

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
30 يونيو 2025
(غير مدققة)



نبني المستقبل
بثقة

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

إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

ص.ب. 74
برج الشايح - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفحة 13001 - دولة الكويت



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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2025 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الثلاث والسبع أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كما نبين 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 أو للنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 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 يونيو 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

شيخه عدنان الفليح

سجل مراقبي الحسابات رقم 289 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

4 أغسطس 2025
الكويت

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
الإيرادات				
1,448,159	1,637,190	719,102	860,338	إيرادات تأجير
1,031,341	-	-	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
255,787	197,423	128,029	70,058	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
85,300	107,899	47,033	60,910	أتعاب إدارة
306,101	238,914	179,624	107,712	إيرادات فوائد
30,816	27,377	3,734	-	إيرادات أخرى
1,027,542	695,731	644,392	350,323	6 حصة في نتائج شركات زميلة
(18,734)	(33,620)	(22,798)	(62,091)	صافي خسائر تحويل عملات أجنبية
4,166,312	2,870,914	1,699,116	1,387,250	
المصروفات				
(562,675)	(528,952)	(296,387)	(242,918)	تكاليف تشغيل عقارات
(397,717)	(388,684)	(215,510)	(177,249)	تكاليف موظفين
(67,290)	(70,747)	(33,572)	(35,907)	استهلاك
(107,942)	(118,120)	(64,944)	(58,918)	مصروفات إدارية
(134,054)	(63,819)	(93,814)	(29,058)	أتعاب استشارات وأتعاب مهنية
(923,116)	(868,755)	(462,445)	(436,653)	تكاليف تمويل
(2,192,794)	(2,039,077)	(1,166,672)	(980,703)	
1,973,518	831,837	532,444	406,547	الربح قبل الضريبة
(17,762)	(7,245)	(4,792)	(3,537)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(50,386)	(23,170)	(13,834)	(11,586)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(20,156)	(9,269)	(5,534)	(4,634)	الزكاة
1,885,214	792,153	508,284	386,790	ربح الفترة
5.57 فلس	2.34 فلس	1.50 فلس	1.14 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,885,214	792,153	508,284	386,790	ربح الفترة
				خسائر شاملة أخرى:
				إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(72,663)	(53,342)	(71,087)	(58,544)	حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
(62,720)	(325,034)	(114,220)	(404,987)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(135,383)	(378,376)	(185,307)	(463,531)	خسائر شاملة أخرى
1,749,831	413,777	322,977	(76,741)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

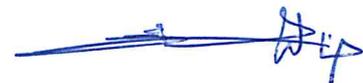
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 يونيو 2025

30 يونيو 2024 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
448,343	399,915	381,365		ممتلكات ومعدات
49,441,443	51,581,752	53,023,761	5	عقارات استثمارية
23,283,802	23,321,366	23,556,010	6	استثمار في شركات زميلة
7,490,992	8,561,747	8,561,747		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
3,575,907	3,537,791	3,396,172		الأرباح أو الخسائر
				مدينون وموجودات أخرى
<u>84,240,487</u>	<u>87,402,571</u>	<u>88,919,055</u>		
				موجودات متداولة
2,561,869	3,102,233	2,976,632		مدينون وموجودات أخرى
497,620	464,868	470,513		ودائع محددة الأجل
12,529,348	10,513,022	7,782,262	4	النقد والنقد المعادل
<u>15,588,837</u>	<u>14,080,123</u>	<u>11,229,407</u>		
<u>99,829,324</u>	<u>101,482,694</u>	<u>100,148,462</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	34,564,860	7.1	رأس المال
2,869,130	2,869,130	2,869,130		علاوة إصدار أسهم
9,797,519	10,120,823	10,120,823		احتياطي إجباري
477,511	639,163	639,163		احتياطي اختياري
(625,684)	(625,684)	(625,684)	7.2	أسهم خزينة
4,723,846	4,723,846	4,723,846		احتياطي أسهم خزينة
1,715,286	1,951,312	1,572,936		احتياطي تحويل عملات أجنبية
5,469,145	6,116,832	5,217,282		أرباح مرحلة
<u>58,991,613</u>	<u>60,360,282</u>	<u>59,082,356</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
36,500,000	36,500,000	36,000,000	9	قروض وسلف
1,005,325	1,011,054	1,021,374		دائنون ومطلوبات أخرى
<u>37,505,325</u>	<u>37,511,054</u>	<u>37,021,374</u>		
				مطلوبات متداولة
3,332,386	3,611,358	3,544,732		دائنون ومطلوبات أخرى
-	-	500,000	9	قروض وسلف
<u>3,332,386</u>	<u>3,611,358</u>	<u>4,044,732</u>		
<u>40,837,711</u>	<u>41,122,412</u>	<u>41,066,106</u>		إجمالي المطلوبات
<u>99,829,324</u>	<u>101,482,694</u>	<u>100,148,462</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



