنباً إلى جنب من أجل ضمان استمرارية النمو في الشركة من خلال قنص وتحديد المواهب المناسبة وتطويرها. وتستثمر الشركة في ثقافتها الداخلية التي تركز بشكل رئيسي على تطوير الأداء، من خلال برامج التطوير ومبادرات إشراك الموظفين، بما في ذلك تنظيم مسابقات رياضية واجتماعية وتوعوية، التي تعزز الروح المعنوية لدى الموظفين وتحسن من أدائهم الوظيفي وإنتاجيتهم.

وفي الختام، أود أن أتقدم بالشكر إلى أعضاء مجلس الإدارة على ثقتهم ودعمهم المستمر، وأشكر أيضاً أعضاء الإدارة التنفيذية على تفانيهم وجهودهم المتميزة لما قدموه من جهد كبير وإخلاص ساهم في تحقيق النتائج المستهدفة خلال عام 2023. كما أتقدم بالشكر الموصول لكافة الموظفين والعاملين في شركة العقارات المتحدة على تفانيهم في العمل. وأخيراً، نتقدم لكم مساهمينا الكرام بخالص الشكر والتقدير على ثقتكم ودعمكم.

مازن عصام حوّا

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
للمجموعة في شركة العقارات المتحدة

كما واصلت العقارات المتحدة رعاية دوري URC لكرة قدم الصالات للسيدات كراعي رسمي له وذلك للسنة الثالثة على التوالي، كجزء من إستراتيجيتها في المسؤولية الاجتماعية بالتعاون مع اللجنة النسائية في الإتحاد الكويتي لكرة القدم بهدف الإرتقاء بالرياضة النسائية المحلية ودعم اللاعبات من أجل التقدّم والمنافسة على المستويين الإقليمي والدولي. وأود أن أنتهز هذه الفرصة لأؤكد دعمنا المستمر للمرأة في المجتمع وتمكينها.

دعم الطلبة والتعليم

تؤكد شركة العقارات المتحدة على إيمانها الراسخ بأهمية الاستثمار في الأجيال القادمة والدعم المستمر للطلبة والتعليم. فقد برزت الشركة كرائدة في هذا المجال من خلال مبادراتها المتنوّعة، والتي شملت تقديم الرعاية الذهبية والبلاتينية للعديد من المعارض الوظيفية حرصاً من الشركة على دعم مسيرتهم المهنية، ودعم مشاريع التخرج للطلبة في مختلف الجامعات تشجيعاً على الإبداع والابتكار.

هذا وتم تنظيم جولات دراسية ورشات ميدانية بهدف تعزيز المعرفة العملية واكتساب الخبرات المباشرة للطلبة. فضلاً عن إقامة حلقات نقاشية مُلهمة بمشاركة خبراء ومختصين من مختلف المجالات، لتوجيه الطلبة وإثراء أفكارهم. كما تم تقديم برامج تدريب احتضنت العديد من المتدربين حديثي التخرج تأهيلاً لهم لسوق العمل وتعزيزاً لمهاراتهم وقدراتهم.

الشباب والرياضة

تأكيداً على سعي شركة العقارات المتحدة الدائم والتزامها الراسخ بتوفير البيئة الرياضية المناسبة واحتضانها العديد من الفعاليات وتحسين تجارب اللياقة البدنية نحو مجتمع أكثر صحة، رعت الشركة المهرجان الرياضي الأكبر في الكويت "Flare Festival" في شاطئ المارينا، كما رعت بطولة KIB The Stadium للبادل حيث تنافس أفضل اللاعبين من دول مجلس التعاون الخليجي.

مجتمع أكثر صحة

نظمت شركة العقارات المتحدة حملات توعوية وورش عمل خاصة بسرطان الثدي لموظفيها وذلك بالتعاون مع مستشفى الكويت. كما اقامت الشركة لموظفيها العديد من الأنشطة والفعاليات والاستشارات الطبية، تم من خلالها تشجيعهم على القيام بفحوصات دورية كما تخللت الحملة لقاءات مع اخصائيين في مرض السكري، الجهاز الهضمي، والتغذية بهدف زيادة الوعي بأهمية المحافظة على أسلوب حياة صحي.

للفنادق والسياحة، وهي شركة تابعة لشركة العقارات المتحدة. تأتي هذه الشراكة الاستثنائية مع شركة هيلتون العالمية الرائدة في مجال الضيافة، لتوسيع محافظتنا في جمهورية مصر العربية لتشمل علامة والدورف أستوريا الفاخرة. كما تعكس هذه الشراكة القيم المُشتركة بيننا والمتمثلة بإثراء تجربة ضيوفنا وتقديم إقامة استثنائية تُلامس أعلى مستويات الخدمة والرقمي.

جوائز عالمية مرموقة

حصلت العقارات المتحدة خلال عام 2023 على العديد من الجوائز العالمية المرموقة، فقد حصدت جائزة "أفضل مُطور عقاري في الشرق الأوسط لعام 2023"، من قبل مجلة يورومني (Euromoney)، وجائزة "مطور المجتمعات الأكثر ابتكاراً" من مجلة Global Business Outlook.

بالإضافة إلى تسميتنا بلقب "أفضل شركة عقارية كويتية في مجال المسؤولية الاجتماعية والاستدامة" من مجلة الأعمال الدولية (The International Business Magazine). فقد تم تويجنا بتلك الجوائز بناءً على البرامج الإستراتيجية للشركة والشراكات المؤثرة، والمساهمات القيمة في التعليم والثقافة وتمكين المرأة ورفاهية المجتمع بشكل عام.

وعن "ضاحية حصة"، حصدت العقارات المتحدة جائزة "أفضل مشروع عقاري فاخر متعدد الاستخدامات" من جوائز لاكجري لايف ستايل (Luxury Lifestyle Awards)، وهي واحدة من الجوائز العالمية رفيعة المستوى التي تُكرم الشركات التي تقدم أفخم المنتجات والخدمات في جميع أنحاء العالم. وأخيراً، تم منح مشروع "بيوت حصة" ضمن "ضاحية حصة" جائزة "أفضل شقق سكنية" لجوائز "الأفضل إقليمياً" ضمن حفل جوائز العقارات الدولية (The International Property Awards).

شراكات استراتيجية تدعم المرأة

إن سجل شركة العقارات المتحدة حافل بالعديد من المبادرات المجتمعية الاستراتيجية منها: رعاية الشركة لمبادرة تمكين النساء الشابات التي أطلقتها النوير بهدف تمكينهم من خلال المسرح الهادف. النوير شركة رائدة غير ربحية في الكويت والخليج العربي تهدف إلى إحداث تغيير سلوكي اجتماعي إيجابي لدى الشباب وفي بيئات العمل والمجتمع الكويتي. إلا أنه تبنى المبادرة مبدأ التعليم التطبيقي وهو استخدام عملي للممارسات المسرحية للمساعدة في تحقيق التطور الشخصي والعاطفي والاجتماعي لدى الأفراد.

ربحية السهم

3.22
فلس د.ك

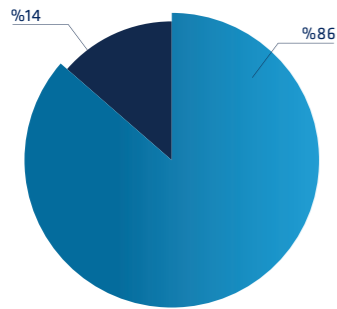
الأرباح التشغيلية

25.29
مليون د.ك

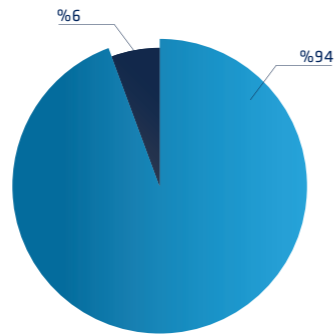
إجمالي الإيرادات

87.28
مليون د.ك

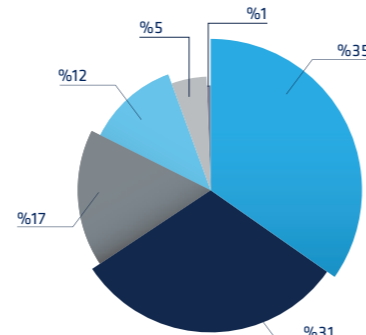
صافي الربح

4.19
مليون د.كمكونات الأصول
665.5 مليون د.ك

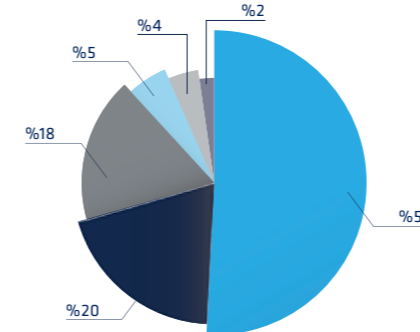
- أصول طويلة الأجل 86%
- أصول متداولة 14%

موعد استحقاق الدين
371 مليون د.ك

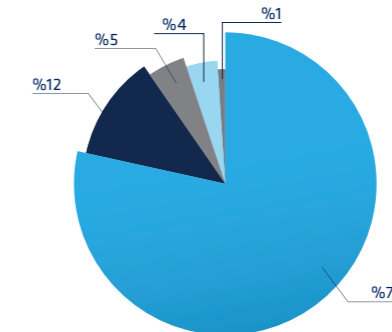
- طويلة الأجل 94%
- قصيرة الأجل 6%

الإيرادات وفقاً لتصنيف
الأصول 87.3 مليون د.ك

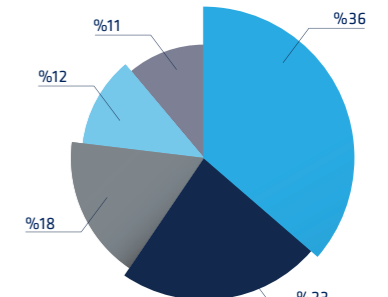
- التأجير 35%
- الخدمات العقارية 31%
- الفنادق 17%
- المقاولات 12%
- تطوير العقارات 5%
- عقارات للبيع 1%

الموجودات وفقاً لتصنيف
الأصول 665.5 مليون د.ك

- التأجير 51%
- الفنادق 20%
- تطوير العقارات 18%
- المقاولات 5%
- عقارات للبيع 4%
- الخدمات العقارية 2%

الإيرادات وفقاً للانتشار
الجغرافي 87.3 مليون د.ك

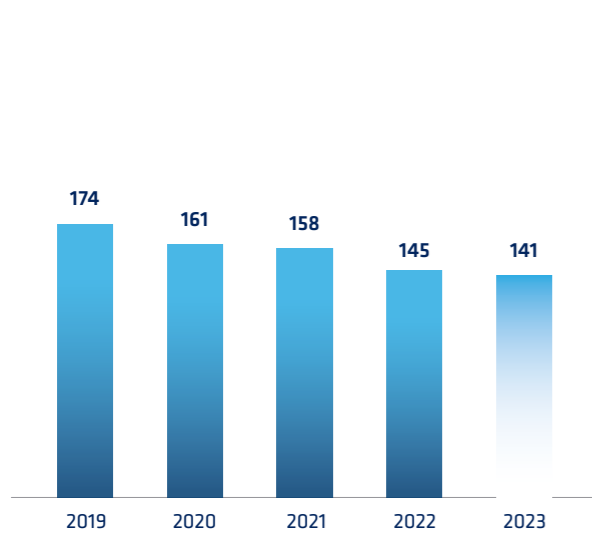
- الكويت 78%
- مصر 12%
- الأردن 5%
- عمان 4%
- دول أخرى 1%

الموجودات وفقاً للانتشار
الجغرافي 665.5 مليون د.ك

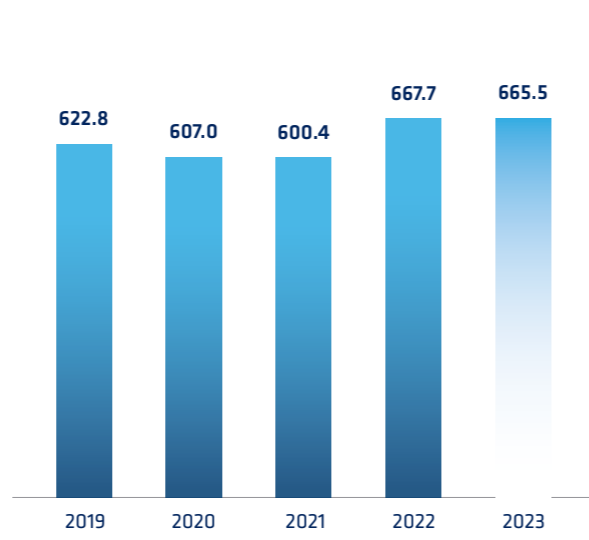
- الكويت 36%
- مصر 23%
- الأردن 18%
- عمان 12%
- دول أخرى 11%

أبرز المؤشرات المالية

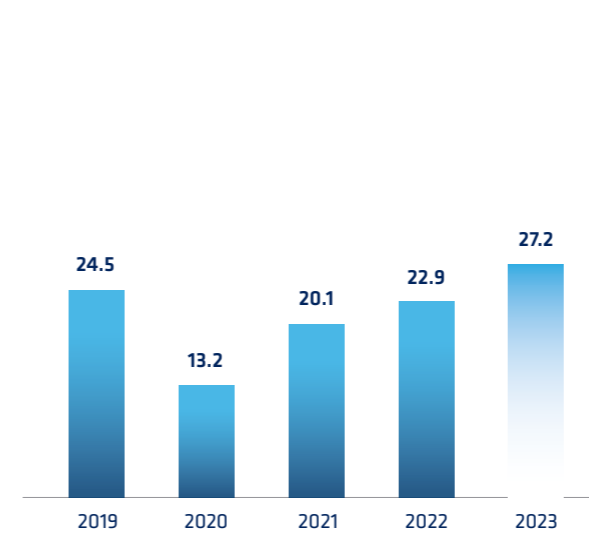
القيمة الدفترية للسهم
* فلس



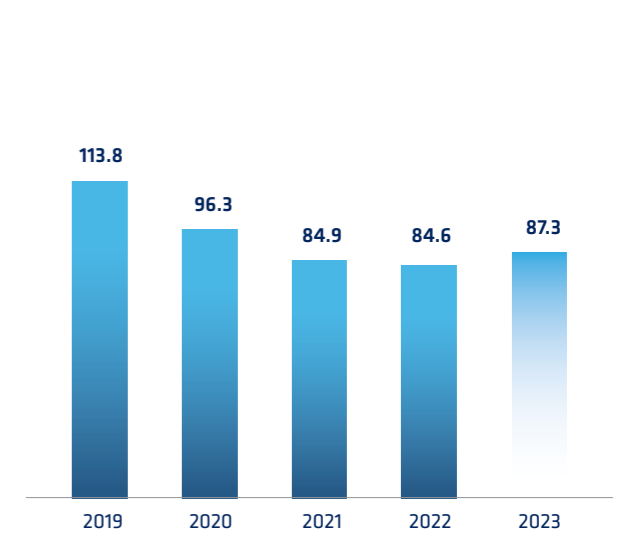
اجمالي الموجودات
مليون د.ك



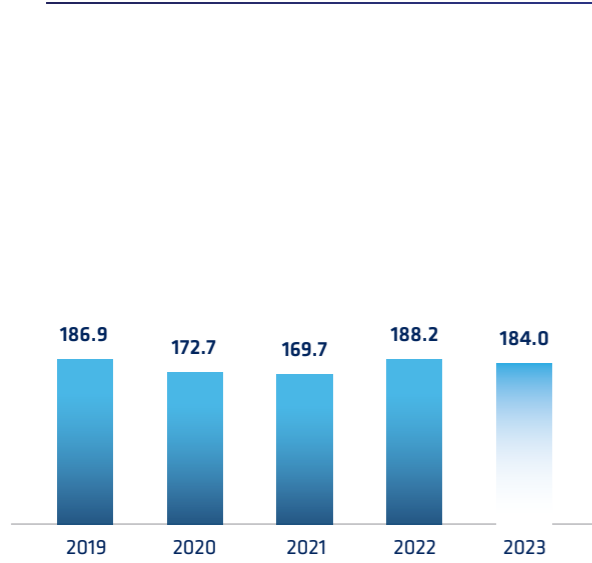
اجمالي الربح
مليون د.ك



الايادات
مليون د.ك



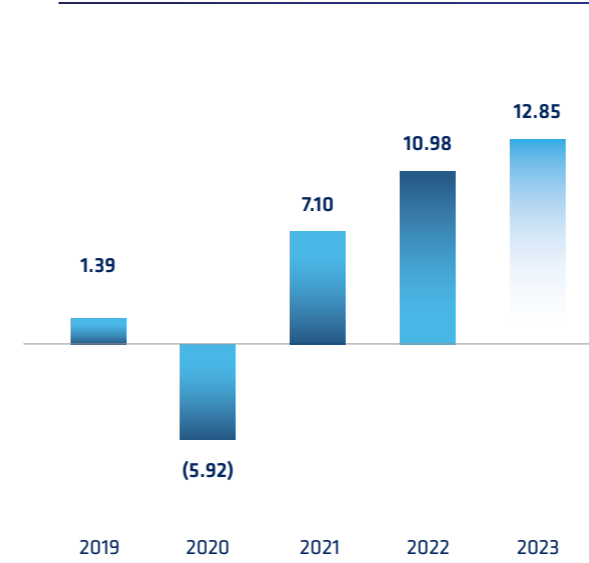
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي
الشركة الأم
مليون د.ك



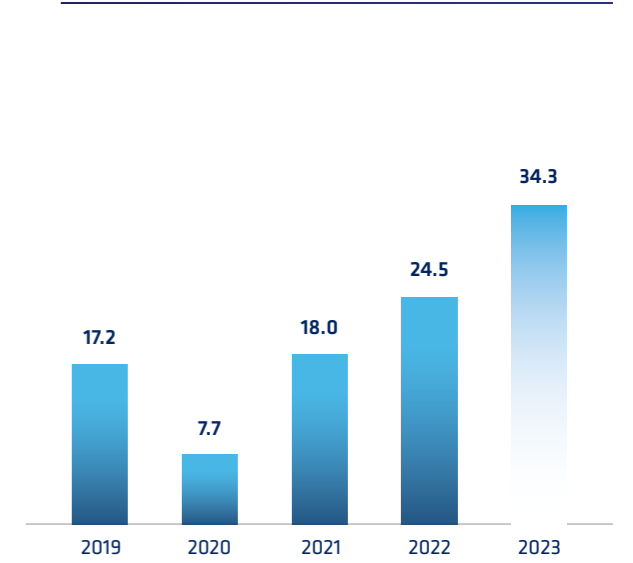
صافي النقد الناتج من
أنشطة العمليات
مليون د.ك



الأرباح قبل المعاملات غير
النقدية
مليون د.ك



الأرباح قبل الفوائد والضرائب
والإهلاك والإستهلاك
مليون د.ك



لمحة عن العقارات المتحدة

رؤيتنا:

