

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
30 أبريل 2026



نبني المستقبل
بثقة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 أبريل 2026، وبيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع المتعلق به لفترتي الثلاثة والسنة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: *التقرير المالي المرحلي*. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقبي الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2026، على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

7 يونيو 2026

الكويت

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		إيضاحات	
2025	2026	2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
1,342,296	5,589,994	639,577	2,170,009	14	الإيرادات
989,190	1,061,711	486,698	563,214		إيرادات من خدمات مقدمة
					إيرادات من أنشطة عقارية
2,331,486	6,651,705	1,126,275	2,733,223		
(720,719)	(3,126,984)	(338,219)	(1,412,105)	14	تكلفة الإيرادات
(127,669)	(140,690)	(60,120)	(80,087)		تكلفة خدمات مقدمة
					تكلفة أنشطة عقارية
(848,388)	(3,267,674)	(398,339)	(1,492,192)		
1,483,098	3,384,031	727,936	1,241,031		مجمّل الربح
107,444	(21,329)	96,910	(17,984)		(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
(667,160)	(657,214)	(334,089)	(334,716)		التجاريين
(238,568)	(244,364)	(125,356)	(122,577)		تكاليف موظفين
					مصروفات عمومية وإدارية
684,814	2,461,124	365,401	765,754		ربح التشغيل
242,613	(49,826)	242,613	(49,826)	4	(خسارة) ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة
87,777	(20,334)	92,017	(6,849)	4	لعقارات استثمارية
271,545	171,617	120,404	73,815		(خسارة) ربح من بيع عقار استثماري
22,095	13,361	10,308	5,452		ربح من ودائع استثمارية
(213,715)	(57,605)	(70,793)	(9,426)		إيرادات أخرى
(189,539)	(288,078)	(92,360)	(148,697)		مصروفات قانونية ومصروفات أخرى
					تكاليف تمويل لدائني مرابحة
905,590	2,230,259	667,590	630,223		ربح الفترة قبل الضرائب
-	(298,453)	-	(63,589)	15	ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية
(8,150)	(20,072)	(6,010)	(5,672)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(29,694)	-	(19,785)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(11,879)	-	(7,916)	-		الزكاة
855,867	1,911,734	633,879	560,962		ربح الفترة
-	-	-	-		إيرادات شاملة أخرى
855,867	1,911,734	633,879	560,962		إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
2.44 فلس	5.45 فلس	1.81 فلس	1.60 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 أبريل 2026

30 أبريل 2025 دينار كويتي	(مدققة) 31 أكتوبر 2025 دينار كويتي	30 أبريل 2026 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومنشآت ومعدات
			عقارات استثمارية
70,265	78,332	75,540	
33,341,019	32,131,231	40,419,901	4
259,056	259,056	259,056	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
96,194	-	-	موجودات حق الاستخدام
33,766,534	32,468,619	40,754,497	
			موجودات متداولة
			مدينون وموجودات أخرى
4,720,440	5,281,819	5,991,314	
9,600,000	11,700,000	7,300,000	5
615,401	3,349,536	568,984	5
14,935,841	20,331,355	13,860,298	
48,702,375	52,799,974	54,614,795	
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
35,053,468	35,053,468	35,053,468	6
305,687	527,599	527,599	
305,687	527,599	527,599	
(3,573,215)	(3,507,695)	(3,507,695)	
3,007,540	3,735,922	3,894,983	
35,099,167	36,336,893	36,495,954	
			إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,115,903	1,196,849	1,177,262	
6,788,477	7,917,105	11,858,863	
7,904,380	9,113,954	13,036,125	
			مطلوبات متداولة
			دائنون ومطلوبات أخرى
5,218,288	6,777,917	4,260,450	
480,540	571,210	822,266	
5,698,828	7,349,127	5,082,716	
13,603,208	16,463,081	18,118,841	
48,702,375	52,799,974	54,614,795	
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

أحمد عبدالعزيز يعقوب النفيسي
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	احتياطي العادلة	القيم	أرباح مرحلة	إجمالي حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 نوفمبر 2025	35,053,468	527,599	527,599	527,599	(3,507,695)	36,336,893
ربح الفترة	-	-	-	-	-	1,911,734
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	1,911,734
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)	-	-	-	-	-	(1,752,673)
في 30 أبريل 2026	35,053,468	527,599	527,599	527,599	(3,507,695)	36,495,954
كما في 1 نوفمبر 2024	45,053,468	305,687	305,687	305,687	(3,573,215)	44,243,300
ربح الفترة	-	-	-	-	-	855,867
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	855,867
تخفيض رأس المال (إيضاحي 6 و 13)	(10,000,000)	-	-	-	-	(10,000,000)
في 30 أبريل 2025	35,053,468	305,687	305,687	305,687	(3,573,215)	35,099,167