حمد جاسم السعدون
الرئيس التنفيذي بالوكالة



خالد عبدالله ميرزا
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025

الإجمالي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
60,360,282	6,116,832	1,951,312	4,723,846	(625,684)	639,163	10,120,823	2,869,130	34,564,860	كما في 1 يناير 2025 (مدققة)
792,153	792,153	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(378,376)	-	(378,376)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
413,777	792,153	(378,376)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(1,691,703)	(1,691,703)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 8)
59,082,356	5,217,282	1,572,936	4,723,846	(625,684)	639,163	10,120,823	2,869,130	34,564,860	في 30 يونيو 2025
58,933,485	5,275,634	1,850,669	4,723,846	(625,684)	477,511	9,797,519	2,869,130	34,564,860	كما في 1 يناير 2024 (مدققة)
1,885,214	1,885,214	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(135,383)	-	(135,383)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
1,749,831	1,885,214	(135,383)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(1,691,703)	(1,691,703)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 8)
58,991,613	5,469,145	1,715,286	4,723,846	(625,684)	477,511	9,797,519	2,869,130	34,564,860	في 30 يونيو 2024

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
1,973,518	831,837	
(1,031,341)	-	
(255,787)	(197,423)	
(1,027,542)	(695,731)	6
3,896	3,814	
63,394	66,933	
(306,101)	(238,914)	
13,299	11,417	
909,817	857,338	
41,937	95,093	
385,090	734,364	
(237,355)	176,547	
(2,635,961)	88,451	
(2,488,226)	999,362	
(4,097)	(42,938)	
(112,202)	-	
(59,029)	-	
(2,663,554)	956,424	
(868)	(390)	
(783,174)	(1,666,158)	5
9,931,341	-	
405,956	407,745	6
255,787	197,423	
306,101	238,914	
(13,249)	(5,645)	
10,101,894	(828,111)	
(1,691,703)	(1,691,703)	8
(1,152,973)	(1,080,150)	
(70,847)	(77,008)	
(2,915,523)	(2,848,861)	
4,522,817	(2,720,548)	
(54,953)	(10,212)	
8,061,484	10,513,022	
12,529,348	7,782,262	4
(23,072)	(51,807)	
23,072	51,807	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2025

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 4 أغسطس 2025.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها، ويتم تداول أسهمها علناً في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 970، الصفاة 13010، دولة الكويت. تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وتتمثل الأهداف الرئيسية للشركة الأم فيما يلي:

- ◀ تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونياية عن الغير.
- ◀ تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- ◀ إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- ◀ صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- ◀ إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقاً للوائح المقررة من وزارة التجارة.
- ◀ استضافة المزادات.
- ◀ تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ◀ تملك الفنادق والنادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها وإعادة تأجيرها.
- ◀ إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- ◀ إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- ◀ يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

يحق للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع أي طرف أو هيئة تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو تلك الأطراف التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها سواء في دولة الكويت أو خارجها. يحق للشركة الأم تأسيس هذه الهيئات أو المشاركة فيها أو شرائها.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 *التقرير المالي المرحلي*.

لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية، ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024.

علاوةً على ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2025

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

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 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 لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

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

لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للمجموعة.