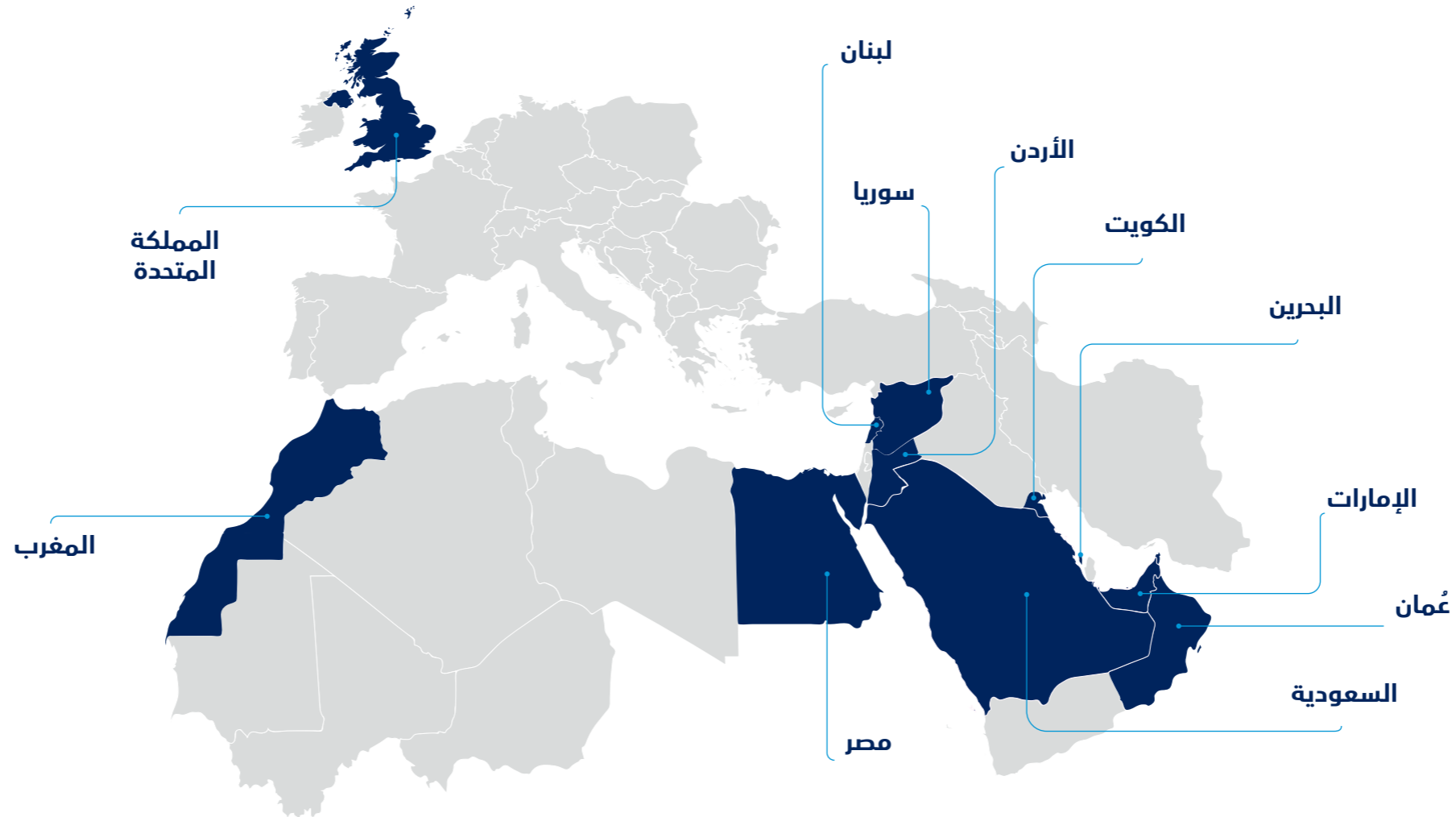
تتمثل رؤية شركة العقارات المتحدة في أن تصبح الشركة الرائدة في القطاع العقاري بدولة الكويت بما تتميز به من تنوع أنشطتها.

مهمتنا:

تسعى شركة العقارات المتحدة دائماً لتحقيق رسالتها المتمثلة في تقديم حلول وفرص مبتكرة من خلال منهج متكامل للخدمات العقارية مع إمكانات تطويرية متنوعة على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، هادفةً خلق قيمة مضافة لمساهميها وعملائها ومجتمعاتها، وحرصاً على الامتثال بالاحترافية والصدق والشفافية في بيئة عمل تتمثل بالثقة والاحترام والنزاهة.

9
قطاعات تشمل مجموعة واسعة من الخدمات

6
مشاريع نشطة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا



11
دولة تتواجد فيها الشركة تشمل المشاريع النشطة والأصول

900+
مليون دينار كويتي إجمالي الأصول المملوكة
*تحت إدارة وتطوير العقارات المتحدة

6
جوائز عالمية تم حصدتها خلال عام 2023

الجوائز و التكريمات للشركة خلال العام

مؤتمر تمكين الشباب لعام 2023



"مطور المجتمعات الأكثر ابتكاراً لعام 2023" من مجلة Global Business Outlook



"أفضل مطور عقاري في الشرق الأوسط لعام 2023" من قبل مجلة يورو موني



"أفضل ملعب جولف في المغرب لعام 2023" من جوائز الجولف العالمية عن نادي أسوفيد للفولف



"أفضل مشروع عقاري فاخر متعدد الاستخدامات" من جوائز لاجري لايف ستايل عن مشروع ضاحية حصة



"أفضل شركة عقارية كويتية في مجال المسؤولية الاجتماعية والإستدامة لعام 2023"



50

الذكرى
السنوية

50 عاماً من التميز العقاري

في عام 2023، تحتفل شركة العقارات المتحدة بمرور 50 عاماً على تأسيسها حيث شهدت هذه الفترة الاستثنائية تحولات وتطورات ملموسة في عالم العقارات والتطوير العقاري. منذ بدايتها، اجتذبت شركة العقارات المتحدة الأنظار بتطلعاتها الجريئة والرؤية الطموحة، التي جعلتها واحدة من رواد الصناعة في المنطقة. بدأت الشركة رحلتها في عام 1973، حيث تأسست بموجب مرسوم أميري وأدرجت في سوق الكويت للأوراق المالية في عام 1984، ومنذ ذلك الحين وهي تعمل جاهدة لتحقيق النجاح والتميز في القطاع العقاري.

نجحت شركة العقارات المتحدة في تحقيق مكانة بارزة في السوق المحلي والإقليمي بفضل الرؤية الطموحة والقيادة الحكيمة. واليوم، تعتبر الشركة واحدة من الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري، بأصول بلغت قيمتها 665.5 مليون دينار كويتي تقريباً كما في 31 ديسمبر 2023.

تسعى شركة العقارات المتحدة دائماً لتحقيق رسالتها المتمثلة في تقديم حلول وفرص مبتكرة من خلال منهج متكامل للخدمات العقارية مع إمكانات تطويرية متنوعة على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، هادفةً لخلق قيمة مضافة لمساهميها وعملائها ومجتمعاتها، وحريصةً على الامتثال بالاحترافية والصدق والشفافية في بيئة عمل تتمثل بالثقة والاحترام والنزاهة.

كما حققت الشركة خلال هذه الخمسين سنة إنجازات أخرى كثيرة، حيث شهدت نمواً كبيراً وتوسعاً استراتيجياً يعكس رؤية متجددة وتفانٍ في تحقيق النجاح. واستطاعت خلال هذه الفترة أن تحقق نجاحات كبيرة في مجالات متعددة من التطوير العقاري وإدارة العقارات إلى الاستثمارات العقارية والخدمات اللوجستية. بناءً على الخبرة والتفاني، استطاعت الشركة تحويل العديد من الأفكار إلى واقع ملموس، مما جعلها تحظى بثقة المستثمرين والمساهمين والعملاء كل على حد سواء.

وتلتزم شركة العقارات المتحدة بتنفيذ استراتيجيتها التي تتمثل في التوسع والتنوع في أنشطة وأعمال الشركة، حيث سعت نحو بناء اسم وشركة مستدامة تنطلق من الكويت وتتوسع إلى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، لتتجسد كثقافة غيرت الكثير في القطاع العقاري، فمثلاً جاء مشروع "ضاحية حصة" ليغير مفهوم المباني السكنية في الكويت من مجرد تجربة معيشة تقليدية إلى أسلوب حياة متميز يجمع بين الرفاهية والراحة والتنوع في مجتمع متكامل الخدمات ضمن وحدات سكنية مصممة بأحدث التقنيات وبأعلى معايير الجودة، مما يوفر للسكان بيئة مريحة وآمنة للعيش.

وحتى اليوم، تواصل شركة العقارات المتحدة الابتكار والتطور، حيث تسعى دائماً إلى تقديم أعلى مستويات الجودة والتميز في جميع مشاريعها. إن اكتمال خمسين عاماً من النجاح هو انعكاس للتميز والتفوق والإتساقية، وهو بداية لمزيد من التحديات والإنجازات في المستقبل.



مبادرات التنمية المستدامة

10

فعاليات تم إقامتها لدعم
الشباب وتُعزز التعليم والصحة
وتمكين المرأة

تلتزم شركة العقارات المتحدة بتحقيق التنمية المستدامة من خلال سلسلة من المبادرات التي تعكس رؤيتها الطويلة الأمد وتأثيرها الإيجابي على المجتمع والبيئة. تعتبر هذه المبادرات عنصراً أساسياً من استراتيجيتها التشغيلية، حيث تسعى الشركة جاهدة لتحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي والمحافظة على البيئة وتحسين جودة الحياة للمجتمعات التي تخدمها.

8

رعايات تم تقديمها لدعم مختلف
الانشطة وتعزيز الإبداع

تتنوع مبادرات التنمية المُستدامة لشركة العقارات المتحدة في مجالات متعددة، بدءاً من تطوير مشاريع مبتكرة صديقة للبيئة إلى تعزيز التوعية بالصحة والصحة النفسية، وصولاً إلى تمكين المرأة ودورها بالمجتمع.

19

مبادرة مجتمعية تمت المشاركة
فيها

علاوة على ذلك، تسعى شركة العقارات المتحدة إلى دمج مفهوم التنمية المُستدامة في جميع جوانب أعمالها، بما في ذلك البنية التحتية وتخطيط المشاريع وإدارة الموارد. وتهدف هذه الجهود إلى تحقيق تنمية شاملة ومستدامة تستفيد منها الأجيال الحالية والمستقبلية.

لطالما مثلت مبادرات التنمية المُستدامة لشركة العقارات المتحدة الركيزة الأساسية في مسيرتها نحو بناء مستقبل مستدام وازدهار مشترك للمجتمعات التي تخدمها.

4

مؤتمرات استراتيجية تمت
المشاركة فيها خلال العام



لأعضاء هيئة التدريس لاستكشاف عدد من المشاريع في مجال البحوث التطبيقية. وسيتم التعاون أيضاً في مبادرات تستقطب الطلاب وحديثي التخرج وتساهم في توسيع مداركهم وآفاقهم، من خلال دراسة التحديات واقتراح حلول فعالة في مختلف المجالات الخاصة بتخصصات الهندسة والتطوير العقاري.



وقعت شركة العقارات المتحدة ومكتب شؤون الخريجين والتطوير الوظيفي بالجامعة الأمريكية في الكويت مذكرة تفاهم، بهدف تطوير علاقات تعاونية.

ويشمل هذا الاتفاق بين الطرفين، التعاون المستدام في عدد من المشاريع المقرر تنفيذها بينهما والتي تتضمن توفير فرص عمل تدريبية لطلاب الجامعة بالإضافة إلى إتاحة الفرصة



تهدف مبادرة القيادة النسائية إلى مساعدة الشابات على تطوير مهاراتهم الشخصية والقيادية من خلال تبني أساليب المسرح الهادف، مما يمكنهن من اكتساب ثقة أكبر بالنفس ووعياً بأنفسهن وبالآخرين، ويرفع قدرتهن على اتخاذ قرارات صحيحة بناءً على تحليلات سليمة.



شركة العقارات المتحدة، الراعي الاستراتيجي لمبادرة القيادة النسائية بهدف تمكين النساء الشابات من خلال المسرح الهادف لعام 2024/2023 تحت قيادة رئيسة مجلس إدارة مؤسسة النوير، الشیخة انتصار الصباح وبدعم وحضور من الشیخة بیبی الصباح، رئیس مجلس الإدارة في العقارات المتحدة التي تدعم بشكل كامل جميع المبادرات التي تعزز تنمية المرأة وقيادتها.



وتأثيرها على البناء، والمخطط الرئيسي، بالإضافة إلى العناصر والمكونات ومواد البناء والتشطيبات وكيف تم اختيارها؛ إضافة إلى تبني مبدأ الاستدامة خلال تصميم المشروع.

استضافت شركة العقارات المتحدة مجموعة من طلبة كلية الهندسة المعمارية في جامعة الكويت في جولة دراسية إلى مشروع "ضاحية حصة". وبدأت الجولة بعرض تقديمي مفصل سلط الضوء على مجموعة من الموضوعات بما في ذلك مفهوم تطوير مشروع ضاحية حصة، واعتبارات الموقع



المدير التنفيذي للتطوير بالشركة، المعماري/ مشاري سليمان المحيلان، إلى جانب مشاركته الفعالة في جلسة حوارية كُرست لمناقشة ومعالجة تحديات خطط البناء والإسكان، أو بمعنى أدق "تحديات المعضلة الإسكانية"، فيما تم في ختام الملتقى تكريم المحيلان بوصف الشركة أحد الرعاة الرئيسيين لهذه الفعالية.



شاركت شركة العقارات المتحدة كراع بلايني في الملتقى الثالث للخدمات الاستشارية لخطة التنمية، الذي انعقد برعاية معالي السيد/ عبدالعزيز وليد عبدالله المعجل، وزير الدولة لشؤون البلدية، ونظمه اتحاد المكاتب الهندسية والدور الاستشارية الكويتية تحت عنوان "استكمال خطط البوابة الإلكترونية للتراخيص ومعالجة تحديات خطط البناء والإسكان". تمثلت مشاركة العقارات المتحدة بكلمة افتتاحية ألقاها



تفخر شركة العقارات المتحدة بدعمها المتواصل لحركة الرياضة الكويتية بما فيها كرة القدم النسائية والتي تشهد موجة تغيير لافت في الساحة المحلية، فقد أثبتت اللاعبات من جديد قدرتهن على المنافسة رياضيات بكل عزيمة وشغف وإصرار



شركة العقارات المتحدة الراع الاستراتيجي والشريك في دوري URC لكرة قدم الصالات للسيدات للموسم الرياضي 2022 - 2023 على التوالي. تأتي هذه المبادرة كجزء من خطة وضعتها اللجنة النسائية في الإتحاد الكويتي لكرة القدم بهدف الإرتقاء بالرياضة النسائية المحلية ودعم اللاعبات من أجل التقدّم والمنافسة على المستويين الإقليمي والدولي.



متنوعة من الأنشطة اللافقة، بما في ذلك سباق العقبات الذي تكون من أكثر من 15 عقبة من تسلق، زحف وقفز، وألعاب القوى وسباق الأطفال، بالإضافة إلى فعاليات استثنائية أمتعت الحاضرين.



أعلنت شركة العقارات المتحدة رعايتها للمهرجان الرياضي الأكبر في الكويت Flare Festival في شاطئ المارينا. حقق هذا الحدث الرياضي نجاحاً باهراً؛ حيث تم حضور أكثر من 7500 شخص وشهد إقبال كبير لما يقارب 3000 مشارك من جميع أنحاء دولة الكويت. وقد شمل التحدي مجموعة



منذ البداية، اهتمت الشركة بالمشاركة في مثل هذه الفعاليات التي تهدف إلى جذب الشباب الموهوبين، مما يعكس التزامها الدائم بتشجيع الطاقات الواعدة وتقديم الدعم لها في مسيرتها المهنية.



شاركت شركة العقارات المتحدة كراع بلاتيني في معرض الفرص الوظيفية لعام 2023 الذي نظّمته الجامعة الأميركية في الكويت، مما يوضح التزام الشركة بتطوير رأس المال البشري وخلق قادة المستقبل.



كانت هذه الزيارة فرصة لتزويد الطلاب بتجربة تعليمية مباشرة تنمي فكرهم، تتطلع لمثل هذا التعاون وهذه المبادرات التعليمية لشباب المستقبل.



استقبلت شركة العقارات المتحدة مجموعة من طلاب المدرسة المتحدة الأمريكية في برج كيبكو، أحد أبرز المعالم في مدينة الكويت، حيث تضمنت الرحلة الميدانية جولة في البرج والتي منحت طلاب فصل التصوير الفوتوغرافي فرصة لاستكشاف تصميم المبنى وطواقمه بالإضافة إلى زيارة مكاتب الشركة.

مشاريع تحت التطوير



HESSAH
DISTRICT

ضاحية حصّة



HESSAH DISTRICT

أما المكونات المتعددة الاستخدامات فهي من تصميم المكتب الإستشاري الياباني نيكين سيكي، إحدى أكبر شركات التصميم المعماري والهندسي في العالم، وذلك بالتعاون مع المكتب العربي للإستشارات الهندسية، الذي يعتبر أيضاً أحد أكبر الدور عن هذا التعاون حي شامل ومتكامل بتصميم عالمي فريد وبطابع جمالي مبتكر للمرافق والخدمات التي تتضمن ممشى للتنزه محاط بطبيعة خلابة من الحدائق والمساحات الخضراء، إلى جانب المساحات المفتوحة، تضيف دورها بعداً جديداً على تجربة العيش والعمل والإستمتاع معاً، وسط أجواء حضرية نابضة بالحياة في بيئة صحية مستدامة، تلاقي تطلعات السكان ومرتادي المشروع.