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

السنة أشهر المنتهية في 30 أبريل		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
905,590	2,230,259	أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل الضرائب
		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
301,220	16,150	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات وموجودات حق الاستخدام
(242,613)	49,826	خسارة (ربح) غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(271,545)	(171,617)	ربح من ودائع استثمارية
(87,777)	20,334	خسارة (ربح) من بيع عقارات استثمارية
(107,444)	56,430	مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي
64,401	77,438	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
189,539	288,078	تكاليف تمويل لدائني مرابحة
751,371	2,566,898	
		التغيرات في رأس المال العامل:
1,314,910	(810,322)	مدينون وموجودات أخرى
843,380	(2,816,020)	دائنون ومطلوبات أخرى
2,909,661	(1,059,444)	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(23,566)	(97,025)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(49,723)	(19,972)	ضرائب مدفوعة
2,836,372	(1,176,441)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
-	(8,729,000)	4 شراء عقارات استثمارية
(11,901)	(13,358)	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
1,164,987	370,170	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
271,545	216,014	ربح مستلم من ودائع استثمارية
1,424,631	(8,156,174)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
14,409,684	25,290,250	متحصلات من دائني مرابحة
(14,409,684)	(21,120,000)	مدفوعات دائني مرابحة
(196,303)	(265,514)	تكاليف تمويل مدفوعة
(10,000,000)	-	توزيعات إلى مساهمين نتيجة تخفيض رأس المال
-	(1,752,673)	توزيعات أرباح مدفوعة
(10,196,303)	2,152,063	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(5,935,300)	(7,180,552)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
14,950,701	13,849,536	النقد والنقد المعادل في 1 نوفمبر
9,015,401	6,668,984	5 النقد والنقد المعادل في 30 أبريل

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة السنتين أشهر المنتهية في 30 أبريل 2026 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 7 يونيو 2026.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 10 فبراير 2026 (إيضاح 13).

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 15 أغسطس 1993، وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهو بنك إسلامي مسجل في دولة الكويت وأسهمه مدرجة في بورصة الكويت والبحرين.

تضطلع الشركة الأم بممارسة الأنشطة العقارية داخل دولة الكويت وخارجها. تتضمن الأنشطة العقارية للشركة الأم القيام بأعمال المقاولات والإدارة والصيانة للعقارات. تنفذ الشركة الأم عقوداً لإنشاء المباني وتنفيذ المشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والسياحية وكذلك القيام بأعمال الحراسة للمباني العامة والخاصة ونقل الأموال والمعادن الثمينة، بالإضافة إلى صيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية وتوفير مواد البناء. يتم استثمار فوائض الأموال مباشرة في الاستثمارات في الأسهم ومحافظ العقارات والأسهم التي تدار عن طريق مدراء متخصصين سواء داخل دولة الكويت أو خارجها. يتم ممارسة كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

يقع المكتب المسجل للشركة الأم في شارع عبد الله المبارك، برج الإنماء، الطابق الأول والثاني والثالث، الكويت.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة السنتين أشهر المنتهية في 30 أبريل 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

أعدت المجموعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس متابعة الأعمال وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في البيانات المالية المجمعة السنوية التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة وينبغي الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025. وترى إدارة الشركة الأم أنه قد تم إدراج كافة التعديلات التي تتكون من الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج التشغيل لفترة السنتين أشهر المنتهية في 30 أبريل 2026 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2026.

تم إعادة تصنيف بعض المبالغ المقارنة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع لتتوافق مع عرض الفترات الحالية. ولم ينتج عن عمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على الربح وربحية السهم المدرجة سابقاً للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 والفترة المنتهية في 30 أبريل 2025.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026 (ما لم يُذكر خلاف ذلك)، وتطبيق السياسة الجديدة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

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

عدم قابلية تحويل العملات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

بالنسبة لقرارات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات (تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية) كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية تحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية تحويل العملة مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

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

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 30 أبريل، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة أو أسهم خزينة. ونظراً لأنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

السنة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
855,867	1,911,734	633,879	560,962	ربح الفترة (دينار كويتي)
350,534,680	350,534,680	350,534,680	350,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)
2.442 فلس	5.454 فلس	1.808 فلس	1.60 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

لم يتم إجراء أي معاملات تتعلق بأسهم عادية بين تاريخ إعداد التقارير المالية وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والتي قد تتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

4 عقارات استثمارية

(مدققة)		30 أبريل	
31 أكتوبر	30 أبريل	2026	
2025	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
34,175,616	34,175,616	32,131,231	كما في بداية الفترة/ السنة
-	3,248,275	8,729,000	إضافات
(1,077,210)	(5,636,494)	(390,504)	البيع خلال الفترة/ السنة
242,613	343,834	(49,826)	(خسائر) أرباح غير محققة من التغير في القيمة العادلة
33,341,019	32,131,231	40,419,901	كما في نهاية الفترة/ السنة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 30 أبريل 2026 من قبل خبراء تقييم مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. إن تفاصيل طرق التقييم مبينة بالتفاصيل في إيضاح 10.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

4 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 30 أبريل 2026، تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 17,292,000 دينار كويتي و 11,819,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 17,012,000 دينار كويتي و 3,255,000 دينار كويتي، 30 أبريل 2025: 16,742,000 دينار كويتي ولا شيء دينار كويتي) كضمان مقابل خطابات الضمان ودائني المرابحة للشركة الأم الكبرى والمؤسسات المالية المحلية، على التوالي.