3 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. ونظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 يونيو		30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
1,885,214	792,153	508,284	386,790	ربح الفترة (دينار كويتي)
338,340,630	338,340,630	338,340,630	338,340,630	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
5.57 فلس	2.34 فلس	1.50 فلس	1.14 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ إعداد التقارير المالية وتاريخ التصريح بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مما يتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

4 النقد والنقد المعادل

إن الحركة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

(مدقق)			
30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,960	344	3,136	النقد في الصندوق
2,486,110	2,695,341	3,283,984	أرصدة لدى البنوك
2,494,070	2,695,685	3,287,120	النقد والأرصدة لدى البنوك
10,035,278	7,817,337	4,495,142	ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر
12,529,348	10,513,022	7,782,262	

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2025

4 النقد والنقد المعادل (تنمة)

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وذلك حسب المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة لدى المؤسسات المالية المحلية والأجنبية، وتحمل متوسط سعر فائدة فعلي قدره 3.9% (31 ديسمبر 2024: 4.5% و 30 يونيو 2024: 4.8%).

5 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية:

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
في بداية الفترة / السنة	57,566,036	51,581,752	
تكاليف الاقتراض المرسلة	143,353	130,171	
نفقات رأسمالية لعقار مملوك	639,821	1,535,987	
استيعادات	(8,900,000)	-	
تغير في القيمة العادلة	-	-	
فروق تحويل عملات أجنبية	(7,767)	(224,149)	
في نهاية الفترة / السنة	49,441,443	53,023,761	

خلال الفترة، تكبدت المجموعة نفقات تطوير، بما في ذلك تكلفة الإقراض بمبلغ 1,666,158 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 2,477,153 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 783,174 دينار كويتي).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل مستقل في 31 ديسمبر 2024 من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات استناداً إلى الجمع بين طريقة رسمة الدخل وطريقة المقارنة بالسوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة استخدام كل عقار. يتم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لا توجد ظروف جوهرية نشأت خلال الفترة والتي قد يكون لها تأثير هام على القيمة العادلة.

تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 23,664,810 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 22,072,375 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 20,305,506 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض البنكية (إيضاح 9).

6 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركات زميلة:

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
في بداية الفترة / السنة	22,734,879	23,321,366	
مساهمة إضافية	-	-	
توزيعات أرباح	(405,956)	(407,745)	
حصة في نتائج الفترة / السنة	1,027,542	695,731	
فروق تحويل عملات أجنبية	(72,663)	(53,342)	
في نهاية الفترة / السنة	23,283,802	23,556,010	

كما في 30 يونيو 2025، تم رهن الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 20,756,058 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 20,842,714 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 20,327,293 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض البنكية (إيضاح 9).

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2025

7 رأس المال وأسهم الخزينة

7.1 رأس المال

في 30 يونيو 2025، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من عدد 345,648,600 سهم (31 ديسمبر 2024: 345,648,600 سهم، و30 يونيو 2024: 345,648,600 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. إن كافة الأسهم مدفوعة نقدًا.

7.2 أسهم خزينة

(مدققة)	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عدد أسهم الخزينة	7,307,970	7,307,970	7,307,970
نسبة الأسهم المصدرة	2.11%	2.11%	2.11%
تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)	625,684	625,684	625,684
القيمة السوقية لأسهم الخزينة (دينار كويتي)	694,257	738,105	825,801

إن الاحتياطات المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة الاحتفاظ بهذه الأسهم.

8 قرارات الجمعية العمومية السنوية

قامت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 17 أبريل 2025 باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، كما وافقت على توزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (2023: 5 فلس) بمبلغ 1,691,703 (2023: 1,691,703 دينار كويتي) ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي (2023: 70,000 دينار كويتي) للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

9 قروض وسلف

(مدققة)	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	معدل الفائدة الفعلي	العملة	
	دينار كويتي	دينار كويتي			دينار كويتي
معدل الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي + 1.25% إلى 1.50%	36,500,000	36,500,000	36,500,000	دينار كويتي	قروض بنكية
إجمالي القروض المتداولة	-	-	500,000		
إجمالي القروض غير المتداولة	36,500,000	36,500,000	36,000,000		

تتكون القروض البنكية المكفولة بضمان لدى المجموعة مما يلي:

◀ إن القرض البنكي بمبلغ 26,500,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 26,500,000 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 36,500,000 دينار كويتي) من تسهيل ائتماني بحد نقدي قدره 34,150,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 34,150,000 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 44,150,000 دينار كويتي)، يحمل معدل ربح/فائدة بنسبة 1.50% (31 ديسمبر 2024: 1.50% و30 يونيو 2024: 1.50%) سنويًا فوق معدل الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي، ويستحق سداؤه بمبالغ 5,458,000 دينار كويتي و21,042,000 دينار كويتي في 15 يوليو 2026 و15 أغسطس 2026 على التوالي.