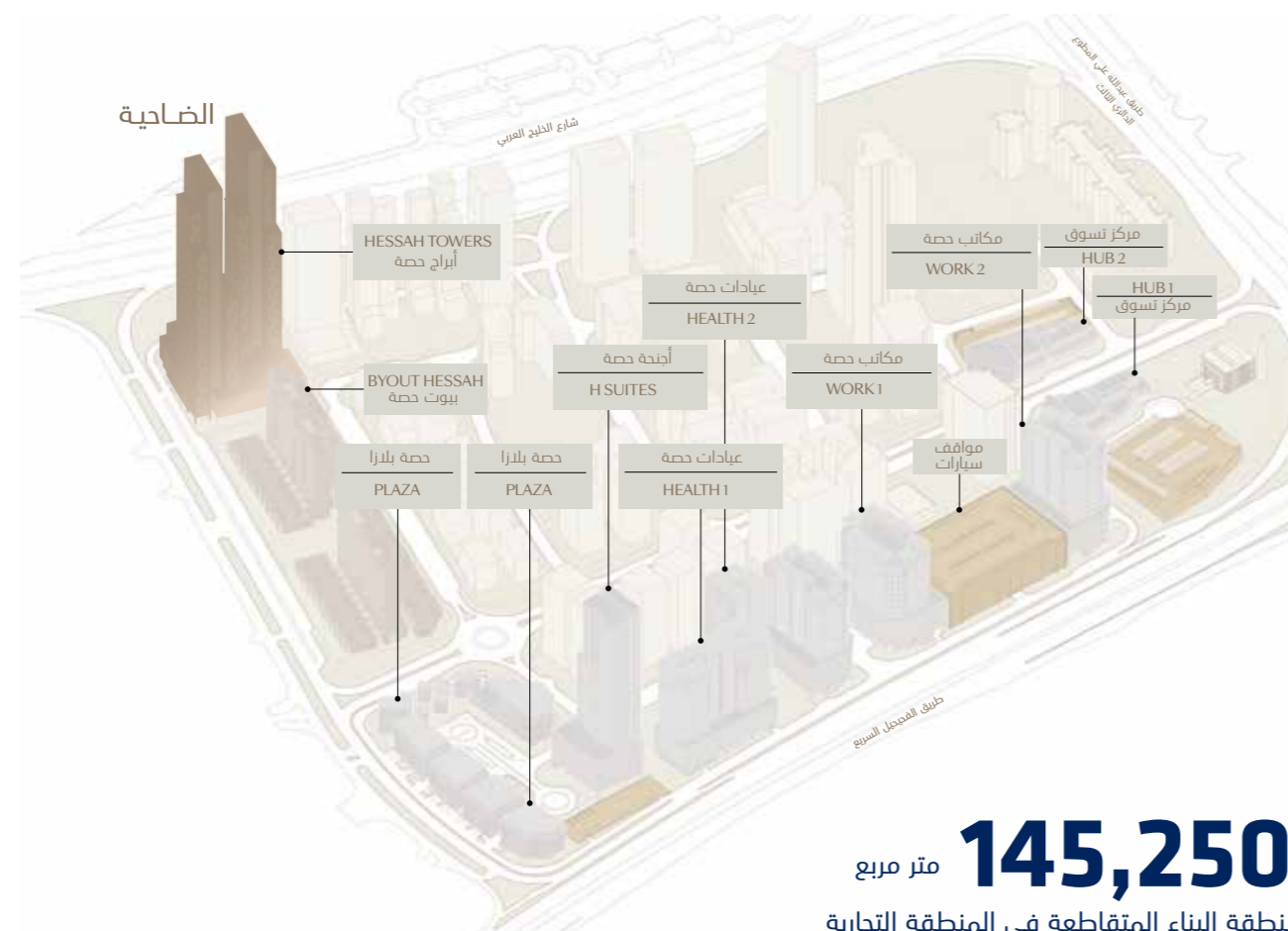
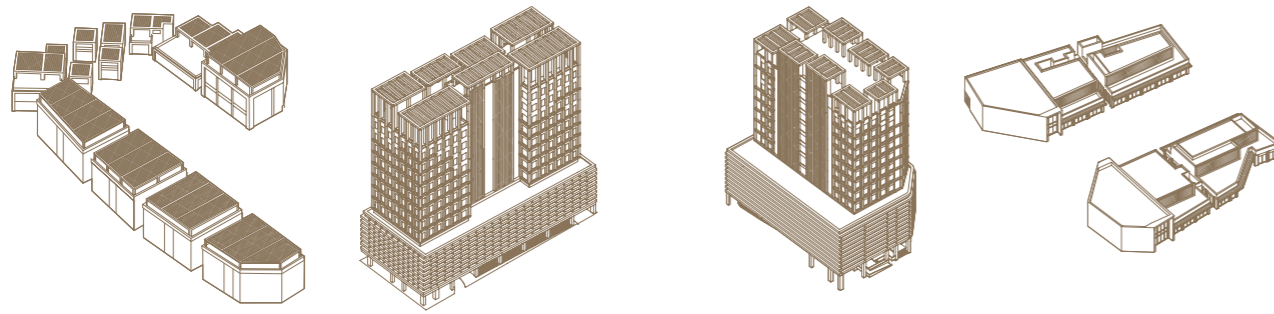
يُعد مشروع ضاحية حصّة، والذي يقع في ضاحية حصّة المبارك في الكويت، أحدث مشروع شامل ومتعدد الإستخدامات، تمثل معالمه الواجهة الحضرية الجديدة التي تعج بالحركة والحياة. فالمشروع يضم مجموعة واسعة من الوحدات السكنية الراقية بالإضافة إلى الأنشطة التجارية المتنوعة في مكان واحد، مثل المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية بالإضافة إلى المتاجر ومحلات التجزئة وكذلك المطاعم والكافيهات ومركزاً للضاحية، ليكون بذلك وجهة فريدة تلهم الباحثين عن نمط حياة عصرية غير مسبوق.

ومشروع ضاحية حصّة تم تصميم مكوناته السكنية من قبل شركة دار "إس إس إتش" للإستشارات الهندسية،

"مركز تنبض منه الحياة"



حصّة بلازا HESSAH PLAZA 26 محل ومطعم المساحات بين 50 م ² إلى 611 م ²	عيادات حصّة HESSAH HEALTH 68 عيادة طبية المساحات بين 130 م ² إلى 978 م ²	مكاتب حصّة HESSAH WORK 80 مكتب تجاري المساحات بين 137 م ² إلى 1047 م ²	مركز حصّة HESSAH HUB 25 وحدة تجارية المساحات بين 70 م ² إلى 1082 م ²
--	--	--	--





بيوت حصّة BYOUT HESSAH

تم تصميم مشروع بيوت حصّة من قبل شركة دار "إس إس إتش" للإستشارات الهندسية، واحدة من أبرز شركات التخطيط والتصميم في منطقة الشرق الأوسط. حيث يتكوّن المشروع من 40 وحدة تاون هاوس راقية وبنائيتين متجاورتين بإرتفاع 12 طابق لكل منهما تشمل 104 شقة فاخرة متضمنين 7 وحدات بنتهاوس، صممت بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية وسط طبيعة ناضرة وبإطلالة على الخليج العربي وعلى مقربة من قلب مدينة الكويت النابضة.

يعدّ بيوت حصّة أحدث مكون سكني راقى ضمن مشروع ضاحية حصّة على مقربة من شارع الخليج العربي ومدينة الكويت النابضة. صمم الشكل الهندسي للمشروع ليحاكي أساليب معمارية تقليدية يتميز بطابع من البساطة والأصالة والخصوصية. وبفضل موقعه الاستثنائي، ينفرد مشروع بيوت حصّة بتصميم فريد ومعاصر للعيش والاستمتاع بالمرافق والخدمات ليضيف مفهوماً جديداً لتجربة سكنية عصرية.

تاريخ الإنجاز المتوقع

2024

الربع الرابع

إجمالي الوحدات السكنية

145

سكني

مساحة الأرض

13,000

متراً مربعاً

مساحة بناء

47,000

متراً مربعاً

تاريخ الإنجاز المتوقع

2024

الربع الثاني

إجمالي الوحدات السكنية

204

سكني

مساحة الأرض

5,500

متراً مربعاً

مساحة بناء

71,800

متراً مربعاً



أبراج حصّة HESSAH TOWERS

71,800 متراً مربعاً، ليكوّننا معاً مشروع أبراج حصّة وهي تحفة معمارية فريدة تم تصميمها من قبل أبرز شركات التخطيط والتصميم في منطقة الشرق الأوسط، وهي شركة دار "إس إس إتش" للإستشارات الهندسية وذلك بالتعاون مع شركة نبيل غلام للهندسة المعمارية والتخطيط ذات الشهرة العالمية. ستوفر أبراج حصّة للسكان مجموعة متنوعة من الخدمات الترفيهية لتضيف بذلك تجربة سكنية معاصرة تجمع بين الحداثة والخصوصية.

من قلب ضاحية حصّة النابضة بالحياة، يطل مشروع أبراج حصّة مباشرة على الخليج العربي بالقرب من مدينة الكويت. ويوفر مشروع أبراج حصّة للسكان فيه مجموعة واسعة من المساكن العصرية بين الفخامة والرفاهية وتنوع بين الشقق وطوابق الدوبلكس كلها مؤلفة من ثلاث غرف نوم وتتميز كل وحدة سكنية بالعديد من المناظر البانورامية الخلابة على البحر والمدينة لتضيف بعداً جديداً لتجربة سكنية عصرية. يتألف كل برج من البرجين من 40 طابقاً، يمتد على مساحة الأرض قدرها 5,500 متراً مربعاً ومساحة بناء تصل إلى



HESSAH

HEALTH

يُعتبر توفير العناية الصحية الموثوقة والوصول السهل والسريع من أهم متطلبات وجوانب الحياة في المجتمعات المتكاملة العصرية. وهذا ما توفره عيادات حصة الطبية من خدمات الرعاية الصحية المتعلقة بنمط الحياة إلى جانب العلاجات المتخصصة.

41,228 متراً مربعاً

إجمالي مساحة البناء في عيادات حصة 1 وعيادات حصة 2. عيادات طبية مزودة بأخر ما توصلت إليه التكنولوجيا.

تجمع "عيادات حصة" بين الصحة والرفاهية كأحد أهم أولويات المجتمعات العصرية، من خلال تقديم رعاية صحية أولية عالية الجودة عندما يتطلب الأمر عدة أيام لتشخيص أمراض معينة وإيجاد العلاج الأنسب والتعافي بشكل كامل حيث توفر شقق مخدومة فاخرة تضمن لكم الراحة الأمثل خلال إقامتكم فيها. وتجمع هذه الشقق بين خدمات الضيافة ذات المستوى العالمي والتصاميم العصرية المميزة، لتجعل إقامتكم مريحة واستثنائية قدر الإمكان، مع سهولة وسرعة وصولك إلى مواعيد المراجعة الطبية.



HESSAH

PLAZA

24,350 متراً مربعاً

إجمالي المساحة المبنية في حصة بلازا.

قطاع المطاعم والكافيهات

مطاعم تتنوع بين الفاخرة والوجبات السريعة تتراوح في المساحة بين 244 متر مربع و 458 متر مربع.

قطاع البيع بالتجزئة

10 متاجر فحمة مستقلة تتراوح في المساحة بين 50 متر مربع و 611 متر مربع.

مفهوم مبتكر يجمع بين تجربة التسوق الأمثل والأجواء العصرية الفاخرة للاستمتاع بمجموعة متنوعة من خيارات التسوق، ووجهات الطعام الشهية وخلق لحظات لا تُنسى مع العائلة والأصدقاء.

يضمن جمال قطاع البيع بالتجزئة في حصة بلازا بتنوع تجاربه، سواء رغبتكم في المشي مع العائلة والأصدقاء أو خوض تجربة تسوق ممتعة.



ARABIAN
PROPERTY
AWARDS
DEVELOPMENT



BEST LEISURE
DEVELOPMENT
KUWAIT

Hessah PLAZA at
Hessah District
by United Real Estate
Company (URC)

2022-2023

تاريخ الإنجاز المتوقع

2025

الربع الأول

إجمالي الوحدات لتأجيرية

63

تأجيرية

مساحة الأرض

4,292

متراً مربعاً

إجمالي المساحة التأجيرية

10,723

متراً مربعاً

تاريخ الإنجاز المتوقع

2024

الربع الثالث

إجمالي الوحدات التأجيرية

27

تأجيرية

مساحة الأرض

8,141

متراً مربعاً

إجمالي المساحة التأجيرية

7,333

متراً مربعاً



HESSAH HUB

4,262 متراً مربعاً
إجمالي مساحة التأجيرية لمركز حصة.

25 وحدات البيع بالتجزئة

تشمل الأسواق المركزية ومطاعم الوجبات السريعة ومحلات الإلكترونيات والبنوك.

قلب مجتمع حصة النابض بالمتاجر الرائعة لتوفر لروادها الإحتياجات اليومية الأساسية من الأسواق المركزية إلى المطاعم والمتاجر وصولاً إلى متاجر المعجنات التي ستشبع حواسك، مركز حصة هو قلب المجتمع الذي ينبض بالتفاعل المتبادل بين رواد المركز والاستمتاع بالأجواء والمذاقات المحلية الفريدة.



HESSAH WORK

توفر مكاتب حصة البيئة المثالية للشركات والرؤساء التنفيذيين لتعزيز علاقاتهم واتصالهم بالعالم ليحظوا بحضور قوي وبارز في السوق من وسط الكويت.

60,910 متراً مربعاً

إجمالي مساحة البناء لمكاتب حصة 1 ومكاتب حصة 2.

صُممت مكاتب حصة لدعم الأعمال التجارية العصرية، وإلهام رواد الأعمال ذوي التفكير الإبداعي المستقبلي وتم تجهيز "مكاتب حصة 1" بـ 40 مكتباً ضمن مساحة تتراوح ما بين 137 إلى 292 متراً مربعاً، كما تم تجهيز "مكاتب حصة 2" بـ 40 مكتباً ضمن مساحة تتراوح ما بين 145 إلى 297 متراً مربعاً. توفر مكاتب حصة البيئة المثالية للشركات والرؤساء التنفيذيين لتعزيز علاقاتهم واتصالهم بالعالم ليحظوا بحضور قوي وبارز في السوق من وسط الكويت

تاريخ الإنجاز المتوقع

2024

الربع الرابع

إجمالي الوحدات لتأجيرية

25

تأجيرية

مساحة الأرض

4,262

متراً مربعاً

اجمالي المساحة التأجيرية

4,262

متراً مربعاً

تاريخ الإنجاز المتوقع

2025

الربع الأول

إجمالي الوحدات التأجيرية

80

تأجيرية

مساحة الأرض

5,237

متراً مربعاً

اجمالي المساحة التأجيرية

16,496

متراً مربعاً



H

SUITES

تدمج التصميم الداخلي والخارجي الراقية مع المرافق والخدمات الحديثة بتناغم سلس، في أجنحة حصة الفندقية لتثري تجربة إقامتك معنا بشكل غير مسبوق.

23,616.34 متراً مربعاً
إجمالي مساحة البناء للشقق الخدمية.

إن طبيعة تصميم ضاحية حصة التي تتمحور حول الإنسان والملائمة للمشاة والتي تربط جميع القطاعات ببعضها عبر الطرق الداخلية، تحفز التنقل النشط والفعال من قطاع إلى آخر. تتخذ أجنحة حصة الفندقية موقعاً استثنائياً لتكون على مسافة مجاورة لأرقى المكاتب التجارية والوحدات السكنية والعيادات الطبية وحصة بلازا التي ستوفر شريحة واسعة من خيارات التسوق والبيع بالتجزئة والمطاعم.

تاريخ الإنجاز المتوقع

2025

الربع الثاني

إجمالي عدد الأجنحة الفندقية

90

جناح

مساحة الأرض

1,649

متراً مربعاً

اجمالي المساحة التأجيرية

6,927

متراً مربعاً



W

W

WALDORF ASTORIA®
CAIRO · HELIOPOLIS

والدورف أستوريا



WALDORF ASTORIA®

CAIRO • HELIOPOLIS

ومليئة بالإسترخاء بعيداً عن صخب وسط المدينة وضوائها. يقع الفندق في شارع العروبة، حي هليوبوليس الراقى، القاهرة، على بعد دقائق معدودة من مطار القاهرة الدولي.

حيث يتاح للضيوف الوصول بسهولة إلى أبرز المعالم السياحية وكذلك المتحف المصري الكبير الذي طال انتظاره. كما أنّ الفندق يقع على مسافة قريبة من العاصمة الإدارية الجديدة التي تُعتبر مجتمعاً حضارياً جديداً يضم مقرات حكومية، ومجمّعات سكنية، بالإضافة إلى مراكز تجارية وثقافية.

فندق والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس هو إحدى العلامات التجارية الفندقية الفاخرة التابعة لشركة هيلتون، والذي تم الإنتهاء من أعماله الإنشائية عام 2023 من خلال شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة، وهي شركة تابعة لشركة العقارات المتحدة.

يقدم الفندق بطرازه المعماري المميز، أجواءً أنيقة وتجارب استثنائية تلبى متطلبات الضيوف واحتياجاتهم من قلب عاصمة جمهورية مصر العربية، القاهرة، فيوقر ملاذاً راقياً وواحة من الهدوء وسط حدائق نباتية ساحرة تتيح للضيوف إقامة فاخرة

4

أربعة مطاعم
يقدم كل منها تجربته
الفريدة

5

أجنحة لعلاجات
السبا الفاخرة

6

غرف اجتماعات
ومركز أعمال

17

جناحاً فاخراً ومجهزاً
الكامل

235

غرفة أنيقة


ASSOUFID
GOLF CLUB
MARRAKECH

منتجع أسوفيد

التميز، كأسلوب حياة.

مكونات المرحلة الثانية

فندق سانت ريجيس مراكش إلى جانب فلل سانت ريجيس الفاخرة ومكونات سكنية راقية أخرى ومطبات تجزئة.



مكونات المرحلة الثالثة

مجموعة فيلات وشقق سكنية مصممة بأعلى مستويات الفخامة.



الموقع

مراكش، المملكة المغربية



مساحة الأرض

تصل إلى 2.5 مليون متر مربع



مكونات المرحلة الأولى

نادياً للغولف مكون من 18 حفرة بمستوى عالٍ من الفخامة ومطعماً فاخراً ومتجراً خاصاً وصالة لأعضاء النادي إلى جانب عدد من الفيلات السكنية الراقية.



ASSOUFID
RESIDENCES
MARRAKECH



ASSOUFID
GOLF CLUB
MARRAKECH

أما المرحلة الثانية، فتضم فندق سانت ريجيس مراكش، إحدى فنادق سلسلة ماريوت العالمية من فئة خمس نجوم. وهو يتألف من 60 غرفة و 20 فيلا صُممت بأعلى مستويات الرقي والفخامة، إلى جانب العديد من المرافق والخدمات الترفيهية التي تشمل منتجج صحي، وحمام سباحة، ونادي رياضي، بالإضافة إلى مجموعة من المطاعم الفاخرة. وتحتوي المرحلة الثالثة للمشروع على مجموعة من الفيلات والشقق السكنية المصممة بأعلى مستويات الفخامة.

يُذكر أنه تم الإنتهاء من أعمال البنية التحتية الرئيسة للمشروع والمرافق المرتبطة به. وجاري حالياً استكمال أعمال ربط المشروع بالطرق الرئيسة عن طريق إضافة مدخل رئيسي من الجهة الجنوبية للمشروع.

يتخذ مشروع أسوفيد من مدينة مراكش النابضة بالحياة في المملكة المغربية مكاناً له، فهو مشروع يمتد على مساحة تصل إلى 2.5 مليون متر مربع، وهو منتجج سياحي وسكني فاخر ومتكامل متعدد الإستخدامات.

ينقسم المشروع إلى ثلاثة مراحل، تضم الأولى نادياً للغولف مكون من 18 حفرة، تم تصميمه بأسلوب عالمي، حائز على العديد من الجوائز العالمية، وهو يجمع بين فخامة ورفاهية اللعب، وسط المناظر الطبيعية الآسرة المطلة على قمم جبال الأطلس المغطاة بالثلوج، ليمنح عشاق لعبة الغولف تجربة فريدة من نوعها. ويضم المنتجج أيضاً مطعماً فاخراً ومتجراً خاصاً لجميع مستلزمات الغولف، وصالة خاصة لأعضاء النادي، إلى جانب عدد من الفيلات السكنية الراقية.