خلال الربع الأول من السنة الحالية، باعت الشركة الأم أرض تمثل "عقارًا استثماريًا" يقع في مملكة البحرين إلى طرف غير ذي علاقة بقيمة دفترية قدرها 104,479 دينار كويتي بإجمالي مبلغ قدره 90,994 دينار كويتي، مما نتج عنه خسارة من البيع بقيمة 13,485 دينار كويتي مسجلة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع.

خلال الربع الثاني من السنة الحالية، باعت الشركة الأم بعض الأراضي التي تمثل "عقارات استثمارية" والواقعة في مملكة البحرين بقيمة دفترية قدرها 286,025 دينار كويتي إلى طرف غير ذي علاقة مقابل مبلغ إجمالي قدره 279,176 دينار كويتي، مما أدى إلى خسارة محققة من البيع قدرها 6,849 دينار كويتي مسجلة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع.

إن العقار الاستثماري بقيمة دفترية تبلغ 2,880,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,910,000 دينار كويتي، 30 أبريل 2025: 2,900,000 دينار كويتي) كان مملوكًا سابقًا بموجب اتفاقية إجارة مع الشركة الأم الكبرى تم إبرامها في عام 2023. وعليه، تم تسجيل الملكية القانونية للعقار مبدئيًا باسم الشركة الأم الكبرى ضمن سياق الأعمال العادية. والمجموعة حاليًا بصدد تحويل الملكية القانونية للعقار باسمها (إيضاح 7).

5 النقد والنقد المعادل

يتم مطابقة النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع بالبنود ذات الصلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

	30 أبريل 2025	31 أكتوبر 2025	30 أبريل 2026
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
ودائع استثمارية	9,600,000	11,700,000	7,300,000
أرصدة لدى البنوك ونقد	615,401	3,349,536	568,984
	10,215,401	15,049,536	7,868,984
ناقصًا: ودائع استثمارية محتجزة	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)
	9,015,401	13,849,536	6,668,984

النقد والنقد المعادل وفقًا لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

إن الودائع الاستثمارية مودعة لدى بنوك إسلامية محلية وهي مدرجة بالدينار الكويتي. بلغ متوسط معدل الربح على هذه الودائع خلال الفترة المنتهية في 30 أبريل 2026 نسبة 3.70% (31 أكتوبر 2025: 4.00% و 30 أبريل 2025: 4.25%) سنويًا. للودائع الاستثمارية فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل وقابلة للتجديد تلقائيًا لفترة مماثلة.

تم إيداع الودائع الاستثمارية بمبلغ 1,200,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 1,200,000 دينار كويتي و 30 أبريل 2025: 1,200,000 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى وتم رهنها لصالح الشركة الأم الكبرى مقابل أرصدة المرابحة الدائنة للوفاء بمتطلبات الضمان (إيضاح 7).

تم إيداع الأرصدة لدى البنوك بمبلغ 330,027 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 164,609 دينار كويتي و 30 أبريل 2025: 451,526 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

تحتفظ المجموعة ببعض الأرصدة البنكية كموجودات بصفة الأمانة كما هو مفصّل عنها في إيضاح 12. لم يتم إدراج هذه الموجودات في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

6 رأس المال

يتكون رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل من 350,534,680 سهم بقيمة 100 فلس للسهم (31 أكتوبر 2025: 350,534,680 سهم بقيمة 100 فلس و 30 أبريل 2025: 350,534,680 سهم بقيمة 100 فلس للسهم).

انعقدت الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 6 فبراير 2025، ووافقت على تخفيض رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 45,053,468 دينار كويتي، موزعاً على 450,534,680 سهماً، إلى مبلغ 35,053,468 دينار كويتي، موزعاً على 350,534,680 سهماً، وكان التخفيض بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي وهو ما يعادل نسبة 22.2% من رأسمال الشركة الأم المدفوع. وقد تم توثيق التغيرات المذكورة أعلاه في السجل التجاري بتاريخ 23 فبراير 2025 تحت رقم 53559 (إيضاح 13).