◀ إن التمويل الإسلامي بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 10,000,000 دينار كويتي) يتكون من تسهيل ائتماني بحد نقدي قدره 20,000,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 20,000,000 دينار كويتي)، ويحمل معدل ربح بنسبة 1.25% (31 ديسمبر 2024: 1.25%) سنويًا فوق معدل الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي ويستحق السداد في 31 مارس 2031 على التوالي.

◀ يتم تأمين القروض المصرفية على بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة واستثمارها في الشركات الزميلة (إيضاحي 5 و6).

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2025

10 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس أو سيطرة مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي إجمالي مبالغ الأرصدة المستحقة لدى أطراف ذات علاقة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:

(مدققة)			
30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
47,513	26,773	20,498	أرصدة مستحقة من شركات زميلة
3,495,465	3,457,592	3,315,596	أرصدة مستحقة من مساهم رئيسي
100,000	-	-	المدينون الآخرون

يحمل الرصيد المستحق من المساهم الرئيسي الرصيد المستحق من بيع العقار الاستثماري وهو يحمل معدل فائدة قدره 1.5% (2024: 1.5%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي وليس له تاريخ استحقاق ثابت. كما إنه مكفول بضمان مقابل عقار استثماري مسجل باسم المجموعة ويمكن المطالبة به إذا كان الطرف المقابل في حالة تعثر بموجب شروط الاتفاقية.

يوضح الجدول التالي إجمالي مبالغ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
46,327	40,882	20,434	20,498	أتعاب إدارة من شركة زميلة
5,501	6,251	2,762	3,293	أتعاب إدارة من المساهم الرئيسي
6,771	23,513	6,771	12,231	أتعاب إدارة من طرف ذي علاقة*
100,606	92,348	50,128	46,109	إيرادات فوائد من أرصدة مستحقة من المساهم الرئيسي
159,205	162,994	80,095	82,131	

*يمثل الطرف الآخر ذي علاقة شركة خاضعة لسيطرة لآحد المساهمين الرئيسيين.

موظفو الإدارة العليا

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسيين الذين لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
280,596	286,013	105,787	164,159	مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
27,736	24,317	13,868	11,834	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
308,332	310,330	119,655	175,993	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تمت الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة البالغة 70,000 دينار كويتي (2023: 70,000 دينار كويتي) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة بتاريخ 17 أبريل 2025.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2025

11 القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

القيمة العادلة

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية لدى المجموعة.

قياس القيمة العادلة بواسطة المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 3)

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي
	7,490,992	8,561,747
	<u>8,561,747</u>	<u>8,561,747</u>

كما في 30 يونيو 2025

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من قياسات القيمة العادلة خلال الفترة/السنة، كما لم يتم إجراء أي تحويلات إلى أو من المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة خلال الفترة / السنة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

إن الأدوات المالية التي يتم تسجيل أو الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة بناءً على أقل مستوى من المدخلات والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل، هي كما يلي:

- المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة:

مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

استثمارات في
أسهم غير مدرجة
دينار كويتي

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

8,561,747

30 يونيو 2025

كما في 1 يناير 2025

8,561,747

كما في 30 يونيو 2025

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2025

11 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3 (تتمة)

مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة: (تتمة)

استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,490,992	31 ديسمبر 2024 (مدققة)
1,070,755	كما في 1 يناير 2024
8,561,747	إعادة القياس المسجلة في بيان الدخل
	كما في 31 ديسمبر 2024
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,490,992	30 يونيو 2024
7,490,992	كما في 1 يناير 2024
	كما في 30 يونيو 2024

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المناسبة. قد تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة متكافئة في السوق؛ والرجوع إلى القيمة العادلة الحالية للموجودات المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى. قامت المجموعة أيضًا بإجراء تحليل الحساسية بواسطة تغيير عوامل المدخلات هذه بنسبة 5%. استنادًا إلى هذا التحليل، لم ينتج أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