أفضل ملعب للجولف في المغرب 2023 من جوائز الجولف العالمية لنادي أسوفيد للغولف





الشركات التابعة والزميلة للمجموعة



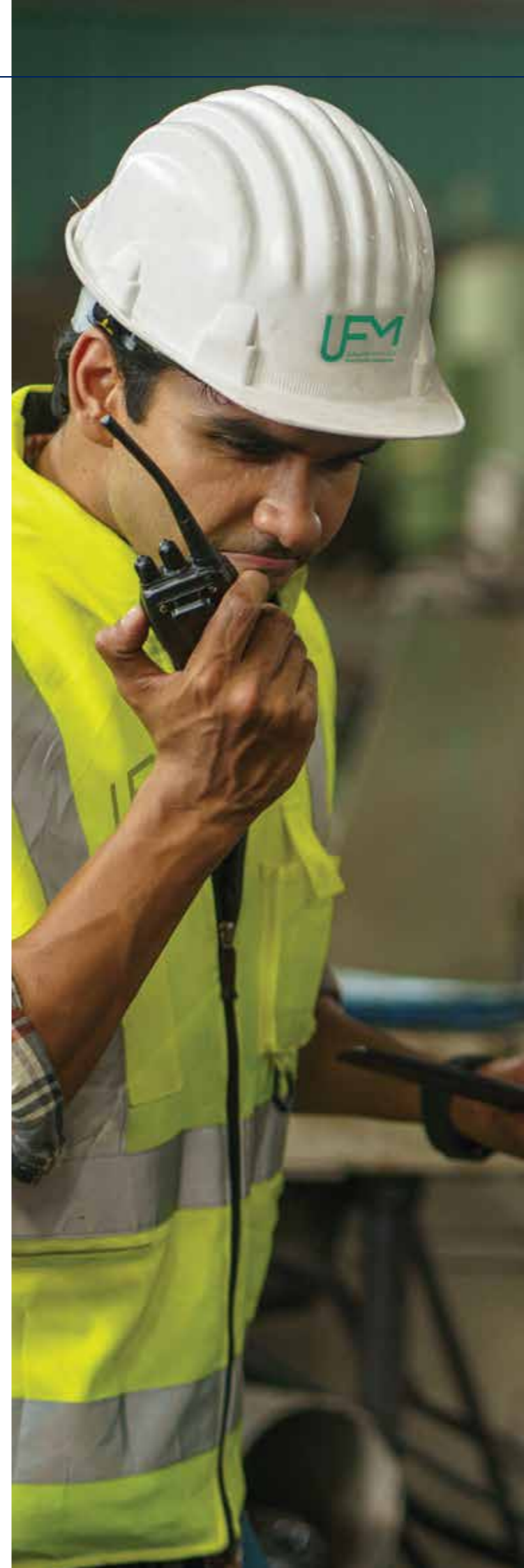
تمثل شركة المباني المتحدة (ش.م.ك-مقفلة) الذراع الرئيسي في مجال الإنشاءات والمقاولات لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) والمملوكة لها بالكامل، وهي إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وصنفت شركة المباني المتحدة كشركة مقاولات فئة "أولى" منذ عام 1984 ولديها سجل حافل بالعديد من المشاريع المتميزة في الكويت، حيث بلغت قيمة مشاريعها المنفذة والجاري تنفيذها حوالي 189 مليون دينار كويتي.

في عام 2023، أبرمت الشركة العديد من العقود لتنفيذ أعمال لمشاريع البنية التحتية بضاحية حصة المبارك ومدينة صباح الأحمد البحرية. ومن أبرز العقود الإنشائية المكتملة التنفيذ والتي قامت الشركة بتنفيذها: مركز الفحجيل الطبي، ومركز سلوى الصباح للخلايا الجذعية والحبل السري، ومقر النيابة العامة، ومقر هيئة البترول والطاقة الكويتية بالإضافة إلى العديد من المشاريع الأخرى.

كما تقوم الشركة حالياً بتنفيذ بعض العقود الإنشائية الهامة ومنها محطة الخدمات المركزية رقم 3 في مدينة الكويت الجامعية بصباح السالم، ومبنى مواقف السيارات متعدد الأدوار في الحرم الجامعي بجامعة الكويت بمنطقة الخالدية، وتطوير مشاريع اسكانية متعددة ضمن خططها التوسعية.

شركة المباني المتحدة

السيد/ محمد علاء ذكري
الرئيس التنفيذي للشركة



تأسست الشركة المتحدة لإدارة المرافق في عام 2008 وتعد من أول الشركات في الكويت التي تقدم خدمات متكاملة لإدارة الممتلكات والمرافق وتواصل تطبيق سياسة الابتكار والتكنولوجيا مع مراعاة - المعايير التشغيلية المتميزة بداية من مراحل التصميم وصولاً إلى مراحل التشغيل وغيرها من الخدمات الأخرى للمباني والمرافق الحكومية والمجمعات التجارية والسكنية والمباني المتعددة الأغراض ومرافق القطاع النفطي، وأيضاً الخدمات الإستشارية 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.

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

في عام 2023، واصلت الشركة التوسع في تقديم خدماتها المختلفة ومنها خدمات إدارة المرافق والصيانة والتشغيل والخدمات المساندة لجهات متنوعة في مختلف القطاعات ضمن خططها التشغيلية والتوسعية وحافظت على قاعدة عملاء قوية ومتنوعة.

شركة المتحدة لإدارة المرافق

السيد/ عزاز الهذيل
رئيس تنفيذي بالإنابة للشركة المتحدة لإدارة المرافق



شركة الريف للعقارات (ش.م.ع.م) هي شركة مساهمة عُمانية مقفلة تأسست في سلطنة عُمان عام 2007. تعمل الشركة في تطوير وبيع وتأجير العقارات في سلطنة عُمان، كما تمتلك فندق ومول صلالة جاردنز وهو أول مركز تسوق متكامل في مدينة صلالة.

ويتمتع مركز التسوق الحاصل على جوائز دولية متميزة على مساحة مبنية تزيد على 86 ألف متر مربع. ويتميز المشروع بوجود مجموعة كبيرة من خيارات التسوق والمطاعم والترفيه، بالإضافة إلى أسواق تقليدية وأول مجمع لدور السينما والعرض بالمدينة.

ويجمع صلالة جاردنز مول بين الأنماط المعمارية العُمانية التراثية والتقليدية والتجهيزات الداخلية العصرية، كما يضم حديقة كبيرة ومساحة مفتوحة في الهواء الطلق يمكن لرواد المكان الاستمتاع بالجلوس فيها.

شركة الريف للعقارات - عُمان

السيد / خالد الزدجالي
المدير العام



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

تأسست شركة الخليج - مصر للفنادق والسياحة (ش.م.م) في جمهورية مصر العربية عام 1976 ، وهي شركة تابعة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامه).

يتمثل غرض شركة الخليج-مصر للفنادق والسياحة الرئيسي في القيام بإنشاء الفنادق والمنشآت السياحية وإكتسابها وإقتنائها وإستغلالها، وتمتلك الشركة فندق هيلتون القاهرة هليوبوليس و والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس، وقطعة أرض العروبة وكذلك مشروع تحت التطوير بمدينة شرم الشيخ في جمهورية مصر العربية.

شركة الخليج - مصر للفنادق والسياحة

السيد/ محسن ابو العزم
العضو المنتدب

الشركات الزميلة



شركة مينا هومز العقارية

السيد/ مازن عصام حوا
رئيس مجلس الإدارة

شركة مينا هومز العقارية (ش.م.ك-مقفلة) وهي شركة مساهمة كويتية مقفلة زميلة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة مملوكة قدرها %43.17 إلى جانب تملك باقي الحصص لشركات تابعة لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كيبكو" وتمتلك شركة مينا هومز العقارية عدد من الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية بضاحية حصة المبارك وذلك بهدف تطوير هذه المشاريع المتنوعة إلى مكونات سكنية بالإضافة إلى المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية فضلاً عن المتاجر ومحلات للتجزئة والمطاعم والكافيهات ومركزاً للضاحية.

تتولى شركة العقارات المتحدة إدارة المحفظة الإستثمارية والتطوير العقاري لشركة مينا هومز العقارية بضاحية حصة المبارك، وهي أول منطقة شاملة ومتعددة الإستخدامات يقوم ببنائها وتشبيدها القطاع الخاص في الكويت.



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، مواد البناء والإنشاء، ومواد البناء الكيماوية.

وفي عام 2017، قامت شركة المباني المتحدة (ش.م.ك- مقفلة) الذراع الرئيسي في مجال الإنشاءات والمقاولات لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة)، وبالشراكة مع شركة القرين لصناعة الكيماويات البترولية، إحدى الشركات التابعة لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كيبكو"، بالإستحواذ على نسبة %100 من شركة إنشاء القابضة بصفقة قيمتها الإجمالية قدرها مليون دينار كويتي.



مجموعة أسوفيد

السيد/ يحيى الرضى
المدير التنفيذي

شركة أسوفيد بي هي شركة خاصة تتخذ من هولندا كمقر لها، والمالكة لمشروع أسوفيد بالمملكة المغربية من خلال شركاتها التابعة المتخصصة في مجال التطوير العقاري والخدمات، وشركة أسوفيد بي هي شركة زميلة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة تملك قدرها %49 والتي تدير تطويرها العقاري لمشروع أسوفيد.

ومشروع أسوفيد هو منتج سياحي وسكني فاخر متكامل ومتعدد الإستخدامات يمتد على مساحة إجمالية تُقدَّر بـ 2.5 مليون متر مربع ويقع في مدينة مراكش النابضة بالحياة. وتشمل المرحلة الأولى لمنتج أسوفيد نادي للغولف المكون من 18 حفرة الحائز على جوائز عديدة حيث صمم بأسلوب عالمي متميز إلى جانب عدد من الفيلات السكنية الراقية. وتضم المرحلة الثانية من المشروع مجموعة من الوحدات السكنية الراقية، منها فلل تحمل علامة تجارية وكذلك شقق فاخرة، إلى جانب محلات للتجزئة، بالإضافة إلى فندق سانت ريجيس مراكش، وهو من فئة الخمس نجوم ضمن سلسلة فنادق ماريوت العالمية. كما ستتضمن المرحلة الثالثة للمشروع مجموعة من الفلل والشقق السكنية صممت بأعلى مستويات الفخامة.

يبعد مشروع أسوفيد عن مطار مراكش الدولي نحو مسافة 8 كيلو متر فقط، لينفرد بمناظر الطبيعة الآسرة التي تقف أمام إطلالة خلابة على قمم جبال الأطلس المغطاة بالثلوج.

الشركات الإقليمية

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 كمقر لها وهي إحدى الأذرع الإستثمارية الرئيسية المملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) 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 ومن أهمها: مشروع أسوار رزیدنسز ومشروع ميديس السكني. حيث يمثل مشروع أسوار رزیدنسز المملوك لشركة أسوار المتحدة للإستثمار العقاري إحدى شركاتها التابعة وهو عبارة عن مجتمع سكني يضم 75 فيلا تشمل كل واحدة منها على ثلاثة طوابق، ويقع المشروع على الجانب الشرقي من القاهرة الجديدة، وهي مدينة حديثة مزدهرة تم تطويرها على بُعد 40 كيلومتراً من القاهرة في جمهورية مصر العربية وتم بيعها وتسليمها بالكامل للعملاء.

شركة العقارات المتحدة المملكة الأردنية الهاشمية

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 (ش.م.ك-عامة) بالمملكة الأردنية الهاشمية. حيث يتمحور أساس رؤية ونشاط الشركة في تطوير مشاريع عقارية تتميز بروح الإبتكار والإبداع لإثراء المجتمع الأردني.

يتمثل مشروع العبدلي مول، أحد أكبر مشاريع الشركة في كونه تحفة فنية وعلامة بارزة لكبرى المشاريع العقارية الرائدة للشركة في الأردن، مضيئة بذلك مفهوماً جديداً لتجربة عصرية غير مسبوقة في التسوق والترفيه، يتضمنها مزيج من العلامات التجارية المتنوعة - إلى جانب روعتها ودقة تصميمها المعماري الفريد. فيما أسهم هذا المشروع الفريد على دعم وتنشيط الاقتصاد الوطني في المملكة الأردنية الهاشمية بفضل توفير الآلاف من فرص العمل للقوى العاملة وبوظائف تلبى مختلف الأنشطة والخدمات لتعزيز هذا القطاع.

الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة القابضة - لبنان

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 (ش.م.ك-عامة) في الجمهورية اللبنانية.

تتولى الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة (القابضة) مسؤولية إدارة 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 والمملوك للشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. ويواجه المبنى صخرة الروشة والتي تعد أيقونة طبيعية ووجهة السياح في العاصمة بيروت، ويتكون من 22 طابق في برجين متلاصقين، يحوي فيها 40 شقة و 2 دوبلكس.

وكذلك فندق ومول بحدود المملوك من قبل شركة بحدود للعقارات المتحدة ش.م.ل. والذي يعد من الافضل والافخم في منطقة جبل لبنان.



تقرير الحوكمة

1. القاعدة الأولى - بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

أ. نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة

تاريخ الانتخاب/ التعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو	الاسم
2022/05/08	تشغل 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. تتمتع الشیخة بیبی بخبرة تزيد عن 17 عامًا في مجال الإدارة وقد شغلت وبشكل فاعل عضوية العديد من اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة. حازت الشیخة بیبی عام 2003 على درجة البكالوريوس في الآداب الليبرالية من جامعة نیو سکول في مدينة نیویورک. وأسست عام 2005 جمعية العمل الاجتماعي (SWS)، وهي إحدى منظمات المجتمع المدني الكويتية الرائدة في مجال حماية ودعم خدمة ضحايا انتهاكات حقوق الإنسان والفئات المهمشة. كما ونالت جائزة Chaillot Prize المرموقة لجهودها المستمرة في تعزيز حقوق الإنسان في الخليج العربي.	غير تنفيذي	الشیخة/ بیبی ناصر صباح الأحمد الصباح
2022/05/08	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. إنضم السيد حوا إلى مجموعة شركة مشاريع الكويت (كبيكو) في عام 2001، حيث عمل مع فريق الشؤون المالية والحسابات ليشغل بعدها منصب نائب الرئيس التنفيذي لعمليات المجموعة متولياً مسؤولية التمويل والعمليات للمجموعة. كما أنه تولى العديد من المناصب الرفيعة في الإدارات التنفيذية ومجالس الإدارات في الشركات التابعة لمجموعة كبيكو، حيث قاد المهمة الاستشارية لتحديد التوجه الإستراتيجي والتخطيط المالي والحوكمة وذلك ضمن استراتيجية مجموعة كبيكو. 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.	تنفيذي	السيد/ مازن عصام حوا (ممثل شركة الضيافة المتحدة العقارية)



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
تقرير حوكمة الشركات
للسنة المالية المنتهية
2023/12/31

رقم المرجع: 15.CMA153079-23.1.1

تاريخ الانتخاب/ التعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو	الاسم
2022/05/08	يتمتع السيد عبد الأمير المسقطي بخبرة تزيد عن 20 عاماً في مجال الاتصالات والمقاولات وإدارة المشاريع والتطوير العقاري. وهو المدير العام لشركة الشرق الأوسط للاتصالات (ميتكو) بالإضافة الى عضويته في مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة. سابقاً، شغل السيد عبد الأمير 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).	مستقل	السيد/ عبد الأمير المسقطي
*2023/05/04	يتمتع السيد عادل جاسم الوقيان بخبرة تزيد عن 35 عاماً في القطاعين المصرفي والإستثمار العقاري وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة يو اس اي بالولايات المتحدة.	غير تنفيذي	السيد/ عادل جاسم الوقيان (ممثل شركة التضامن المتحدة القابضة)
عين بتاريخ 2021/08/12	يتمتع السيد/عبد سلامه 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. وهو المدير التنفيذي لإدارة الشؤون القانونية لدى شركة العقارات المتحدة. حاز السيد/عبد سلامه 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.	أمين السر	السيد/ عبده سلامه الضبع
*تم انتخاب شركة التضامن المتحدة القابضة كعضو مكمل لعضوية مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. بدورته الحالية خلال الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 2023/05/04. تلا ذلك تعيين الشركة للسيد/ عادل جاسم الوقيان ليمثلها في المجلس.			

تاريخ الانتخاب/ التعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو	الاسم
2022/05/08	تحظى السيدة سناء الهدلق بخبرة عريضة في مجال الاستثمار وإدارة الثروة. انضمت السيدة سناء إلى شركة كامكو للاستثمار في عام 2002 وتشغل حالياً منصب مدير تنفيذي أول لإدارة الثروة. بالإضافة إلى شغلها عضوية مجلس إدارة في العديد من الشركات الرائدة في مجال الخدمات العقارية والمالية والاستثمارية وعضو في اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة. وقد عُرفت ببناء وتعزيز أفضل العلاقات مع العملاء وتقديم الاستشارات لهم كما وإيجاد فرص الاستثمار وتوسيع قاعدة عملاء الشركة. قبل انضمامها إلى كامكو، شغلت السيدة سناء منصب رئيس التخطيط والتطوير لدى وكالة الأنباء الكويتية (كونا). السيدة سناء الهدلق خريجة جامعة الكويت في مجال العلوم السياسية وعلوم الإدارة العامة، بالإضافة الى حياتها للعديد من الشهادات المهنية الصادرة عن مؤسسات رائدة في مجال إدارة الثروة والقيادة.	غير تنفيذي	السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق (ممثل شركة شمال أفريقي الأولى العقارية)
2022/05/08	يتمتع الشيخ فاضل بخبرة تزيد عن 40 عاماً في مجال العمل الإداري والاستثمار العقاري. وهو حائز على شهادة جامعية في مجال إدارة الأعمال.	مستقل	الشيخ/ فاضل خالد الصباح
2022/05/08	يتمتع السيد محمود تيفوني بخبرة تزيد عن 20 عاماً في مجال إدارة الأصول. ويشغل السيد تيفوني منصب مدير الأسهم والدخل الثابت في شركة كامكو للاستثمار، بالإضافة الى عضويته في العديد من مجالس الإدارة كشركة منافع القابضة وشركة العقارات المتحدة، ودوره 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 خدمة ضحايا انتهاكات حقوق الإنسان والفئات المهمشة. وعمل لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية. حاز السيد محمود عام 2002 على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة دنفر الأمريكية.	غير تنفيذي	السيد/ محمود علي تيفوني (ممثل شركة الزاد العقارية)

ب. نبذة عن اجتماعات مجلس إدارة الشركة

تم تشكيل مجلس الإدارة خلال الجمعية العمومية المنعقدة في 2022/05/08. عقد مجلس الإدارة 12 اجتماعاً خلال عام 2023 على النحو التالي:

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2023							
اسم العضو	اجتماع رقم (1) المنعقد بتاريخ 23/01/08	اجتماع رقم (2) المنعقد بتاريخ 23/01/26	اجتماع رقم (3) المنعقد بتاريخ 23/03/07	اجتماع رقم (4) المنعقد بتاريخ 23/03/30	اجتماع رقم (5) المنعقد بتاريخ 23/04/19	اجتماع رقم (6) المنعقد بتاريخ 23/05/14	اجتماع رقم (7) المنعقد بتاريخ 23/08/03
1) الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2) السيد/ مازن عصام حوا نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3) الشيخ/ فاضل خالد الصباح (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗
4) السيد/ عبد الأمير المسقطي (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5) السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6) السيد/ محمود علي تيفوني (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
7) السيد/ عادل جاسم الوقيان (عضو غير تنفيذي) *	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	✓	✓

* قامت عضو مجلس الإدارة شركة التضامن المتحدة القابضة بتعيين السيد/ عادل جاسم الوقيان ممثل عن الشركة خلال اجتماع مجلس الإدارة رقم 5 لعام 2023.