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات مع المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها سيطرة أو تأثير ملموس، التي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة الشركة الأم.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع:

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة * دينار كويتي	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
إيرادات من خدمات مقدمة	-	30,355	27,957
إيرادات من أنشطة عقارية	-	20,700	12,000
ربح من ودائع استثمارية	-	9,822	10,960
تكلفة خدمات مقدمة	696	2,076	695
تكلفة أنشطة عقارية	1,718	5,557	837
مصروفات قانونية ومصروفات أخرى	-	3,339	13,266
مصروفات عمومية وإدارية	9,678	9,678	18,776
تكاليف تمويل لدائني مريحة	-	80,950	92,360

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة * دينار كويتي	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
إيرادات من خدمات مقدمة**	-	56,545	54,300
إيرادات من أنشطة عقارية	-	40,200	24,000
ربح من ودائع استثمارية	-	21,847	22,310
تكلفة خدمات مقدمة	8,344	9,040	1,389
تكلفة أنشطة عقارية	3,907	6,889	4,545
مصروفات قانونية ومصروفات أخرى	5,923	5,923	13,266
مصروفات عمومية وإدارية	33	19,582	29,351
تكاليف تمويل لدائني مريحة	-	167,986	189,539

الستة أشهر المنتهية

في 30 أبريل

الثلاثة أشهر المنتهية

في 30 أبريل

2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
90,943	99,586	254,907	269,672
10,403	10,010	31,597	19,967
101,346	109,596	286,504	289,639

مكافآت الإدارة العليا:

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

فيما يلي الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	30 أبريل 2026 دينار كويتي	31 أكتوبر (مدققة) 2025 دينار كويتي	30 أبريل 2025 دينار كويتي
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن "مدينون وموجودات أخرى")	5,157	5,157	4,309
ودائع استثمارية (إيضاح 5)	1,200,000	1,200,000	1,200,000
أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 5)	330,027	330,027	164,609
دائنو مرابحة	6,874,730	6,874,730	6,881,301
دائنون ومطلوبات أخرى	6,700	6,700	10,700

* تشمل الأطراف الأخرى ذات علاقة الشركات التابعة للشركة الأم الكبرى.

** تشمل الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 56,545 دينار كويتي (30 أبريل 2025: 48,775 دينار كويتي) محققاً من أنشطة الأمانة والوكالة (إيضاح 12).

أبرمت المجموعة اتفاقية إدارة مناقصات مع الشركة الأم الكبرى، بموجبها تولت المجموعة إدارة مناقصة بيع العقارات الاستثمارية المملوكة للشركة الأم الكبرى إلى مشترين من أطراف أخرى. وخلال الفترة المنتهية في 30 أبريل 2026، سهّلت المجموعة بيع العقارات الاستثمارية لأطراف أخرى، وحقت إيرادات عمولات بمبلغ 168,515 دينار كويتي (30 أبريل 2025: 47,250 دينار كويتي) من هذه المعاملات.

إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض عند الطلب.

إن العقار الاستثماري، بقيمة دفترية تبلغ 2,880,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,910,000 دينار كويتي، و30 أبريل 2025: 2,900,000 دينار كويتي) كان مملوكاً سابقاً بموجب اتفاقية إجارة مع الشركة الأم الكبرى تم إبرامها في عام 2023. ونتيجة لذلك، تم تسجيل الملكية القانونية للعقار مبدئياً باسم الشركة الأم الكبرى ضمن سياق الأعمال العادي. والمجموعة حالياً بصدد تحويل الملكية القانونية للعقار باسمها (إيضاح 4).

تم إيداع ودائع استثمارية بمبلغ 1,200,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 1,200,000 دينار كويتي، و30 أبريل 2025: 1,200,000 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى، والتي تم رهنها للشركة الأم الكبرى مقابل أرصدة المرابحة الدائنة للوفاء بمتطلبات الضمان (إيضاح 5).

كما في 30 أبريل 2026، تم إصدار مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة في سياق الأعمال العادي بمبلغ 2,056,733 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,056,733 دينار كويتي، و30 أبريل 2025: 2,586,101 دينار كويتي) من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

كما في 30 أبريل 2026، تحتفظ الشركة الأم بأرصدة بنكية بقيمة 2,738,194 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 3,824,630 دينار كويتي، و30 أبريل 2025: 2,581,951 دينار كويتي) بصفة الأمانة، وهي مودعة لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 12).

كما في 30 أبريل 2026، تم رهن العقارات الاستثمارية ذات القيم الدفترية البالغة 17,292,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 17,012,000 دينار كويتي، و30 أبريل 2025: 16,742,000 دينار كويتي) كضمان مقابل خطابات الضمان ودائني المرابحة للشركة الأم الكبرى.