أشارت تقديرات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها مباشرة بناءً على الحركة في أسعار الفائدة بالسوق. إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب لا تقل عن قيمتها الاسمية.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2025

12 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسيين: محلي (دولة الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات القطاعات لدى المجموعة:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 (غير مدققة)			الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)			
المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,448,159	1,359,659	88,500	1,637,190	1,548,690	88,500	إيرادات تأجير
1,031,341	-	1,031,341	-	-	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
255,787	255,787	-	197,423	197,423	-	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
85,300	79,475	5,825	107,899	100,967	6,932	أتعاب إدارة
306,101	13,434	292,667	238,914	9,932	228,982	إيرادات فوائد
30,816	1,343	29,473	27,377	25,713	1,664	إيرادات أخرى
1,027,542	1,027,542	-	695,731	695,731	-	حصة في نتائج شركات زميلة
(18,734)	-	(18,734)	(33,620)	-	(33,620)	صافي خسائر تحويل عملات أجنبية
4,166,312	2,737,240	1,429,072	2,870,914	2,578,456	292,458	إجمالي الإيرادات
(562,675)	(502,949)	(59,726)	(528,952)	(518,270)	(10,682)	تكاليف تشغيل عقارات
(397,717)	-	(397,717)	(388,684)	-	(388,684)	تكاليف موظفين
(67,290)	(13,684)	(53,606)	(70,747)	(15,285)	(55,462)	استهلاك
(107,942)	(20,161)	(87,781)	(118,120)	(22,674)	(95,446)	مصروفات إدارية
(134,054)	(51,672)	(82,382)	(63,819)	(3,938)	(59,881)	أتعاب استشارات وأتعاب مهنية
(923,116)	(765,166)	(157,950)	(868,755)	(613,208)	(255,547)	تكاليف تمويل
(88,304)	-	(88,304)	(39,684)	-	(39,684)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(2,281,098)	(1,353,632)	(927,466)	(2,078,761)	(1,173,375)	(905,386)	إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى
1,885,214	1,383,608	501,606	792,153	1,405,081	(612,928)	(خسارة) ربح الفترة

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2025

12 معلومات القطاعات (تتمة)

30 يونيو 2024 (غير مدققة)			31 ديسمبر 2024 (مدققة)			30 يونيو 2025 (غير مدققة)			
المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
99,829,324	77,340,389	22,488,935	101,482,694	76,722,768	24,759,926	100,148,462	73,588,200	26,560,262	إجمالي الموجودات
40,837,711	32,337,942	8,499,769	41,122,412	32,062,054	9,060,358	41,066,106	32,477,631	8,588,475	إجمالي المطلوبات
17,027,748	-	17,027,748	15,734,819	-	15,734,819	14,232,995	-	14,232,995	التزامات

معلومات حول توزيع الإيرادات
يوضح الجدول التالي توزيع الإيرادات من العقود مع العملاء لدى المجموعة:

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024			السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025			
المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,036,047	4,706	1,031,341	-	-	-	في فترة زمنية معينة
80,594	69,268	11,326	107,899	100,967	6,932	على مدار الوقت
1,116,641	73,974	1,042,667	107,899	100,967	6,932	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2025

13 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 30 يونيو 2025، كان لدى المجموعة عقود إنشاء جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بنفقات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 14,232,995 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 15,734,819 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 17,027,748 دينار كويتي). لا توجد التزامات تعاقدية فيما يتعلق بعقارات استثمارية مكتملة.

مطلوبات محتملة

	(مدققة)	
30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو
2024	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
892,604	859,851	865,496

خطابات ضمان

لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بضمانات بنكية ناشئة ضمن سياق الأعمال العادي والتي من غير المتوقع أن تنشأ عنها مطلوبات جوهرية. إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 470,513 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 464,868 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 497,620 دينار كويتي) محتجزة مقابل خطابات الضمان المقدمة إلى المجموعة من قبل البنك الذي تتعامل معه.

مطالبة قانونية محتملة

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وتخضع للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال العادي. لا تعتقد الإدارة أن هذه الإجراءات سيكون لها تأثير مادي على نتائجها ومركزها المالي.