ج. موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

تطبق شركة العقارات المتحدة متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة، حيث تنعقد الاجتماعات بناء على دعوة من رئيس مجلس الإدارة وفي حالة طلب الاجتماعات الطارئة يكون عن طريق طلب كتابي يقدمه عضوان من أعضاء المجلس إلا أنه خلال عام 2023 لم يتم عقد أي اجتماعات طارئة. ترسل الدعوة للاجتماع مرفقة بجميع المستندات الخاصة ببنود جدول الأعمال إلى جميع الأعضاء قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل من تاريخ عقد الاجتماع، ودائماً ما يُراعى أن يكون ميعاد انعقاد اجتماعات مجلس الإدارة في غير أوقات التداول في البورصة، ويقوم أمين سر المجلس بتسجيل المسائل التي تم النظر فيها والقرارات التي تم اتخاذها في محاضر الاجتماع مع الأخذ في الاعتبار أية تحفظات للأعضاء أو وجود تعارض مصالح أو آراء مخالفة أثّرت أثناء الاجتماع. وتدوّن محاضر الاجتماعات بتسلسل رقمي متتابع للسنة كما ويبين فيها مكان الاجتماع وتاريخه وتوقيت بدايته ونهايته، ثم توقع المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين ويتم إرفاقها بالمستندات التي تم عرضها ومناقشتها ثم يقوم أمين سر المجلس بحفظ كل ما تقدم بسجل خاص يسهل الوصول إليه.

د. إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية

تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين الحاليين في الجمعية العامة العادية كما هو مبين أعلاه في بنود تطبيق القاعدة الأولى كما قدم كل عضو من الأعضاء المستقلين إقرار لوزارة التجارة والصناعة يقر فيه بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية المنصوص عليها في الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال.

وزارة التجارة والصناعة
Ministry of COMMERCE and Industry

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه: **الشيخ/ فاضل خالد الصباح** ، بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم: 246120300067 ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة: **العقارات المتحدة ش.م.ك.** عامة. بأنه تتوافر لدي الشروط التالية:

1- أنني أمتنع بالإنستقلالية على النحو الوارد في المادة (3-2) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتحديثها.

2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الإسم: **الشيخ/ فاضل خالد الصباح**
التاريخ: **09/05/2022**

التوقيع:

وزارة التجارة والصناعة
Ministry of COMMERCE and Industry

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه: **عبد الأمير ناصر صباح** ، بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم: 282061901505 ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة: **العقارات المتحدة ش.م.ك.** عامة. بأنه تتوافر لدي الشروط التالية:

1- أنني أمتنع بالإنستقلالية على النحو الوارد في المادة (3-2) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتحديثها.

2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الإسم: **عبد الأمير ناصر صباح**
التاريخ: **08/05/2022**

التوقيع:

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2023 (تابع)						
اسم العضو	اجتماع رقم (8) المنعقد بتاريخ 23/10/11	اجتماع رقم (9) المنعقد بتاريخ 23/11/09	اجتماع رقم (10) المنعقد بتاريخ 23/11/15	اجتماع رقم (11) المنعقد بتاريخ 23/11/20	اجتماع رقم (12) المنعقد بتاريخ 23/12/20	عدد الاجتماعات
1) الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	12
2) السيد/ مازن عصام حوا نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة	✓	✓	✓	✓	✓	12
3) الشيخ/ فاضل خالد الصباح (عضو مستقل)	✗	✗	✗	✓	✓	6
4) السيد/ عبد الأمير المسقطي (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	12
5) السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	12
6) السيد/ محمود علي تيفوني (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	11
7) السيد/ عادل جاسم الوقيان (عضو غير تنفيذي) *	✓	✓	✓	✓	✓	7

* قامت عضو مجلس الإدارة شركة التضامن المتحدة القابضة بتعيين السيد/ عادل جاسم الوقيان ممثل عن الشركة خلال اجتماع مجلس الإدارة رقم 5 لعام 2023.

ج. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالإستقلالية

اسم اللجنة	لجنة الترشيحات والمكافآت
مهام اللجنة	<p>- التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.</p> <p>- وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة.</p> <p>- استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين.</p> <p>- وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.</p> <p>- التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.</p> <p>- إعداد تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًا كانت طبيعتها ومسامها في صورة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركة أو الشركات التابعة.</p>
إنجازات اللجنة خلال العام	<p>- مراجعة مؤهلات المرشحين لعضوية مجلس الإدارة وللمناصب الإدارية التنفيذية وتقديم توصيات للمجلس بشأنها.</p> <p>- اعتماد المكافآت السنوية الممنوحة لموظفي الشركة والشركات التابعة وتوصية المجلس بشأنها.</p> <p>- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين.</p> <p>- المراجعة الدورية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة.</p> <p>- وضع توصيف وظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة.</p> <p>- القيام بالتقييم الذاتي لمجلس الإدارة.</p> <p>- المراجعة الدورية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لشغل الوظائف "التعيينات" الجديدة.</p>
تاريخ تشكيل اللجنة	2022/05/08
مدة اللجنة	3 سنوات
أعضاء اللجنة	<p>- الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح - رئيس</p> <p>- السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي* - عضو</p> <p>- السيد/ محمود علي تيفوني - عضو</p>
عدد الاجتماعات خلال العام	4

*تم إعادة تشكيل اللجنة خلال اجتماع مجلس الإدارة السادس بتاريخ 14-مايو-2023 ليحل السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي مكان الشيخ/ فاضل خالد الصباح في عضوية اللجنة.

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 فيه مسؤوليات مجلس الإدارة ككل والواجبات الخاصة بالأعضاء وأيضاً دور رئيس مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. ويقوم مجلس الإدارة بمراجعة دورية للائحة 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 2022 وكذلك البيانات المالية المرحلية لعام 2023.
- 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 - مشروع اسوفيد المرحلة الثانية "المغرب" - مشروع منازل "مصر" - فندق والدورف أستوريا "مصر") كما واعتماد خطط التخارج بشكل مربح من بعض الاستثمارات ذات الجدوى المنخفضة.
- مناقشة واعتماد التقارير المقدمة من اللجان المختلفة إلى مجلس الإدارة بما في ذلك تقارير إدارة المخاطر والتقارير المبيّنة لمدى الالتزام بأحدث اللوائح والسياسات المعتمدة من المجلس.
- مناقشة الفرص الاستثمارية الجديدة التي تتقدم لها الشركة و/أو تعرض عليها.
- تقييم أداء وأعمال اللجان وأعضائها.

اسم اللجنة	لجنة التدقيق (تابع)
تاريخ تشكيل اللجنة	2022/05/08
مدة اللجنة	3 سنوات
أعضاء اللجنة	- السيد/ محمود على تيفوني - رئيس - السيد/ عادل جاسم الوقيان - عضو - السيد/ عبد الأمير المسقطي - عضو
عدد الاجتماعات خلال العام	8

اسم اللجنة	لجنة التدقيق
مهام اللجنة	<p>- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة.</p> <p>- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم كما والتأكد من استقلاليتهم، ومراجعة خطابات تعيينهم.</p> <p>- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين.</p> <p>- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.</p> <p>- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.</p> <p>- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.</p> <p>- الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.</p> <p>- التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي؛ ونقله؛ وعزله؛ وتقييم أدائه وأداء إدارة التدقيق الداخلي.</p> <p>- مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي؛ وإبداء ملاحظاتها عليها.</p> <p>- مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.</p> <p>- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.</p> <p>- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.</p>
إنجازات اللجنة خلال العام	<p>- مراجعة ومناقشة البيانات المالية للتأكد من صحتها ونزاهتها.</p> <p>- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة أسواق المال، مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي، بالإضافة إلى التأكد من استقلاليتها والاتفاق على أتعابه ومتابعة أدائه.</p> <p>- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.</p> <p>- التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وذلك من خلال تقرير بيئة الرقابة الداخلية (Internal Control Environment)، المعد من قبل إدارة التدقيق الداخلي.</p> <p>- مناقشة واعتماد تقرير مراجعة نظم الرقابة الداخلية ("ICR Internal Control Review") للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2022، والمعد من قبل مكتب النصف وشركاه BDO.</p> <p>- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة ومراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية، علماً أنه لم يتم الإبلاغ عن أي مخالفات خلال عام 2023.</p> <p>- مناقشة خطة التدقيق الداخلي الاستراتيجية الخاصة بالسنوات 2023-2025، واعتماد خطة التدقيق الخاصة بسنة 2023، والموازنة السنوية الخاصة بإدارة التدقيق الداخلي.</p> <p>- الإشراف على عمل إدارة التدقيق الداخلي في الشركة، ومتابعة نسبة إنجاز خطة التدقيق الداخلي المعتمدة.</p> <p>- مناقشة واعتماد تقارير التدقيق الداخلي الصادرة خلال سنة 2023.</p> <p>- مناقشة واعتماد استبيان التقييم الذاتي السنوي لإدارة التدقيق الداخلي (IAD's Annual Self-Assessment Questionnaire)</p> <p>- المتابعة على ملاحظات التدقيق السابقة والصادرة خلال السنوات 2016 وحتى 2023، والتي تم تقليصها بنسبة 33%.</p>

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

طبقت الشركة هذه المتطلبات عن طريق 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 منها والتشغيلية والتحليلية والتقييمية والمرفوعة الى المجلس بانتظام.

3. القاعدة الثالثة - إختيار 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 تقييم أداء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة والتقييم الذاتي لأعضاء المجلس. 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:

• 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 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.

إسم اللجنة	لجنة إدارة المخاطر
مهام اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> - إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة. - تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة. - اعتماد أو التوصية بأي تغييرات على نزعة المخاطر حسبما هو مناسب. - مساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبولة للشركة. - ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر. - التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها. - التأكد من تمتع القائمون على إدارة المخاطر بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه دون منحهم سلطات وصلات مالية. - التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر. - اعتماد المبادئ والسياسات والإستراتيجيات والعمليات وأطر عمل الرقابة الخاصة بإدارة المخاطر.
إنجازات اللجنة خلال العام	<ul style="list-style-type: none"> - اعتماد 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	<ul style="list-style-type: none"> - الشيخ/ فاضل خالد الصباح - رئيس - السيد/ مازن عصام حوا - عضو - السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق - عضو
عدد الاجتماعات خلال العام	4

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 2023 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 أكدت من خلاله أن التقارير والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31، قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة وتم إعدادها وفق المعايير المحاسبية الدولية المتعارف عليها.

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 توفير 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 الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة.

ج. حالات التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة

قامت لجنة التدقيق بإنجاز مهامها خلال عام 2023 ولم يسجل أي حالة تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات المجلس.

د. التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

تتابع لجنة التدقيق أعمال مراقب الحسابات الخارجي المعين من قبل الجمعية العمومية العادية (مكتب أرنست ويونغ)، وتتأكد اللجنة من إستقلاليته بصفة دورية كما ومن غياب أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة له مع الشركة وأنه لم يتم بتقديم أي من الخدمات الأخرى المحظورة تبعا لتعميم رقم (07) لسنة 2023 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، وتمتع إدارة المخاطر بالإستقلالية 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 والتي تتكون من 3 أعضاء من مجلس الإدارة (دون رئيس المجلس) وتمت مراعاة أن يكون رئيسها عضواً غير تنفيذي.

• بيان المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة خلال 2023							إجمالي عدد الأعضاء
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	42,000	لا يوجد	

• بيان إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لسبعة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لسبعة من كبار التنفيذيين خلال 2023 ممن تلقوا أعلى مكافآت من خلال الشركة الأم									إجمالي عدد المناصب التنفيذية
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	نهاية الخدمة	مزايا أخرى	مكافأة سنوية	
518,750	19,105	63,379	30,000	25,925	37,750	129,183	86,168	298,200	

* المناصب تشمل الرئيس التنفيذي للمجموعة والمدير المالي للمجموعة.

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لسبعة من كبار التنفيذيين خلال 2023 ممن تلقوا أعلى مكافآت من خلال الشركات التابعة									إجمالي عدد المناصب التنفيذية
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	نهاية الخدمة	مزايا أخرى	مكافأة سنوية	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	

* المناصب تشمل الرئيس التنفيذي للمجموعة والمدير المالي للمجموعة.

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

لم يتم تسجيل أي انحرافات خلال عام 2023.

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 مبدئ التوقيع المزدوج للمعاملات المالية، ويتم مراجعة هذه اللوائح والسياسات بصفة دورية.

تقوم الشركة بتقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية بشكل سنوي عن طريق لجنة 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 خطة 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 ميثاق قواعد الأخلاقيات والسلوك المهني بشكل يساهم في قيام كل من مجلس الإدارة وجميع الموظفين بأداء مهامهم بفاعلية، وتضمن الميثاق 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.

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

قام مجلس الإدارة باعتماد سياسة التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة، وسياسة حقوق المساهمين وأصحاب المصالح وسياسة تضارب المصالح والتي توضح طريقة التعامل مع حالات تعارض المصالح. ويعمل على مراجعة 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 سياسة 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. وتتم مراجعة سياسة 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 ووكّل إليها 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 وإمساك 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/أو الغير عادية 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 جمعياتها 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. ذلك 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 المصلحة. بالإضافة إلى مشاركتهم في التبليغ عن المخالفات أو أي ممارسات غير سليمة.

10. 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 بحد أدنى من ساعات التعليم شهرياً على هذه المنصة، مع المراقبة وإعداد التقارير حول سير العملية التعليمية من قبل ادارة الموارد البشرية. بالإضافة إلى ذلك تبين القوائم التالية بعض الدورات التي حضرها أعضاء مجلس إدارة العقارات المتحدة.

الاسم	البرامج والدورات التدريبية
السيد/ مازن عصام حوا	<ul style="list-style-type: none"> ورشة عمل حول الأداء البيئي، والاجتماعي، والحوكمة، والاستدامة. المخاطر السيبرانية واستمرارية الأعمال. التحديثات التنظيمية: مكافحة الجرائم المالية، مكافحة الاحتيال، ومكافحة الفساد. آثر المستجدات حول سبل الاحتيال المالي ومكافحة غسيل الأموال. مستقبل البنوك، التحديات والاتجاهات. موجز خاص بأعضاء مجلس الإدارة حول الأمن السيبراني، المخاطر، وخصوصية المعلومات
السيد/ عبد الأمير المسقطي	<ul style="list-style-type: none"> ورشة عمل حول الأداء البيئي، والاجتماعي، والحوكمة، والاستدامة. تدريب التوعية بنظام إدارة استمرارية الأعمال (ISO 22301:2019). برنامج الاستراتيجية.
السيد/ محمود علي تيفوني	<ul style="list-style-type: none"> ورشة عمل حول الأداء البيئي، والاجتماعي، والحوكمة، والاستدامة.
السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق	<ul style="list-style-type: none"> ورشة عمل حول الأداء البيئي، والاجتماعي، والحوكمة، والاستدامة. ضمان الاستثمارات الكويتية في الدول العربية ضد المخاطر السياسية.

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 من خلال التقييم الذاتي لكل عضو مجلس إدارة، ووضع مؤشرات الأداء وذلك وفقاً لأفضل التطبيقات المتبعة لتحليل أداء كل من المجلس ككل وكذلك الأعضاء.

يقوم كل من مجلس الإدارة ولجنة الترشيحات والمكافآت بشكل سنوي بالاطلاع على نتائج تقييم أداء أعضاء الإدارة التنفيذية.

ج. نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) 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 مفهوم الحوكمة وثقافة اللاتزام.

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 القطاع الإسكاني

أ. تعد شركة العقارات المتحدة الراعي البلاتيني للمرة الثالثة لمنتدى الاستشارات للخطط التنموية (ENCON3)، والذي تم تنظيمه تحت رعاية وزير الدولة للشؤون البلدية معالي السيد/ عبد العزيز المعجل، وبالتعاون مع الاتحاد الكويتي للمكاتب الهندسية وشركات الاستشارات (KFECH).

وقد تمحور المنتدى حول: "إكمال بوابة التصاريح ومعالجة تحديات البناء وخطط الإسكان"

تم تنظيم المنتدى على مدى ثلاثة أيام خلال الفترة من 10 إلى 12 يناير 2023.

المجال: دعم الطلبة والتعليم:

أ. وقعت شركة العقارات المتحدة مذكرة تفاهم مع الجامعة الأمريكية في الكويت (AUK) تهدف إلى التعاون على تنفيذ برامج مشتركة في مجال:

- تصميم وتطوير برامج تعليمية وتدريبية لطلاب الجامعة.
- توفير فرص لأعضاء هيئة التدريس لاستكشاف عدة مشاريع في مجال البحث التطبيقي.
- المبادرات الرامية إلى مساعدة الطلاب وحديثي التخرج على حصر التحديات وإيجاد الحلول في شتى مجالات الهندسة والتطوير العقاري.

ب. نظمت شركة العقارات المتحدة جولة ميدانية لطلاب جامعة الكويت كلية الهندسة المعمارية إلى أول مشروع متكامل ومتعدد الاستخدامات في الكويت، وهو ضاحية حصه المبارك. حيث استهل الزوار جولتهم بعرض مرئي شمل عدة محاور متعلقة بالمشروع بما في ذلك:

- فكرة المشروع
- مخططته الرئيسي
- مكوناته ومراحله
- معطيات الموقع وتأثيرها على البناء
- مواد وعناصر البناء
- أنواع التشطيبات وخياراتها
- عناصر الاستدامة

ج. حضرت شركة العقارات المتحدة معرض طلاب الصف السادس في مدرسة دسمان ثنائية اللغة حيث قدمت مجموعة من الطلاب رؤيتها لمشروع عالم المارينا التجاري من منظور صديق للبيئة. بحيث تشكل أهداف الاستدامة أحد مكونات تجربة مركز التسوق الصديق للبيئة بما يعزز نمط حياة صحي للأجيال القادمة.

د. شاركت شركة العقارات المتحدة في ملتقى التوظيف الخاص بمتدربي "تمكن TAMAKAN" بالتعاون مع بنك الكويت الوطني NBK ومجموعة Creative Confidence. وقد أبرزت المشاركة القيم الوظيفية في الشركة وشجعت الخريجين الكويتيين المتفوقين على استكشاف فرص العمل الممكنة.

هـ. شاركت شركة العقارات المتحدة في المعرض الوظيفي الذي نظمه جامعة الكويت كلية الهندسة. حيث تعاون فريقا إدارة الموارد البشرية والتسويق لتسليط الضوء على فرص العمل الممكنة في الشركة.

و. استضافت شركة العقارات المتحدة في برج كيبكو KIPCO مجموعة من طلاب صف التصوير في مدرسة الأمريكية المتحدة (AUS). وقد شكلت الزيارة فرصة للتصوير ولاستكشاف تصاميم المبنى وطبقاته، بالإضافة إلى زيارة مكاتب الشركة.

ز. شاركت العقارات المتحدة كراعٍ بلاتيني في معرض التطور (Growth Fair 2023) لعام 2023 في جامعة الكويت الأمريكية، حيث أبرزت الشركة التزامها بتطوير العنصر البشري وتأهيل قادة المستقبل. وتسعى العقارات المتحدة باستمرار إلى جذب المواهب حديثة التخرج، وتطويرها، والحفاظ عليها من خلال توفير بيئة تعلم تحفيزية وتوجيه حديثي التخرج في بداياتهم إلى المسار المهني الأفضل.

ح. استضافت شركة العقارات المتحدة خلال العام 2023 لمتدربين في إدارة التسويق حيث تم تكليفهم بالعديد من المسؤوليات، بما في ذلك إجراء أبحاث حول السوق، وإنشاء محتوى على وسائل التواصل الاجتماعي، والمساعدة في تخطيط الحملات التسويقية. وقد أظهر المتدربون تفانٍ وحماسًا للعمل.