8 مطلوبات محتملة

كما في 30 أبريل 2026، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 2,056,733 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,056,733 دينار كويتي، و30 أبريل 2025: 2,586,101 دينار كويتي) تم إصدارها من قبل الشركة الأم الكبرى ومؤسسات مالية أخرى بمبلغ 2,953,885 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,936,635 دينار كويتي، و30 أبريل 2025: 3,209,053 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينتج عنها أي التزام مادي (إيضاح 7).

يتعلق خطاب الضمانات بقيمة 1,528,336 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 1,528,336 دينار كويتي، و30 أبريل 2025: لا شيء) بمشاريع منجزة.

في سياق الأعمال العادي، تعد الشركة الأم طرفاً في عدد من الدعاوى القضائية ولا تتوقع إدارة المجموعة أن تنشأ التزامات محتملة من تلك الدعاوى القضائية (إيضاح 11).

9 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات التي تقدمها بهدف إدارة مجالات الأعمال المختلفة. ولإعداد التقارير حول القطاعات، لدى المجموعة أربعة قطاعات تشغيل يجب إعداد تقارير حولها على النحو التالي:

خدمات مقدمة: القيام بصيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء وتقديم خدمات الأمن وإدارة العقارات للغير.

عقارات: إدارة العقارات الخاصة بالمجموعة وتأجير العقارات للغير.

استثمارات: الاكتتاب والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والعقارات.

لم يتم تجميع القطاعات التشغيلية لتشكيل القطاعات التشغيلية التي يتم إعداد تقارير حولها أعلاه.

تراقب إدارة الشركة الأم نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لاتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر ويقاس بشكل يتوافق مع الأرباح أو الخسائر في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. تستند أرباح أو خسائر القطاعات التي تم إعداد تقارير بشأنها إلى معلومات رفع التقارير الإدارية الداخلية التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه ويتم مطابقتها بأرباح أو خسائر المجموعة.

خلال الفترتين المنتهيتين في 30 أبريل 2026 و 30 أبريل 2025 لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتألف موجودات ومطلوبات القطاعات من موجودات ومطلوبات التشغيل تلك المتعلقة مباشرةً بالقطاع. فيما يلي معلومات القطاعات كما في والفترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل:

30 أبريل 2026	مشاريع بناء دينار كويتي	خدمات مقدمة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات القطاع	-	5,589,994	1,138,711	24,457	6,753,162
تكاليف تشغيل القطاع	-	(3,126,984)	(140,690)	-	(3,267,674)
(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة	(35,101)	(57,971)	36,642	-	(56,430)
تكاليف تمويل	-	-	-	(288,078)	(288,078)
نتائج القطاع	(35,101)	2,405,039	1,034,663	(263,621)	3,140,980
مصرفات تشغيل أخرى					(924,082)
إيرادات أخرى					13,361
ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي					(318,525)
ربح الفترة					1,911,734

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

9 معلومات القطاعات (تتمة)

30 أبريل 2025	مشاريع بناء	خدمات مقدمة	عقارات	استثمارات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات القطاع	-	1,342,296	1,449,190	141,935	2,933,421
تكاليف تشغيل القطاع	-	(720,719)	(127,669)	-	(848,388)
رد (تحميل) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	103,460	10,464	(6,480)	-	107,444
تكاليف تمويل	-	-	(189,539)	-	(189,539)
نتائج القطاع	103,460	632,041	1,125,502	141,935	2,002,938
مصروفات تشغيل أخرى					(1,119,443)
إيرادات أخرى					22,095
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة					(49,723)
ربح الفترة					855,867

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

9 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي توزيع إجمالي الموجودات والمطلوبات:

كما في 30 أبريل 2026					
الموجودات	المطلوبات	مشاريع بناء دينار كويتي	خدمات مقدمة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي
		غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي		
3,604,047	2,192,440	1,877,463	36,877,059	11,952,344	54,614,795
		1,082,765	-	12,681,129	2,162,507
كما في 31 أكتوبر 2025 (مدققة)					
الموجودات	المطلوبات	مشاريع بناء دينار كويتي	خدمات مقدمة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي
		غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي		
3,603,112	2,192,890	659,647	28,138,648	19,769,297	52,799,974
		1,064,482	4,868	8,490,879	4,709,962
كما في 30 أبريل 2025					
الموجودات	المطلوبات	مشاريع بناء دينار كويتي	خدمات مقدمة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي
		غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي		
3,603,112	2,212,337	643,102	28,920,006	15,248,256	48,702,375
		1,092,572	6,351	7,270,837	3,021,111

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

10 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم لقاء بيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات المسجلة بالقيمة العادلة والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛ و
المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	3,727,901	36,692,000	40,419,901
-	-	259,056	259,056
-	3,727,901	36,951,056	40,678,957

كما في 30 أبريل 2026

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات

الشاملة الأخرى

كما في 31 أكتوبر 2025 (مدققة)