ط. قدم المهندس/شيري أومن، من إدارة التطوير في شركة العقارات المتحدة، ندوة ملهمة في الجامعة الأسترالية (AU) حول تعزيز "عقلية التميز في تنفيذ مشروعات البناء". حيث شارك تجاربه وخبراته مع الحضور بهدف تحفيز الجيل القادم من المطورين. وقد شددت الندوة على أهمية التميز والذي يتخطى مرحلة البناء ليغطي جميع مراحل المشروع.

ي. تتمتع شركة مشاريع الكويت KIPCO وشركاتها التابعة بشراكة طويلة تمتد لأكثر من ثمان سنوات مع "INJAAZ" وقد قامت شركة العقارات المتحدة ممثلة بفريق إدارة الموارد البشرية ومن ضمن هذه الشراكة بتنظيم محاكاة للمقابلات الوظيفية لطلاب كلية العلوم والتكنولوجيا في الكويت. وقد هدفت هذه المحاكاة إلى توفير تجربة عملية للطلاب وإعدادهم بشكل أفضل لبداية مشوارهم المهني. حيث تدرب الطلاب على تحسين مهاراتهم في مقابلات العمل وعلى فهم متطلبات أصحاب العمل.

المجال: الصحة والعافية:

أ. رعت شركة العقارات المتحدة المؤتمر الثاني لجمعية الكويت لأمراض الجهاز الهضمي، الذي نظمه الجمعية الطبية الكويتية خلال الفترة من 10 إلى 11 فبراير 2023. ويعد المؤتمر واحدًا من أكبر المؤتمرات الطبية إقليمياً، حيث امتد على مدى يومين تم خلالها عرض أحدث الاكتشافات والممارسات العلمية في مجال طب الجهاز الهضمي. وتماشياً رعاية العقارات المتحدة لهذا المؤتمر مع رؤيتها التي تهدف إلى العمل على توفير أعلى معايير الرعاية الصحية، والمساهمة في تحسين الوعي العام والصحة، والتشجيع على الممارسات المستدامة في المجتمع.

ب. نظمت العقارات المتحدة تحدي اللياقة البدنية الخاص بموظفيها بما سمح لهم إعطاء الأولوية لسلامتهم وصحتهم مع الاستمتاع في الوقت نفسه.

ب. حضر مديرو إدارات الموارد البشرية من شركة العقارات المتحدة و UBC و UFM ورشة عمل في مبنى الأمم المتحدة بعنوان "المسؤولية الاجتماعية للشركات والعمل القسري والاتجار بالبشر: سبل تحديد ومعالجة المخاطر في عمليات الأعمال" والتي نظمتها منظمة العمل الدولية في الكويت. بهدف فهم كيفية التعامل مع المخاطر المحتملة في عمليات الشركة وسلاسل التوريد، بالإضافة إلى الأدوات والمبادئ العملية المتاحة لتعزيز قدرة الشركة على مكافحة العمل القسري والاتجار بالبشر.

ج. نظمت شركة العقارات المتحدة دورة تدريبية داخلية بعنوان "نظرة عامة حول تطوير العقار" قدمها السيد/ شيري أومين، من إدارة التطوير. وأقصد أتاح البرنامج للحضور فرصة لتوسيع مداركهم حول مراحل تطوير العقار والحصول على فهم شامل لكيفية إنتقال التطوير العقاري من فكرة إلى أصل واقعي.

د. نظمت شركة العقارات المتحدة دورة تدريبية داخلية بعنوان "البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG)" قدمتها السيدة/ مونيكا يعقوب، رئيسة إدارة التدقيق الداخلي، في 15 يونيو 2023. حيث قدم البرنامج للمشاركين نظرة عامة على مفاهيم ESG وكيفية تطبيقها على مستوى الإدارات.

هـ. نظمت شركة العقارات المتحدة دورة تدريبية داخلية بعنوان "تحويل الأفكار إلى واقع باستخدام MS Visio" قدمها السيد/ شادي مكداشي، مدير إدارة المخاطر والمطابقة والالتزام. وقد شكلت الدورة تجربة عملية هادفة الى توفير نظرة عامة للمشاركين حول MS Visio وتطبيقاتها في مجالات العمل بالإضافة الى تحسين التواصل والتعبير عن الأفكار بشكل أفضل وأسهل وأسرع من خلال الرسوم توضيحية.

و. نظمت شركة العقارات المتحدة دورة تدريبية داخلية بعنوان "أساسيات Microsoft Word" في 27 سبتمبر 2023 قدمه السيد/ شادي مكداشي، مدير إدارة المخاطر والمطابقة والالتزام. هدف البرنامج إلى مساعدة الحضور على الاستفادة القصوى من MS Word في مهامهم اليومية، من خلال تحسين الإنتاجية باستخدام الميزات المفيدة والاختصارات وميكنة بعض المهام.

ز. نظمت شركة العقارات المتحدة دورة تدريبية داخلية لموظفيها بعنوان "تقنيات بصرية لعرض البيانات باستخدام Power BI" وقد أعطي البرنامج من قبل الجامعة الأسترالية. وهدف لتعليم التحليل المتقدم للبيانات باستخدام تطبيق Microsoft Power.

ح. نظمت شركة العقارات المتحدة دورة تدريبية داخلية لأعضاء مجلس إدارتها حول مفاهيم البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG) قدمتها شركة RSM Kuwait Consulting. حيث سلطت الضوء على أسس ومكونات تلك المفاهيم، وتأثيرها على الشركة والمجتمع. وبينت التطورات في مجال ESG والمعايير العالمية واللوائح المحلية وأحدث المستجدات، بما في ذلك معايير IFRS ISSB الجديدة، وتطبيقها على قطاع العقارات.

ج. انضمت شركة العقارات المتحدة إلى الشراكة مع مستشفى الكويت الهادفة إلى زيادة وعي موظفيها حول سرطان الثدي وتبسيط الضوء على أهمية الكشف المبكر. وقد تم تنظيم ندوة علمية تحدثت خلالها كل من: الدكتورة زهراء إسماعيل، استشاري أول جراحة، والدكتورة دلال العرادة، جراحة ورئيسة وحدة سرطان الثدي، وتماشى هذه الشراكة مع أهداف الشركة الأسمى والتي تسعى للمساهمة في الحفاظ على الصحة النساء.

المجال: دعم تمكين المرأة:

أ. أعلنت شركة العقارات المتحدة عن كونها الراعي الاستراتيجي لمبادرة القيادة النسائية الشابة 2023-2024 والتي أطلقتها جمعية النور، وتحت قيادة رئيسة الجمعية، الشبيخة/ انتصار الصباح، وبدعم من رئيسة مجلس إدارة الشركة، الشبيخة/ بيبي الصباح. حيث جرى حفل التوقيع لهذا التعاون في 9 أكتوبر 2023، في نادي تشيرمانز كلوب في برج كيبكو KIPCO. حضره جميع أعضاء مجلس الجمعية، بالإضافة إلى كل من الشبيخة/بيبي الصباح والشبيخة/ إنتصار الصباح. تهدف المبادرة إلى مساعدة الشابات في تطوير مهاراتهم الشخصية والقيادية من خلال اعتماد أساليب هادفة تُعزز ثقتهم بأنفسهن وتُعزز إدراكهن لذاتهن وتزيد من قدراتهن على اتخاذ قرارات صحيحة مبنية على منهج التحليل.

ب. استمرت العقارات المتحدة للعام الثالث على التوالي في دورها كراع استراتيجي لدوري الكرة الطائرة للسيدات لموسم 2022-2023. حيث تتماشى هذه الرعاية ورؤية برنامج المسؤولية الاجتماعية للشركة، الذي يهدف الى دعم قطاع الرياضة وتمهيد الطريق أمام الأجيال الشابة للتفوق في مختلف أنواع الرياضات، وتاليا تعزيز مبادرات تمكين المرأة.

ج. حضرت العقارات المتحدة ممثلة بمديرتها التنفيذي لإدارة الموارد البشرية ومديرة الموارد البشرية فعاليات اليوم الدولي للمرأة 2023 في 7 مارس 2023 في مقر الأمم المتحدة، باعتبارها عضو مصادق على مبادئ تمكين المرأة (WEPs). وقد تخلل الحدث جلسة حوارية حول دور القطاع الخاص في تعزيز الفرص الوظيفية والقيادية للنساء في الكويت بما يتماشى مع رؤية الكويت الجديدة 2035. وسلط الضوء على الإنجازات والمبادرات الحاصلة على مستوى القطاع الخاص، كما وال UN Women و UNDP الهادفة الى تعزيز التمكين الاقتصادي للنساء في مكاتبتهم ومجتمعاتهم.

د. كجزء من شراكة والتزام العقارات المتحدة مع جمعية "النور"، حضر ممثلون من إدارة التسويق في الشركة لفعاليات "مبادرة القيادة للشابات" من خلال المسرح الهادف في المدرسة الأمريكية العالمية. وقد تأثر الحضور بأداء الممثلات الملهم.

المجال: التطور المهني للموظفين:

أ. حضرت شركة العقارات المتحدة متمثلة في إدارة التسويق ورشة العمل على مدار ثلاثة ايام تحت عنوان "7 عادات معززة لكفاءة الأشخاص" في نادي تشيرمانز كلوب في برج KIPCO. وقد كانت الورشة من تنظيم شركة مشاريع الكويت KIPCO بالتعاون مع LOYAC. حيث شكل هذا البرنامج التدريبي تجربة مثلى للمشاركين وأتاح لهم فرصة التطوير المهني وبناء الفريق.



المجال: الشباب والرياضة:

- أ. رعت العقارات المتحدة فعالية "KIB The Stadium" التي نظمتها شركة Suffix على شاطئ المارينا. وقد هدفت الفعالية الى الارتقاء بتجربة البادل إلى مستوى جديد، حيث حضر مشاركين من مختلف البلدان للمشاركة في البطولة.
- ب. رعت شركة العقارات المتحدة على شاطئ عالم المارينا "مهرجان فلير" وهو أكبر مهرجان رياضي في الكويت، والذي أقيم من 9 إلى 11 نوفمبر 2023. حيث حقق نجاحًا هائلًا، وحضره أكثر من 7,500 مشاهد وشارك فيه ما يقرب من 3,000 مشارك من جميع أنحاء الكويت. وتنوعت التحديات الرياضية مثل مضمار عقبات ديناميكي، وتحديات القوة، وسباق للأطفال، وأنشطة ترفيهية متنوعة. يعود رعاية URC ودعمها لمثل هذه الفعاليات إلى التزامها بتعزيز الرياضة داخل مجتمع الكويت وتنمية روح الشباب.
- ج. شاركت شركة العقارات المتحدة في المؤتمر العاشر لتمكين الشباب (Tamkeen)، إلى جانب شركة مشاريع الكويت (KIPCO) (الراعي الاستراتيجي للفعالية منذ عام 2015)، وتتخطى شراكة كيبكو مع تمكين لتشمل جائزة KIPCO Tamkeen لريادي الأعمال الشباب. وقد دعمت هذه الشراكة العديد من الشركات الناشئة في تحولها إلى أعمال مستدامة. حيث يوفر مؤتمر تمكين منصة للشباب لاستنباط الإلهام من قصص النجاح لقادة الأعمال المحليين والدوليين.

المجال: الفعاليات المجتمعية:

- أ. أقيم أكبر تجمع لأندية عشاق السيارات في الكويت بعنوان "URC Runs the City" خلال الفترة من 17 و18 مارس 2023 في موقف سيارات برج كيبكو (KIPCO) في مدينة الكويت. وقد رعت شركة العقارات المتحدة الحدث بالتعاون مع Street 965. وشمل مجموعة واسعة من أرقى السيارات الكلاسيكية والعتيقة والرياضية. تضمن الحدث أكثر من 200 سيارة و18 ناديًا للسيارات. كما وبرز حضور لعدة مشروعات صغيرة ومتوسطة.
- ب. نظمت شركة العقارات المتحدة بالتعاون مع شركة مشاريع الكويت (KIPCO) وشركة كامكو إنفست وشركة الخليج للتأمين (GIG)، "تجمع العيد الوطني" لموظفي الشركات الأربع، حيث تشارك الحضور الطعام في أجواء ترفيهية في أروقة البرج ومع الاستمتاع بألحان العود المقدمة من فرقة كويتية. وكانت فرصة رائعة للموظفين للتواصل والتفاعل بجانب الاحتفال بالعيد الوطني لدولة الكويت.

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح

رئيس مجلس الإدارة



البيانات المالية المجمعة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2023



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

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

التاريخ: 09 مايو 2024

السادة/ المساهمين المحترمين

الموضوع: تعهد بسلامة التقارير المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 2023 تم عرضها بصورة سليمة وعادلة حيث استعرضت كافة الجوانب المالية للشركة وما تضمنتها من بيانات ونتائج ذات صلة بأنشطة الشركة، كما أنه تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

بيبي ناصر الصباح
رئيس مجلس الإدارة





نبنني عالمياً
أفضل للعمل

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 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 بنذراً حول حالة عدم اليقين الجوهرية بشأن التقييم في تقرير التقييم الخاص بهم. يمثل ذلك عدم يقين جوهري من 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 التغييرات 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.

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



نبنني عالمياً
أفضل للعمل

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 2023 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص 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 2023 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

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 تقديرنا 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 المجمعمة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعمة (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 المجمعمة 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 المجمعمة.
- ◀ 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 المجمعمة 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 المجمعمة 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 المجمعمة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعمة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعمة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجمعمة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعمة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجمعمة 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 جوهريّة 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 المجمعمة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح 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 المجمعمة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجمعمة لسنة 2023

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجمعمة لسنة 2023، بخلاف البيانات المالية المجمعمة 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 المجمعمة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعمة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعمة 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 المجمعمة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعمة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجمعمة 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 المجمعمة 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 المجمعمة للمجمعمة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعمة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعمة 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 مجمعمة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعمة.

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

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
131,974,351	135,531,933	9	ممتلكات ومعدات
383,828,208	378,015,123	8	عقارات استثمارية
40,151,284	40,239,603	7	استثمار في شركات زميلة
15,933,124	17,626,657	23 و 7	قرض إلى شركة زميلة
2,386,102	2,041,928	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,603,160	1,494,749		موجودات غير ملموسة
575,876,229	574,949,993		
			موجودات متداولة
24,359,052	8,489,149	5	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
46,680,369	46,656,049	4	مدينون ومفوعات مقدما وموجودات أخرى
20,799,397	35,383,705	3	تقد وأرصدة لدى البنوك وودائع
91,838,818	90,528,903		
667,715,047	665,478,896		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
267,314,088	270,653,014	11	قروض وسلف تحمل فائدة
-	80,000,000	12	سندات
8,057,639	7,806,931	10	دائنون وأرصدة مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
31,189,423	31,710,829	20	مطلوبات الضريبة المؤجلة
306,561,150	390,170,774		
			مطلوبات متداولة
35,457,209	20,964,457	11	قروض وسلف تحمل فائدة
77,152,979	67,711,595	10	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
60,000,000	-	12	سندات
172,610,188	88,676,052		
479,171,338	478,846,826		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
143,054,551	143,054,551	13	رأس المال
15,550,698	15,550,698	13	علاوة إصدار أسهم
20,877,509	21,302,209	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)	(16,410,588)		احتياطي آخر
36,233,318	35,598,827		فائض إعادة تقييم
(3,257,401)	(3,419,809)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(17,308,405)	(16,675,776)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
21,878,726	17,469,418		أرباح مرحلة
188,188,515	184,039,637		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
355,194	2,592,433		الحصص غير المسيطرة
188,543,709	186,632,070		إجمالي حقوق الملكية
667,715,047	665,478,896		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

بببي ناصر صبيح الأحمد الصبح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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. وأنها 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 لها، 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 لها، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 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 وتعديلاتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبدالله العصيمي
رئيس مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

25 مارس 2023

الكويت



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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,681,726	4,392,094	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(9,436,345)	(6,468,190)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
		صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
(9,436,345)	(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
(1,237,597)	(21,958)	أرباح (خسائر) إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 9)
(839,752)	146,253	ضريبة مؤجلة على أرباح (خسائر) إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 20)
(14,397)	40,162	
		صافي الأرباح (الخسائر) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
(2,091,746)	164,457	
(11,528,091)	(6,303,733)	خسائر شاملة أخرى
		إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(7,846,365)	(1,911,639)	
		الخاص بـ:
(6,957,692)	(4,148,878)	مساهمي الشركة الأم
(888,673)	2,237,239	الحصص غير المسيطرة
(7,846,365)	(1,911,639)	

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

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
20,880,080	30,305,079		إجمالي إيرادات التأجير
12,199,180	14,579,127		إيرادات خدمات ضيافة
47,030,695	37,521,398		إيرادات مقاولات وخدمات
380,989	514,579		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
4,132,523	4,365,976		إيرادات تشغيل أخرى
84,623,467	87,286,159		
			تكلفة الإيرادات
(5,534,759)	(5,703,140)		تكاليف تشغيل عقارات
(2,039,756)	(2,069,044)		مصروف تأجير لعقارات مستأجرة
(8,554,734)	(9,799,290)		تكاليف خدمات ضيافة
(3,069,151)	(2,892,629)	9	استهلاك موجودات خدمات ضيافة
(42,186,297)	(39,423,491)		تكاليف مقاولات وخدمات
(302,689)	(244,624)	5	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعاً
(61,687,386)	(60,132,218)		
22,936,081	27,153,941		مجمول الربح
(8,153,516)	5,588,497	17	صافي إيرادات (خسائر) تشغيل أخرى
(10,856,228)	(7,616,186)	18	مصروفات عمومية وإدارية
(270,259)	(510,967)	9	استهلاك ممتلكات ومعدات
(20,998,154)	680,325	8	أرباح (خسائر) تقييم عقارات استثمارية
(17,342,076)	25,295,610		ربح (خسارة) التشغيل
759,134	1,132,439	19	صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
32,069,143	-	28	ربح من شراء بسعر مغري
(13,549,036)	(21,408,248)		تكاليف تمويل - بالصافي
506,267	(2,606,551)	7	حصة في نتائج شركات زميلة
-	2,575,445		ربح من بيع شركة تابعة
1,163,836	-		ربح من بيع شركة زميلة
3,607,268	4,988,695		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(42,000)	(42,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
116,458	(554,601)	20	(مصروف) إيرادات ضرائب
3,681,726	4,392,094		ربح السنة
			الخاص بـ:
3,388,039	4,193,212		مساهمي الشركة الأم
293,687	198,882		الحصص غير المسيطرة
3,681,726	4,392,094		
3.14 فلس	3.22 فلس	21	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 ديسمبر كويتي	2023 ديسمبر كويتي	إيضاحات
		أنشطة التشغيل
		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لـ:
		انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
		(أرباح) خسائر تقييم من عقارات استثمارية
		ربح من بيع شركة زميلة
		حصصة في نتائج شركات زميلة
		انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات
		استهلاك ممتلكات ومعدات
		إطفاء موجودات غير ملموسة
		صافي الربح من بيع موجودات غير مالية
		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
		(رد)/ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقرض إلى شركة زميلة
		إيرادات توزيعات أرباح
		إيرادات فوائد
		تكاليف تمويل
		ربح من شراء بسعر مغري
		ربح من بيع شركة تابعة
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
		مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
		دائنون ومصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
		حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
		إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة
		متحصلات من بيع شركة زميلة
		إضافات إلى قرض لشركة زميلة
		إضافات إلى عقارات استثمارية
		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
		متحصلات من بيع شركة تابعة
		شراء ممتلكات ومعدات
		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
		صافي النقد الناتج من حيازة شركة تابعة
		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
		إيرادات فوائد مستلمة
		إضافات إلى ودائع
		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
		متحصلات من إصدار سندات
		سداد سندات
		سداد جزء أصل المبلغ من مطلوبات تأجير
		تكاليف تمويل مدفوعة
		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
		تعديلات تحويل عملات أجنبية
		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 25 مارس 2024. 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 والمنتزهات 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 السياسات المحاسبية

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 الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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. تعترزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير
في سبتمبر 2022 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم الاتفاق عليها بعد تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 16. ويُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن هذه الحقيقة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 وأكتوبر 2022 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد 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
- ▶ تحقق 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، تم إدخال متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف المطلوبات الناشئة عن اتفاقية القرض على أنها غير متداولة ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية بداية من أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تقاوض.