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات

الشاملة الأخرى

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	4,245,231	27,886,000	32,131,231
-	-	259,056	259,056
-	4,245,231	28,145,056	32,390,287

كما في 30 أبريل 2025

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات

الشاملة الأخرى

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	4,406,019	28,935,000	33,341,019
-	-	259,056	259,056
-	4,406,019	29,194,056	33,600,075

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة المنتهية في 30 أبريل 2026 والسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 والفترة المنتهية في 30 أبريل 2025. يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية للموجودات المسجلة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3:

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 30 أبريل 2026

10 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

موجودات مالية
مدرجة بالقيمة
العادلة من خلال
الإيرادات
الشاملة الأخرى
دينار كويتي

عقارات
استثمارية
دينار كويتي

259,056	27,886,000
-	77,000
-	8,729,000
259,056	36,692,000

30 أبريل 2026

كما في بداية الفترة

صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات

كما في نهاية الفترة

موجودات مالية
مدرجة بالقيمة
العادلة من خلال
الإيرادات الشاملة
الأخرى
دينار كويتي

عقارات
استثمارية
دينار كويتي

259,056	29,360,000
-	592,725
28,690	-
(28,690)	(2,066,725)
259,056	27,886,000

31 أكتوبر 2025 (مدققة)

كما في بداية السنة

صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر

صافي الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات

كما في نهاية السنة

259,056	29,360,000
-	460,000
-	(885,000)
259,056	28,935,000

30 أبريل 2025

كما في بداية ونهاية الفترة

صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في تقييم الموجودات المالية:

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام بعض المدخلات والافتراضات لتحديد القيمة العادلة استناداً إلى طريقة متوسط مضاعفات السوق والسعر إلى القيمة الدفترية للشركات المماثلة ومعدل الخصم لضعف التسويق والسيطرة.

تفاصيل طرق التقييم المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية:

- يتم تقييم العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. تستند طريقة رسملة الإيرادات إلى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار والتي تحتسب عن طريق خصم إيرادات التأجير الناتجة سنوياً من قبل العقار بواسطة معدل الخصم الحالي في السوق.
- يتم تقييم الأراضي باستخدام طريقة السوق. تستند طريقة السوق إلى مقارنة أسعار السوق النشط للعقارات المماثلة ومعاملات السوق الحديثة بشروط تجارية متكافئة، المعدلة مقابل الفرق في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

11 دعاوى قضائية

خلال السنوات السابقة، رفع أحد المقاولين من الباطن دعوى قضائية ضد الشركة الأم مطالباً باسترداد التكاليف المتكبدة في أحد المشاريع. في 26 يناير 2021، أصدرت محكمة أول درجة حكماً مبدئياً بمنح المقاول من الباطن مبلغاً قدره 6,588,572 دينار كويتي. وقد قامت الشركة الأم بالطعن في الحكم أمام محكمة الاستئناف، وبتاريخ 20 فبراير 2022، صدر حكم محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الأول. وبتاريخ 12 يونيو 2022، وافقت محكمة التمييز على طلب المجموعة بوقف تنفيذ الحكم المذكور أعلاه في انتظار نتيجة الحكم النهائي من محكمة التمييز. في 13 يناير 2025، أُحيل الاستئناف إلى نيابة محكمة التمييز، وُعددت جلسة للتشاور في 5 أكتوبر 2025. وقد تم قبول الاستئناف، وُعددت جلسة استماع في 9 نوفمبر 2025. ثم تأجلت القضية إلى 11 يناير 2026، ثم إلى 3 مايو 2026 ولاحقاً إلى 5 يوليو 2026.

على صعيد آخر، أقامت الشركة الأم دعوى ضد نفس المقاول من الباطن. وفي 17 مايو 2022، أصدرت محكمة أول درجة حكماً ابتدائياً يلزم المقاول من الباطن بدفع مبلغ 2,850,286 دينار كويتي إلى الشركة الأم بالإضافة إلى المصروفات القانونية ذات الصلة. وقد قام المقاول من الباطن بدوره بالطعن في هذا الحكم، وفي 20 نوفمبر 2022، صدر حكم محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الأول بسبب الإثراء دون مبرر. في 28 ديسمبر 2022، قام المقاول من الباطن بالطعن أمام محكمة التمييز، ومع ذلك، لم تحدد جلسة الاستماع حتى تاريخ الموافقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

ترى الإدارة والمستشار القانوني أن هناك حالة من عدم التأكد تتعلق بالدعوى ولا يمكن تحديد النتيجة النهائية للدعوى من قبل محكمة التمييز في الوقت الحالي. ومع ذلك، ترى الإدارة أن لديها مخصصات كافية لتغطية الدعاوى القضائية بسبب المطالبة ذات الصلة مع نفس المقاول من الباطن وأن المخصصات مقابل خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة بالفعل مقابل الأرصدة المستحقة من المقاول من الباطن تعتبر مخصصات كافية.