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

في مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 *بيان التدفقات النقدية* والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 *الأدوات المالية: الإفصاحات* لتوضيح 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 وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

ستسري التعديلات لفترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2.3 التغييرات 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 2023 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد. فيما يلي طبيعة وتأثير كل معيار جديد وتعديل:

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 لإطار المعايير الدولية للتقارير المالية

تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 في إطار المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المرتبطة "الملحوظة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

كان للتعديلات تأثير على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة، ولكن ليس على القياس أو الاعتراف أو العرض لأي بنود واردة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضريبة الدخل تضيق نطاق استثناء الاعتراف المبدئي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخصم ومتساوية مثل عقود التأجير ومطلوبات إنهاء الخدمة.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12

تم إدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 استجابة لقواعد نموذج الركيزة الثانية من مشروع تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح الخاص بمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية وتتضمن:

- ▶ استثناء إلزامي ومؤقت فيما يخص الاعتراف والإفصاح عن الضرائب المؤجلة الناتجة عن التطبيق الاختصاصي لقواعد نموذج الركيزة الثانية؛
- ▶ متطلبات الإفصاح للمنشآت المتأثرة لمساعدته مستخدمي البيانات المالية على استيعاب أفضل لتعرض المنشأة للمخاطر فيما يخص ضرائب دخل الركيزة الثانية الناتجة عن ذلك التشريع، وخاصة قبل تاريخ سريانه.

وينطبق الاستثناء المؤقت الإلزامي - الذي ينبغي الإفصاح عن استخدامه - على الفور. تنطبق متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ولكن ليس على أي فترات مرحلية تنتهي في أو قبل 31 ديسمبر 2023.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث إن المجموعة لا تقع في نطاق قواعد نموذج الركيزة الثانية نظراً لأن إيراداتها أقل من 750 مليون يورو سنوياً (ما يعادل 257 مليون دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	اسم الشركة	حصة الملكية	
		كما في 31 ديسمبر 2022	2023
أنشطة مقاولات	شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)	100%	100%
تطوير العقارات	سوق المتحدة بالصالحية - شركة محاصة - الصالحية	92.17%	92.17%
تطوير العقارات	شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.	100%	100%
إدارة المرافق	الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%
إدارة المرافق	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	99.2%	99.2%
تطوير العقارات	الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	63.5%	63.5%
تطوير العقارات	شركة يونيفرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.	63%	63%
تطوير العقارات	شركة مينا المتحدة للخدمات العقارية ذ.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م.	99%	99%
أنشطة مقاولات	شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية	100%	100%
قابضة	شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.	100%	100%
إدارة فنادق	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة أروي للتطوير العقاري ش.م.ع.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة منازل المتحدة للتطوير العقاري ش.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.	80%	80%
تطوير العقارات	الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.	95%	95%
تطوير العقارات	شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)	100%	100%
تطوير العقارات	الشركة الكويتية المتحدة للتطوير العقاري ذ.م.م.	100%	100%
قابضة	شركة الضيافة القابضة ش.م.ل. (شركة قابضة)	100%	100%
قابضة	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ذ.م.م. (شركة قابضة)	100%	100%
قابضة	الداو القابضة المحدودة	100%	100%
تطوير العقارات	شركة جريننتش كوي المحدودة	100%	100%
تطوير العقارات	محتفظ بها من خلال شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.	-	-
تطوير العقارات	شركة ميديس للتطوير العقاري ذ.م.م.*	100%	100%
تطوير العقارات	شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.	54.5%	54.5%
تطوير العقارات	محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)	1%	1%
تطوير العقارات	شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م.	1%	1%
تطوير العقارات	محتفظ بها من خلال شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)	1%	1%
إدارة المرافق	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.	100%	100%

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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. ولعدم 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 تغيرات 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.

تمثل الحصة غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. تعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصة 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 والحصة 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

اسم الشركة	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	كما في 31 ديسمبر 2022	2023	
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.			
شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)	100%	100%	التطوير السياحي
شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.	36.99%	36.99%	تطوير العقارات
شركة اريج المتحدة للاستثمار الزراعي	100%	100%	زراعة
شركة أسوار المتحدة العقارية ش.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
المحتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م. الشركة المصرية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%	إدارة المرافق
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ل. (شركة قابضة)			
شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل.	75%	75%	إدارة الفنادق
شركة الروشة القابضة ش.م.ل.	55%	55%	قابضة
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (مملوكة من خلال الروشة القابضة ش.م.ل.)	100%	100%	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال الشركة اللبنانية للعقارية المتحدة ش.م.ل. (القابضة)			
شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل.	25%	25%	إدارة الفنادق
شركة الروشة القابضة ش.م.ل.	45%	45%	قابضة
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.			
شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة	100%	100%	تطوير العقارات
شركة بانوراما للتجميل المساهمة الخاصة المحدودة	80%	80%	خدمات تجميل
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.			
الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق - محدودة المسؤولية	100%	100%	إدارة المرافق
شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ذ.م.م.	100%	100%	مرافق خدمات

* خلال السنة، قامت المجموعة ببيع شركتها التابعة، ميديس للتطوير العقاري ذ.م.م. ("ميديس") إلى طرف ثالث خارجي مقابل صافي مبلغ قدره 19,092,817 دينار كويتي، مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من عملية البيع بإجمالي مبلغ قدره 2,575,445 دينار كويتي. يتكون صافي الموجودات المباعة لشركة ميديس بشكل أساسي من العقارات للمتاجرة.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة 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 الحيابة المتكبدة ضمن المصروفات العمومية والإدارية.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

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

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة. 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 المقدره. 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 المقدره وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيابة. 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 الحيابة، 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.

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.

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 النقدية 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 المستحقة 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 جوهرياً 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 تتيح 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 وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 للشروط التالين 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 المترابطة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المترابطة 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 وللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة أدوات مالية مشتقة انتقلت 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 كمصرف عند استحقاقها في بيان الدخل المجمع مع إدراج المبالغ غير المسددة في مصروفات مستحقة ضمن "دائون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى".

ج. دائون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم تسجيل المطلوبات عن مبالغ سدد 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 بالالتزام 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 بالالتزام جديد. يدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدير 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 آن 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 وللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 وتقد 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 ناقصاً انخفاض القيمة إن وجد.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقاً 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 مماثلة 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 التزاماً 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 سداًه 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 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 موجودة 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 تغيير 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 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 للتقارير 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 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً 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 حسابان 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 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 استناداً 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 استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخصومة مقابل القيمة الزمنية للأموال إذا كانت مادية ناقصة 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 استناداً 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 تأثيراً ملموساً، باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً 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 إطفائها 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 تغييرات، 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 2023

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، وفقاً 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.

يراعي 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 و 27.

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 استناداً 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 الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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 الجوهرية 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 والالتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير 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 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 رسلة المصروفات كتكلفة إضافية للممتلكات والمعدات.

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

يتم تسجيل أي تغييرات إعادة تقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي ترد فيه هذه التغييرات 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 5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 إلى 5 سنوات
أثاث وتركيبات	3 إلى 5 سنوات
سيارات	4 إلى 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى المبلغ الممكن استردادها الذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً 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 و عقود 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 2023

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 المحتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ 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 التغييرات 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 كالتزام 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 تغيير في الاستخدام، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير 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 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 إعادتها 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 الأرباح 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 والانتهاج 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 يخصم 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 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً 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 رسمتها 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 الوارد 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 العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة 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 العمالة الوطنية من ربح السنة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 التحويلية 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 المجموع.

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 المجموع 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 فريدة 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 المقدر 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 التخريديّة. 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 وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 الضريبية والتشريعات المعمول بها في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي تحقق منها إيرادات أو تكبد 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 المجموع.

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 المجموع.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2.6 الأحكام والتقدير والتفويضات والمحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع (تتمة)

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضا أن التعهدات بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في نطاق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بصورة مستقلة بناء 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 استنادا إلى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استنادا إلى التكلفة المتوقعة زاندا 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 أخذا 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. حقيقة 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 أخفاق 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 المقدره 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 وفقاً لكل اتفاقية عقد ميرمة 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 2023

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

2.2. مطلوبات التأجير (تتمة)

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض 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 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً 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 واستنادا 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 والتقدير والتفويضات والمحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافترضات 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 مسبقاً 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 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 و 9.

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 "بمخدون 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 وخصائر 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 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 الملتزم الرئيسي مقابل الوكيل

خلال أداء خدمات المقاولات إلى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملتزم 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.

التزامات 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 الجوهريّة 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 تغيير 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 وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (تتمة)

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

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
9,203,604	13,690,821
5,358,755	(7,638,890)
(816,957)	-
(54,581)	742,100
13,690,821	6,794,031

كما في 1 يناير

صافي خسائر الائتمان المتوقعة للسنة (إيضاح 17)

شطب

فرق تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

5 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
55,494,092	24,359,052
239,981	217,120
(22,843,149)	(884,810)
(143,220)	-
(302,689)	(244,624)
(8,085,963)	(11,964,635)
24,359,052	8,489,149

كما في 1 يناير

الإضافات خلال السنة

التحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 8)

انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

الاستيعادات

المتعلق ببيع شركة تابعة

فرق تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
529,832	175,057
1,856,270	1,866,871
2,386,102	2,041,928

أسهم مسعرة

أسهم غير مسعرة

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 22,164 دينار كويتي (2022: 21,557 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 904,806 دينار كويتي (2022: 1,245,459 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 وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (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 لبند ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

عقد 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" سداها، 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

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
10,952,308	26,325,140
9,847,089	9,058,565
20,799,397	35,383,705
(2,609,614)	(8,691,995)
18,189,783	26,691,710
(1,389)	(119,521)
18,188,394	26,572,189

نقد لدى البنوك

إجمالي الودائع

النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع

ناقصاً: الودائع التي تزيد فترات استحقاقها الأصلية عن ثلاثة أشهر

ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 11)

النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع

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

تم إيداع نقد وودائع بمبلغ 11,892,629 دينار كويتي (2022: 11,463,254 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
55,192,921	46,701,550
929,887	819,516
1,644,181	2,289,459
450,422	1,544,103
2,153,779	2,095,452
60,371,190	53,450,080
(13,690,821)	(6,794,031)
46,680,369	46,656,049

مدينون

إيرادات تأجير وضيافة مستحقة

مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)

مدفوعات مقدماً

موجودات أخرى

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

7 استثمار في شركات زميلة

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية		القيمة الدفترية	
		2022	2023	2022	2023
شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	الكويت	40.42%	43.17%	19,145,240	20,234,029
شركة اسويد بي في (أ)	هولندا الإمارات	49.00%	49.00%	7,117,183	6,175,996
شركة الفجيرة العقارية المحدودة	العربية المتحدة	50.00%	50.00%	6,642,703	6,595,096
شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	40.00%	40.00%	6,480,621	6,635,265
شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	الكويت	20.00%	20.00%	759,246	592,910
شركة الثانية العقارية ش.م.خ.	الأردن	50.00%	50.00%	6,291	6,307
				40,151,284	40,239,603
				2022	2023
				دينار كويتي	دينار كويتي
				58,649,178	40,151,284
				14,141,313	3,891,500
				(32,380,525)	-
				(80,000)	(443,940)
				506,267	(2,606,551)
				(684,949)	(752,690)
				40,151,284	40,239,603

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

كما في 1 يناير
إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (أ)
مستبعدات خلال السنة
توزيعات أرباح
حصة في النتائج
فروق تحويل عملات أجنبية
في 31 ديسمبر

(أ) خلال السنة الحالية، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") وهي شركة زميلة، بزيادة رأس مالها بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي (2022: 7,000,000 دينار كويتي)، حيث ساهمت المجموعة فيه بمبلغ 3,891,500 دينار كويتي (2022: 5,448,100 دينار كويتي).

خلال 2022، قامت شركة اسويد بي في - شركة زميلة - بزيادة رأس المال من خلال رسملة جزئية للقرض الممنوح إلى شركة اسويد بي في والذي كانت حصة المجموعة فيه بمبلغ 8,493,213 دينار كويتي .

خلال 2022، 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2023

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 الزميلة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية		القيمة الدفترية	
		2022	2023	2022	2023
شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	الكويت	40.42%	43.17%	19,145,240	20,234,029
شركة اسويد بي في (أ)	هولندا الإمارات	49.00%	49.00%	7,117,183	6,175,996
شركة الفجيرة العقارية المحدودة	العربية المتحدة	50.00%	50.00%	6,642,703	6,595,096
شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	40.00%	40.00%	6,480,621	6,635,265
شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	الكويت	20.00%	20.00%	759,246	592,910
شركة الثانية العقارية ش.م.خ.	الأردن	50.00%	50.00%	6,291	6,307
				40,151,284	40,239,603
				2022	2023
				دينار كويتي	دينار كويتي
				58,649,178	40,151,284
				14,141,313	3,891,500
				(32,380,525)	-
				(80,000)	(443,940)
				506,267	(2,606,551)
				(684,949)	(752,690)
				40,151,284	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
(خسارة) ربح السنة

حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة

* الفرق بين القيمة الدفترية ونسبة حقوق الملكية الخاصة بحصة ملكية المجموعة يمثل جوهرية الشفرة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
179,054,129	311,747,555	كما في 1 يناير
202,942	172,878	إضافات
126,423,000	-	إضافة نتيجة دمج الأعمال (إيضاح 28)
-	(2,192,857)	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 9)
22,843,149	-	تحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
(228,397)	(504,914)	استبعاد عقارات استثمارية
(18,434,747)	(3,018,702)	خسارة التقييم
1,887,479	391,901	فروق تحويل عملات أجنبية
311,747,555	306,595,861	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

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

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات	المدخلات	الأسعار المعلنة في	الإجمالي
الجوهري غير الملحوظة	الجوهري الملحوظة	أسواق نشطة (المستوى 1)	دينار كويتي
(المستوى 3)	(المستوى 2)	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2023	-	378,015,123
136,731,571	241,283,552	-	378,015,123
31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2022	-	383,828,208
141,731,000	242,097,208	-	383,828,208

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستويات من الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2023 أو 2022.

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

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
33,478,809	141,731,000	الرصيد الافتتاحي
126,423,000	-	إضافة نتيجة دمج الأعمال (إيضاح 28)
32,444	25,801	إضافات وإنفاق رأسمالي
-	(2,192,857)	التحويل إلى ممتلكات ومعدات
(18,203,253)	(2,832,373)	خسارة التقييم
141,731,000	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 2023

8 عقارات استثمارية

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
60,234,474	57,442,972	أراضي لغرض التطوير (أ)
11,846,179	13,976,290	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
311,747,555	306,595,861	عقارات مطورة (ج)
383,828,208	378,015,123	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2023 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 المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً 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:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,642,755	60,234,474	كما في 1 يناير
476,732	35,266	إضافات
(532,350)	-	استبعادات
-	884,810	تحويل من عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(2,579,152)	1,468,784	ربح (خسارة) التقييم
(6,773,511)	(5,180,362)	فروق تحويل عملات أجنبية
60,234,474	57,442,972	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأراضي لغرض التطوير قطعة أرض في مدينة شرم الشيخ، مصر بمبلغ 13,815,268 دينار كويتي (2022): 16,199,961 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

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,016,473	11,846,179	كما في 1 يناير
8,232	3,423	إنفاق رأسمالي
15,745	2,230,243	ربح التقييم
(194,271)	(103,555)	فروق تحويل عملات أجنبية
11,846,179	13,976,290	كما في 31 ديسمبر

ج) عقارات مطورة

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
246,929,276	246,540,381	أراضي ومباني مطورة:
64,818,279	60,055,480	أراضي ومباني مطورة
311,747,555	306,595,861	مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 ونمو الإيجار سنويًا، على حدة إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة على أساس خطي. ستؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في معدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد البيع)، على حدة إلى نقص (زيادة) ملحوظ في القيمة العادلة.

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

2023	2022
%	%
10.25	10.50
11.50	11.25
1.50	1.25
5.00	15.00
2.25	2.50

متوسط صافي العائد المبدئي

متوسط العائد القابل للاسترداد

متوسط معدل التضخم

معدل الشغور طويل الأجل

معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

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

المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	الحساسية	التأثير على القيمة العادلة	
		2023	2022
		دينار كويتي	دينار كويتي
متوسط صافي العائد المبدئي	+/- 1%	2,097,564	1,906,875
		(2,056,238)	(1,851,125)
متوسط العائد القابل للاسترداد	+/- 1%	2,524,680	2,295,164
		(2,436,362)	(2,214,875)
متوسط معدل التضخم	+/- 25 نقاط أساس	1,542,113	1,401,921
		(1,097,276)	(997,524)
معدل الشغور طويل الأجل	+/- 1%	1,638,741	1,489,765
		(1,528,741)	(1,389,765)
معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية	+/- 1%	1,109,400	1,008,545
		(1,093,063)	(993,694)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

9 ممتلكات ومعاديات

المجموع	أصل قيد التقييم	موجودات حق الاستخدام	سيارات	أثاث وتركيبات	أجهزة	أدوات ومعدات	مباني	أراضي ملك حذر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
227,191,126	6,684,933	368,981	2,221,998	18,070,935	18,244,611	14,228,099	112,589,777	54,781,792
4,251,216	1,845	-	332,460	2,582,483	258,864	786,701	288,863	-
2,192,857	-	-	-	-	-	-	2,192,857	-
146,253	(6,294,688)	-	-	-	-	-	6,294,688	-
(110,930)	-	-	(59,639)	(16,078)	(13,577)	(21,636)	146,253	-
1,097,999	1,874	80	1,590	37,079	(1,176)	67,536	1,083,461	(92,445)
234,768,521	393,964	369,061	2,496,409	20,674,419	18,488,722	15,060,700	122,595,899	54,689,347
(95,216,775)	-	(8,896)	(1,785,822)	(17,639,388)	(17,830,581)	(11,358,430)	(46,593,658)	-
(7,027)	-	-	-	-	-	-	(7,027)	-
(3,956,383)	-	(8,951)	(184,581)	(333,191)	(217,667)	(418,735)	(2,793,258)	-
94,984	-	-	49,781	15,596	13,021	16,294	292	-
(151,387)	-	(23)	(14,324)	(32,060)	3,503	(36,193)	(72,290)	-
(99,236,588)	-	(17,870)	(1,934,946)	(17,989,043)	(18,031,724)	(11,797,064)	(49,465,941)	-
135,531,933	393,964	351,191	561,463	2,685,376	456,998	3,263,636	73,129,958	54,689,347

التكلفة:

كما في 1 يناير 2023

إضافات

تحويل من عقارات استثمارية

(إيضاح 8)

التحويل

تعديل إعادة التقييم

استيعاب

تعديل تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر 2023

الإستيعاب:

كما في 1 يناير 2023

انخفاض القيمة

المحمل للسنة

استيعاب

تعديل تحويل عملات أجنبية

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 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

11 قروض وسلف تحمل فائدة

2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
302,769,908	291,497,950	قروض	
1,389	119,521	حسابات مكشوفة لدى البنوك	
302,771,297	291,617,471		
2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
22,208,227	12,005,000	متداولة	
161,679,597	120,401,258	غير متداولة	
183,887,824	132,406,258		
13,248,982	8,959,457	متداولة	
105,634,491	150,251,756	غير متداولة	
118,883,473	159,211,213		
302,771,297	291,617,471		
المجموع	المجموع	الجزء غير	الجزء
2022	2023	المتداول	المتداول
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,389	119,521	-	119,521
19,881,899	13,888,401	-	13,888,401
282,888,009	277,609,549	270,653,014	6,956,535
302,771,297	291,617,471	270,653,014	20,964,457

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

حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 3)
قروض قصيرة الأجل
قروض محددة الأجل

تم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين سنة واحدة وأثنى عشر سنة، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 4.7% إلى 11% (2022: 2.95% إلى 18.75%).

كما في 31 ديسمبر 2023، تقدر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 14,007,922 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 19,881,899 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 82,341,258 دينار كويتي (2022: 88,218,346 دينار كويتي) إلى 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 2023

11 قروض وسلف تحمل فائدة (تتمة)

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

الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	المجموع 2023	المجموع 2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,569,449	6,085,779	7,655,228	27,243,980
475,494	13,996,916	14,472,410	14,679,023
456,460	5,140,873	5,597,333	4,203,742
18,087,689	226,407,712	244,495,401	256,644,552
375,365	19,021,734	19,397,099	-
20,964,457	270,653,014	291,617,471	302,771,297

12 سندات

2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	54,600,000	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:	
-	25,400,000	المستحقة في 28 مارس 2028، تحمل فائدة بمعدل ثابت قدره 7% سنوياً وتستحق الدفع بشكل ربع سنوي كمتأخرات.	
-	-	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.	
-	-	في 19 أبريل 2018، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بأصل مبلغ قدره 60,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:	
32,150,000	-	سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق ربع سنوياً كمتأخرات.	
27,850,000	-	سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 2.50% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تستحق ربع سنوياً كمتأخرات.	
60,000,000	80,000,000		

13 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2023، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,430,545,513 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2022: 1,430,545,513 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) أي 1,187,974,420 مدفوعة بالكامل نقداً وعينياً بعدد 242,571,093 سهم.

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 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

19 صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
831,104	794,915
(71,970)	337,524
759,134	1,132,439

إيرادات أخرى
أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية

20 الضرائب

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
32,530	11,789
170,288	-
26,984	-
56,070	3,100
(402,330)	539,712
(116,458)	554,601

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
زكاةضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
الضريبة الحالية
الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 15% إلى 22.5% (2022: 15% إلى 28%). 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:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
(10,208,387)	(9,739,235)
(13,238,703)	(13,197,486)
(7,742,333)	(8,774,108)
(31,189,423)	(31,710,829)

إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة
ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء ورد الفروق المؤقتة

مطلوبات الضريبة المؤجلة

فيما يلي تفاصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
(31,523,858)	(31,189,423)
402,330	(539,712)
(14,397)	40,162
(53,498)	(21,856)
(31,189,423)	(31,710,829)

كما في 1 يناير
رد المصروف للسنة
تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة مأخوذ إلى الإيرادات
الشاملة الأخرى
فروق تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 بناء على توصية من مجلس الإدارة.

16 أسهم الخزينة

2022	2023
128,481,710	128,481,710
8.981%	8.981%
8,094,347	5,820,221
15,503,985	15,503,985

عدد أسهم الخزينة
النسبة إلى الأسهم المصدرة
القيمة السوقية بالدينار الكويتي
التكلفة بالدينار الكويتي

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

17 صافي إيرادات (خسائر) تشغيل أخرى

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
(1,865)	5,817
(143,220)	-
(264,000)	(552,010)
(5,358,755)	7,638,890
(1,000,000)	(1,443,628)
38,023	35,580
(111,571)	(112,337)
(1,461,219)	(7,026)
149,091	23,211
(8,153,516)	5,588,497

ربح (خسارة) من بيع عقارات استثمارية
انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
مخصص صيانة عقارات مستأجرة
صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقع للمدينين التجاريين (إيضاح 4)
مخصص خسائر الائتمان المتوقع لقرض إلى شركة زميلة
إيرادات توزيعات أرباح
إطفاء موجودات غير ملموسة
انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات
ربح من بيع ممتلكات ومعدات

18 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
4,178,329	3,750,846
680,694	773,356
4,859,023	4,524,202

رواتب ومكافآت موظفين قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تم تحميل الرواتب ومكافآت الموظفين قصيرة الأجل ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 22,321,429 دينار كويتي (2022: 20,155,322 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 2023

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.

	2022	2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم	3,388,039	4,193,212
عدد الأسهم القائمة:	سهم	سهم
المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة	1,194,620,203	1,430,545,513
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة	(114,035,096)	(128,481,710)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية	1,080,585,107	1,302,063,803
ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم	3.14 فلس	3.22 فلس

22 توزيعات أرباح

خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 25 مارس 2024، لم يوص مجلس إدارة الشركة الأم بأي توزيعات أرباح نقدية أو أسهم منحة لتوزيعها على المساهمين (31 ديسمبر 2022: لا شيء). تخضع هذه التوصيات لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 4 مايو 2023 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: 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:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

23 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	2022	2023
			دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	-	11,463,254	11,892,629
-	1,049,165	1,240,294	1,644,181	2,289,459
-	-	22,164	21,557	22,164
-	17,626,657	-	15,933,124	17,626,657
50,592	-	2,021,009	2,027,998	2,071,601
-	-	82,341,258	88,218,346	82,341,258
40,563	255,874	7,195,682	4,165,093	7,492,119
-	586,412	-	502,383	586,412
-	150,572	-	136,439	150,572
-	1,329,482	-	1,826,096	1,329,482
-	-	(596,445)	(756,960)	(596,445)
-	-	(221,980)	(394,895)	(221,980)
-	-	(4,475,802)	(3,529,917)	(4,475,802)

كما في 31 ديسمبر 2023، بلغ القرض الذي يحمل فائدة المقدم من المجموعة إلى الشركة الزميلة اسوفيد بي في مبلغ 17,626,657 دينار كويتي (2022: 15,933,124 دينار كويتي) ويستحق في 1 يناير 2036. سجلت المجموعة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على هذا القرض للشركة الزميلة بمبلغ 1,443,628 دينار كويتي خلال السنة الحالية (31 ديسمبر 2022: 1,000,000 دينار كويتي).

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 904,806 دينار كويتي (2022: 1,245,459 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 6).

مكافأة موظفي الإدارة العليا	2022	2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين	853,240	1,079,277
مكافأة نهاية الخدمة	115,506	129,183
	968,746	1,208,460

24 مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2023، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمر أخرى ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 46,478,299 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 45,631,954 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 7,863 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 81,730 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 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 2023

24 مطلوبات محتملة والتزامات (تتمة)

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:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
26,562,106	27,763,470
53,939,683	57,362,288
80,501,789	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 رأيت المحكمة أن الطرف المعارض 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 1,982,349 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023 والمتعلقة بخسارة محتملة من حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2022: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على البيانات المالية المجمعة.

(ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 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 3,252,269 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 3,258,087 دينار كويتي) و 2,482,795 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,385,794 دينار كويتي) على التوالي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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:

2023		
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6):		
أسهم مسعرة	-	175,057
أسهم غير مسعرة	1,866,871	1,866,871
		<u>2,041,928</u>
		<u>175,057</u>
2022		
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6):		
أسهم مسعرة	-	529,832
أسهم غير مسعرة	1,856,270	1,856,270
		<u>2,386,102</u>
		<u>529,832</u>

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغييرات 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 2022	31 ديسمبر 2023
دينار كويتي	دينار كويتي
3,215,546	1,856,270
(1,153,674)	2,541
(205,602)	8,060
	<u>1,856,270</u>
	<u>1,866,871</u>

كما في 1 يناير

إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
بنود أخرى متضمنة صافي المشتريات (المبيعات) والتحويل

كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات (تتمة)

الأسواق الجغرافية

الإيرادات	2022	2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
الكويت	68,913,366	68,477,720
مصر	8,697,369	10,388,298
لبنان	788,170	908,107
عمان	3,452,252	3,546,222
الأردن	2,763,615	3,961,693
أوروبا	8,695	4,119
	<u>84,623,467</u>	<u>87,286,159</u>

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:

	2022	2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
الكويت	172,387,998	170,087,964
مصر	149,759,488	149,495,541
لبنان	29,200,297	29,363,766
الإمارات العربية المتحدة	10,913,185	10,922,903
سوريا	3,603,926	3,605,900
عمان	73,026,597	72,310,725
البحرين	290,377	1,180,251
الأردن	111,427,989	112,408,730
أوروبا	23,524,207	23,802,653
المملكة العربية السعودية	1,742,165	1,771,560
	<u>575,876,229</u>	<u>574,949,993</u>

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 محجفة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. 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 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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

في 11 أغسطس 2022، حصلت الشركة الأم على موافقة هيئة أسواق المال الكويتية لدمج شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)، وهي شركة زميلة قائمة، مع الشركة الأم من خلال المبادلة، حيث سيحصل مساهمو شركة أبراج المتحدة القابضة على أسهم الشركة الأم. وتضطلع شركة أبراج المتحدة القابضة بشكل أساسي بتقديم الأنشطة العقارية.

في 22 ديسمبر 2022، تم تنفيذ مبادلة الأسهم وأصدرت الشركة الأم 184,245,297 سهم مقابل 287,883,276 سهم من أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة (مملوكة للمساهمين بخلاف الشركة الأم) وفقاً لنسبة مبادلة 0.64 سهم من الشركة الأم لكل سهم من أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة. نتيجة لذلك، قامت الشركة الأم بحيازة السيطرة على شركة أبراج المتحدة القابضة، من خلال إصدار 184,245,297 سهم جديد للشركة الأم بمقابل شراء قدره 11,271,912 دينار كويتي (بالصافي بعد أسهم الخزينة)، وهو السعر المسعر لأسهم الشركة الأم في تاريخ الحيازة. تم المحاسبة عن عملية الحيازة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال ("المعيار الدولي للتقارير المالية 3").

فيما يلي ملخص المقابل المدفوع والقيم العادلة المؤقتة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره وكذلك الحصص غير المسيطرة وفقاً لنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشترية:

الموجودات	دينار كويتي
النقد في الصندوق ولدى البنوك	485,386
مدينون ومدفوعات مقدماً	719,258
المستحق من أطراف ذات علاقة	2,321,735
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	2,951,858
عقارات استثمارية	126,423,000
ممتلكات ومعدات	295,220
	133,196,457
المطلوبات	
قرض محدد الأجل	56,552,565
مطلوبات أخرى	2,389,112
	58,941,677
	74,254,780
	(11,718,626)
	(30,467,011)
	32,069,143
صافي الموجودات التي تمت حيازتها	
مقابل الشراء	485,386
القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها سابقاً	485,386
ربح الشراء بسعر مغري	
التدفقات النقدية الناتجة من دمج الأعمال	
النقد والأرصدة لدى البنوك في الشركة التابعة المستحوذ عليها	485,386
صافي التدفق النقدي الوارد من دمج الأعمال	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

28 دمج الأعمال (تتمة)

ووفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 3، أجرت المجموعة عملية لتوزيع سعر الشراء والتي نتج عنها تحقيق ربح من دمج الأعمال، نظراً لأن القيمة العادلة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره تجاوزت مقابل الشراء.

يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالحيازة على بيان الدخل المجمع.

في حالة إجراء دمج الأعمال في بداية السنة، ستزيد قيمة إيرادات المجموعة والربح الخاص بمساهمي الشركة الأم بمبلغ 4,565,135 دينار كويتي و1,310,037 دينار كويتي على التوالي.

وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم، الذي عقد خلال السنة السابقة على الدمج بين شركة أبراج المتحدة القابضة والشركة الأم عن طريق الدمج، بما في ذلك تصفية شركة أبراج المتحدة القابضة وعليه، سيتم دمج الشركة القائمة بالدمج وشركة أبراج المتحدة القابضة وفقاً لأحكام المادتين 255 و262 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016 واللوائح التنفيذية وأحكام الكتاب التاسع ("عمليات الدمج والحيازة") من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لعام 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق رأس المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية. كما وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية على نسبة مبادلة الأسهم كما هو مذكور أعلاه. ونتج عن ذلك إلغاء سجل مساهمي شركة أبراج المتحدة القابضة لدى الشركة الكويتية للمقاصة في 22 ديسمبر 2022.

خلال سنة 2023، تم تحويل كافة الأسهم العادية لشركة أبراج المتحدة القابضة إلى الشركة الأم. ثم بعد ذلك، تم عقد اجتماع جمعية عمومية غير عادية لشركة أبراج المتحدة القابضة في 28 فبراير 2024 لبدء عملية تصفيته. حالياً، تخضع الشركة الأم لعملية تصفية شركة أبراج المتحدة القابضة مع الوزارة.

29 استثمار في شركة تابعة

في 11 أغسطس 2022، حصلت الشركة الأم أيضاً على موافقة هيئة أسواق رأس المال لدمج شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وهي شركة تابعة حالية للشركة الأم، من خلال المبادلة، حيث حصل مساهمو شركة الضيافة القابضة على أسهم الشركة الأم.

في 22 ديسمبر 2022، تم تنفيذ مبادلة الأسهم، مما أدى إلى إلغاء سجل مساهمي شركة الضيافة القابضة لدى الشركة الكويتية للمقاصة في نفس التاريخ. نتيجة لذلك، أصدرت الشركة الأم 58,325,796 سهم مقابل 100,561,717 سهم من أسهم شركة الضيافة القابضة (مملوكة للمساهمين بخلاف الشركة الأم) وفقاً لنسبة مبادلة بمعدل 0.58 سهم من الشركة الأم لكل سهم من أسهم شركة الضيافة القابضة. وبناءً على ذلك، تم احتساب ذلك على أنه زيادة في حصص الملكية دون فقد السيطرة وأدى إلى زيادة رأسمال الشركة الأم بمبلغ 5,832,580 دينار كويتي وانخفاض في الاحتياطيات الأخرى بمبلغ 221,566 دينار كويتي وانخفاض في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 13,743,230 دينار كويتي وأيضاً تم تسجيل رصيد بمبلغ 8,132,217 دينار كويتي في "الأرباح المرحلة".

خلال 2022، وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم أيضاً على الدمج بين شركة الضيافة القابضة والشركة الأم عن طريق الدمج، بما في ذلك تصفية شركة الضيافة القابضة. وبموجب ذلك أصبحت الشركة الأم القائمة بالدمج وأصبحت شركة الضيافة القابضة الشركة الخاضعة للدمج.

30 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 2023، لم تكن هناك تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2022.

هيكل إدارة المخاطر

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

30 إدارة المخاطر (تتمة)

التركيزات 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 الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الأخرى. تدير 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 جوهري.

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.

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

2023	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
35,383,705	20,799,397
51,905,977	59,920,768
17,626,657	15,933,124
104,916,339	96,653,289

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2023، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 17,626,657 دينار كويتي (2022: 15,933,124 دينار كويتي). يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2023	2022	المناطق الجغرافية
دينار كويتي	دينار كويتي	
76,791,617	72,274,223	الكويت
3,629,528	3,378,543	الأردن
4,503,638	4,857,921	مصر
546,289	702,417	لبنان
799,351	2,462,341	عمان
17,780,935	12,944,391	أوروبا
839,555	8,024	الإمارات العربية المتحدة
25,426	25,429	البحرين
104,916,339	96,653,289	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإثشاءات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمدينة 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. وتستخدم 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 المجمعة 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.

30.2 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر 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 2023 و 31 ديسمبر 2022. 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		
2023	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(45,346)	(136,220)	دولار أمريكي
(1,659,172)	(1,283,223)	دينار كويتي
(98,494)	-	دينار أردني
(72,362)	(73,395)	ريال عماني
(27,987)	(21,019)	جنيه مصري

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدبير 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 2023 و 31 ديسمبر 2022 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على حقوق الملكية		
2023	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
31,535	31,622	الكويت
70,561	87,682	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.

30.3.3 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.2 مخاطر السيولة (تتمة)

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

31 ديسمبر 2023	خلال سنة واحدة				
	خلال شهر 3 أشهر	خلال 3 أشهر إلى 12 شهراً	الإجمالي الفرعي	1 إلى 5 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
داننون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى قروض وسلف تحمل فوائد* سندات	569,202	5,945,881	62,221,613	8,759,040	77,495,736
	1,497,455	7,975,788	28,243,128	354,412,587	392,128,958
	-	-	5,663,500	98,406,375	104,069,875
إجمالي المطلوبات	2,066,657	13,921,669	96,128,241	461,578,002	573,694,569
31 ديسمبر 2022					
داننون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى قروض وسلف تحمل فوائد* سندات	1,214,782	6,774,946	71,021,606	9,916,117	88,927,451
	1,360,682	5,425,900	56,446,561	279,147,008	342,380,151
	847,094	60,881,906	-	-	61,729,000
إجمالي المطلوبات	3,422,558	73,082,752	127,468,167	289,063,125	493,036,602

* إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف لدى البنك بقيمة 12,659,421 دينار كويتي (2022: 19,883,288 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.

30.3 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.

30.3.1 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 وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

30.3.3 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	
2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
(229,381)	(241,465)
169,331	176,267
(311,871)	(307,028)
280	595
(197,602)	(203,761)
(11,391)	(9,483)

الدولار الأمريكي
اليورو
الجنيه المصري
الجنيه الاسترليني
الريال العماني
الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

لاحقاً لفترة البيانات المالية المجمعة، وخلال مارس 2024، كان هناك تخفيض بنسبة 40٪ تقريباً في قيمة الجنيه المصري، مما سيؤدي إلى تخفيض مماثل في قيمة الموجودات المصرية للمجموعة.

31 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 رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة اصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
302,771,297	291,617,471
60,000,000	80,000,000
(20,799,397)	(35,383,705)
341,971,900	336,233,766
188,543,709	186,632,070
181.38%	180.16%

قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 11)
سندات (إيضاح 12)
ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع (إيضاح 3)

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية

معدل الاقتراض

امسح الرمز لزيارة موقعنا الالكتروني
والحصول على النسخة الالكترونية من التقرير



تواصل معنا

+965 180 5225 

www.urc.com.kw 

@urc_kw 

urc_kw 

United Real Estate Company (URC) 

United Real Estate Company (URC) 

50

الذكري
السنوية