خلال السنوات السابقة، أقامت الشركة الأم دعوى قضائية ضد أحد عملائها، وفي 20 مارس 2024، أصدرت المحكمة حكماً لصالح الشركة الأم وألزمت المدعى عليه، بصفته الرسمية، بدفع مبلغ 2,173,770 دينار كويتي بالإضافة إلى رسوم المحكمة وأتعاب محاماة. واستأنف كلا الطرفين على الحكم، وفي 17 يونيو 2025 صدر أمر بتعيين خبير لإعداد تقريره بشأن الدعوى. وأحيلت الدعوى إلى إدارة الخبراء، وانتهت لجنة الخبراء إلى أحقية الشركة الأم في استلام مبلغ 2,166,673 دينار كويتي.

وبعد صدور التقرير، وفي 16 فبراير 2026، قبلت محكمة الاستئناف كلا الاستئنافين لأسباب إجرائية وقامت بتعديل الحكم الأصلي. وقد ألزمت المحكمة المدعى عليه بصفته الرسمية بسداد مبلغ قدره 2,166,673 دينار كويتي للشركة الأم، وهو ما يمثل الدفعة النهائية المتبقية والمبلغ المحتجز. كما أيدت المحكمة باقي بنود الحكم الأصلي، وقضت بأن يتحمل كل طرف مصروفات الاستئناف الخاص به، مع إجراء المقاصة فيما يتعلق بأتعاب المحاماة.

تم تقديم استئناف إلى محكمة التمييز، ولم يتم تحديد أي جلسة استماع حتى تاريخ الموافقة على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. وترى الإدارة أنه لا يوجد أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، ولم يتم بعد تنفيذ الحكم وبالتالي لم يتم تحصيل المبلغ.

12 موجودات بصفة الأمانة

تقوم المجموعة بإدارة محافظ عقارية مستأجرة نيابة عن الشركة الأم الكبرى وأطراف ثالثة أخرى. تقوم المجموعة بتحصيل إيرادات التأجير وإيداعها في حسابات بنكية بصفة الأمانة.

يقدر إجمالي قيمة الأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من قبل المجموعة في 30 أبريل 2026 بمبلغ 2,979,805 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 3,985,734 دينار كويتي و30 أبريل 2025: 2,699,065 دينار كويتي)، ومن بينه تم إيداع أرصدة بمبلغ 2,738,194 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 3,824,630 دينار كويتي و30 أبريل 2025: 2,581,951 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 414,075 دينار كويتي (30 أبريل 2025: 599,520 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة، ومن بينه تم اكتساب مبلغ قدره 56,545 دينار كويتي (30 أبريل 2025: 48,775 دينار كويتي) من الخدمات المقدمة إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

13 اجتماعات الجمعية العمومية السنوية وغير العادية

أ. اجتماع الجمعية العمومية السنوية

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 10 فبراير 2026 على التالي:

- البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025.
- توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 دينار كويتي.
- توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم بمبلغ 1,752,673 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025.
- توصية مجلس الإدارة بشأن استقطاع نسبة 10% بما يعادل 221,912 دينار كويتي إلى الاحتياطي الإجمالي.
- توصية مجلس الإدارة بشأن استقطاع نسبة 10% بما يعادل 221,912 دينار كويتي إلى الاحتياطي الاختياري.
- تفويض مجلس الإدارة بالتداول في أسهم الشركة الأم في حدود نسبة 10% من رأسمالها وفقاً لتعليمات القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة له.

انعقدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 29 يناير 2025 ووافقت على التالي:

- البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024.
- توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي إلى الأعضاء المستقلين بمجلس الإدارة.
- توصية مجلس الإدارة بشأن عدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024.
- تفويض مجلس الإدارة بالتداول في أسهم الشركة الأم في حدود نسبة 10% من رأسمالها وفقاً لتعليمات القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة له.

ب. اجتماع الجمعية العمومية غير العادية

انعقدت الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 6 فبراير 2025، ووافقت على خفض رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 45,053,468 دينار كويتي موزعاً على 450,534,680 سهم إلى مبلغ 35,053,468 دينار كويتي موزعاً على 350,534,680 سهم، والتخفيض بقيمة 10,000,000 دينار كويتي وهو ما يعادل نسبة 22.2% من رأس المال المدفوع للشركة الأم. تم توثيق التغييرات المذكورة أعلاه في السجل التجاري بتاريخ 23 فبراير 2025 تحت رقم 53559 (إيضاح 6).

14 الإيرادات وتكلفة الإيرادات

إن الإيرادات من الخدمات المقدمة بمبلغ 5,014,919 دينار كويتي وتكلفة الخدمات المقدمة بمبلغ 3,125,222 دينار كويتي ناتجة من بعض العقارات المؤجرة من وزارة المالية. وفي الفترات السابقة، استمرت الشركة الأم في عرض صافي مبلغ هذه الأرصدة كمطلوبات، حيث انتهى سريان اتفاقية التأجير مع وزارة المالية وكان لا يزال قيد التجديد.

خلال الفترة الحالية، تلقت الشركة الأم خطاباً من وزارة المالية يؤكد استمرار الشركة الأم في إدارة هذا العقار وتشغيله وصيانته حتى تصدر اللجنة الخاصة للعقارات المملوكة للدولة القرار المناسب بخصوص هذا العقار. وبناءً عليه، سجلت الشركة الأم الإيرادات والتكاليف ذات الصلة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع.

15 الركيزة 2 ضرائب الدخل

أصدرت دولة الكويت القانون رقم 157 لسنة 2024 في 31 ديسمبر 2024 ("القانون") الذي يفرض ضريبة حد أدنى محلية تكميلية اعتباراً من سنة 2025 على الكيانات التي تعد جزءاً من مجموعات الكيانات متعددة الجنسيات ذات إيرادات سنوية تبلغ 750 مليون يورو أو أكثر. وينص القانون على أنه يجب دفع ضريبة تكميلية على الدخل الخاضع للضريبة بمعدل يساوي الفرق بين 15% ومعدل الضريبة الفعلي لكافة الكيانات المكونة لمجموعة الكيانات متعددة الجنسيات العاملة داخل الكويت. يتم حساب الدخل الخاضع للضريبة ومعدل الضريبة الفعلي وفقاً للوائح التنفيذية التي تم إصدارها بموجب القرار الوزاري رقم 55 لسنة 2025. ويحل القانون فعلياً محل نظامي ضريبة دعم العمالة الوطنية وضريبة الزكاة السارية حالياً في الكويت للكيانات متعددة الجنسيات المشمولة بأحكام هذا القانون.

16 أحداث وقعت بعد فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

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

16 أحداث وقعت بعد فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (تتمة)

- ◀ الأوضاع الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وتقلبات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ◀ التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر وتكلفة تمويل الديون، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية.
- ◀ مخاطر الائتمان للمستأجرين، لا سيما في القطاعات أو المناطق الجغرافية التي قد تتأثر بشكل غير مباشر باضطرابات التجارة أو أسواق الطاقة أو النشاط الاقتصادي الإقليمي.
- ◀ تقلبات القيمة العادلة للاستثمارات، خصوصاً تلك المعرضة للأسواق الناشئة، أو القطاعات الحساسة للطاقة، أو المناطق المتأثرة بشكل غير مباشر بالاضطرابات في سلاسل التوريد وعدم استقرار أسواق الطاقة.
- ◀ مخاطر سيولة السوق، بما في ذلك القدرة على تسهيل الاستثمارات بالأسعار السوقية المعلنة أو الملحوظة خلال فترات التقلبات المرتفعة.
- ◀ مخاطر الطرف المقابل ومخاطر الائتمان، لا سيما بالنسبة للاستثمارات في أدوات الدين، أو الصناديق، أو المنتجات المهيكلية التي قد تتأثر أطرافها المقابلة بالظروف الاقتصادية السلبية.
- ◀ مخاطر صرف العملات الأجنبية، الناجمة عن زيادة تقلب أسعار العملات في الأسواق المرتبطة بالمنطقة.

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

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

تتضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة معلومات مستقبلية تعكس عدة سيناريوهات اقتصادية كلية. وفي ضوء الوضع الجيوسياسي الحالي، قامت الإدارة بمراجعة وتحديث الافتراضات ذات الصلة، بما في ذلك ما يلي:

- (أ) إجراء تعديلات على السيناريوهات الاقتصادية المرجّحة بالاحتمالات، بما يعكس زيادة مخاطر الانخفاض المرتبطة باستمرار عدم الاستقرار الإقليمي.
- (ب) مراعاة الضغوط الخاصة بقطاعات معينة لشرائح العملاء الأكثر تعرضاً لاضطرابات التجارة أو قيود الخدمات اللوجستية أو تقلب أسعار السلع.
- (ج) تقييم ما إذا كانت التغيرات في التوقعات الاقتصادية تمثل ازدياداً جوهرياً في مخاطر الائتمان لبعض أرصدة العملاء.

على الرغم من توظيف مستويات أعلى من عدم اليقين ضمن احتساب خسائر الائتمان المتوقعة، لم يتم تحديد أي انتقال واسع النطاق للأرصدة إلى مراحل أعلى من مخاطر الائتمان كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وانتهت الإدارة إلى أن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يعكس بشكل مناسب مستوى مخاطر الائتمان الكامن في محفظة الأرصدة التجارية المدينة للمجموعة.

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

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