

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة  
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية – ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
الكويت  
30 يونيو 2025 (غير مدققة)

## المحتويات

### الصفحة

|        |                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------|
| 1      | تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة           |
| 2      | بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع                     |
| 3      | بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع |
| 4      | بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع                          |
| 5-6    | بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع               |
| 7      | بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع                       |
| 8 - 18 | إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة            |

## تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة  
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع.  
الكويت

### المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") كما في 30 يونيو 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا إلى مراجعتنا.

### نطاق المراجعة

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

### الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

### التقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وجود مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبداللطيف محمد العيان (CPA)  
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)  
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

14 أغسطس 2025

## بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

| الستة أشهر المنتهية في                 |                                        | الثلاثة أشهر المنتهية في               |                                        |                                                                                         |                                                                 |
|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                                                                         |                                                                 |
| 1,212,151                              | 1,773,625                              | 635,388                                | 953,135                                | الإيرادات                                                                               |                                                                 |
| 352,649                                | 195,096                                | 33,268                                 | 234,537                                | 6                                                                                       | إيرادات الإيجار                                                 |
| 90,429                                 | (179,910)                              | 36,675                                 | 42,332                                 | 12                                                                                      | صافي الربح من أصول مالية بالقيمة العادلة                        |
| 438,711                                | 1,229,831                              | 311,808                                | 659,784                                |                                                                                         | الحصة من نتائج شركات زميلة وشركة المحاصة                        |
| (29,570)                               | 9,290                                  | (20,354)                               | 7,578                                  |                                                                                         | إيرادات فوائد                                                   |
| 21,566                                 | 15,379                                 | 14,868                                 | 8,572                                  |                                                                                         | ربح/(خسارة) من ترجمة العملات الأجنبية                           |
| 2,085,936                              | 3,043,311                              | 1,011,653                              | 1,905,938                              |                                                                                         | إيرادات أخرى                                                    |
|                                        |                                        |                                        |                                        |                                                                                         |                                                                 |
| (984,697)                              | (1,222,215)                            | (518,064)                              | (545,763)                              | المصاريف والأعباء الأخرى                                                                |                                                                 |
| (840,580)                              | (1,568,439)                            | (478,978)                              | (825,086)                              | مصاريف عمومية وإدارية                                                                   |                                                                 |
| (15,517)                               | -                                      | -                                      | -                                      | تكاليف التمويل                                                                          |                                                                 |
| (1,840,794)                            | (2,790,654)                            | (997,042)                              | (1,370,849)                            | شطب شهرة                                                                                |                                                                 |
|                                        |                                        |                                        |                                        |                                                                                         |                                                                 |
| 245,142                                | 252,657                                | 14,611                                 | 535,089                                | ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة |                                                                 |
| (7,050)                                | (9,146)                                | 1,222                                  | (9,146)                                | مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة                |                                                                 |
| 238,092                                | 243,511                                | 15,833                                 | 525,943                                | ربح الفترة                                                                              |                                                                 |
|                                        |                                        |                                        |                                        |                                                                                         |                                                                 |
| 157,770                                | 178,219                                | (25,597)                               | 446,753                                | الخاص بـ:                                                                               |                                                                 |
| 80,322                                 | 65,292                                 | 41,430                                 | 79,190                                 | مالكي الشركة الأم                                                                       |                                                                 |
| 238,092                                | 243,511                                | 15,833                                 | 525,943                                | الحصص غير المسيطرة                                                                      |                                                                 |
|                                        |                                        |                                        |                                        |                                                                                         |                                                                 |
| 0.27 فلس                               | 0.30 فلس                               | (0.04) فلس                             | 0.75 فلس                               | 7                                                                                       | ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

| الستة أشهر المنتهية في                                               |                                        | الثلاثة أشهر المنتهية في               |                                        |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك                               | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                                                                      |
| 238,092                                                              | 243,511                                | 15,833                                 | 525,943                                | ربح الفترة                                                                           |
| إيرادات شاملة أخرى:                                                  |                                        |                                        |                                        |                                                                                      |
| بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع: |                                        |                                        |                                        |                                                                                      |
| (1,239,634)                                                          | (1,480,279)                            | 3,850,007                              | (1,701,377)                            | صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:   |                                        |                                        |                                        |                                                                                      |
| (311,671)                                                            | (734,623)                              | (134,998)                              | (697,121)                              | صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| (353,209)                                                            | (99,262)                               | (348,045)                              | (4,120)                                | حصة في دخل شامل آخر من شركة زميلة                                                    |
| (137,146)                                                            | 824,691                                | (17,109)                               | 451,469                                | فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية                                             |
| (2,041,660)                                                          | (1,489,473)                            | 3,349,855                              | (1,951,149)                            | مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة                                    |
| (1,803,568)                                                          | (1,245,962)                            | 3,365,688                              | (1,425,206)                            | مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للفترة                                           |
| الخاص بـ:                                                            |                                        |                                        |                                        |                                                                                      |
| (1,852,908)                                                          | (1,477,263)                            | 3,321,747                              | (1,591,997)                            | مالكي الشركة الأم                                                                    |
| 49,340                                                               | 231,301                                | 43,941                                 | 166,791                                | الحصص غير المسيطرة                                                                   |
| (1,803,568)                                                          | (1,245,962)                            | 3,365,688                              | (1,425,206)                            | مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للفترة                                           |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | إيضاحات                                                  |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>الأصول</b>                          |                                     |                                        |                                                          |
| 4,699,927                              | 4,164,316                           | 5,928,359                              | 8 النقد والنقد المعادل                                   |
| 1,806,306                              | 2,308,468                           | 2,318,326                              | الذمم المدينة والأصول الأخرى                             |
| 8,918,065                              | 16,686,390                          | 14,849,531                             | 9 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  |
| 36,089,157                             | 35,699,326                          | 46,926,755                             | 10 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 41,895,592                             | 43,468,999                          | 47,866,778                             | 11 العقارات الاستثمارية                                  |
| 12,602,177                             | 15,617,603                          | 15,343,648                             | 12 استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة                  |
| 96,696                                 | 125,700                             | 115,761                                | الممتلكات والآلات والمعدات                               |
| 106,107,920                            | 118,070,802                         | 133,349,158                            | مجموع الأصول                                             |
| <b>حقوق الملكية والخصوم</b>            |                                     |                                        |                                                          |
| <b>حقوق الملكية</b>                    |                                     |                                        |                                                          |
| 57,512,773                             | 57,512,773                          | 59,813,284                             | 13 رأس المال                                             |
| (105,225)                              | (306,625)                           | -                                      | أسهم الخزينة                                             |
| -                                      | 31,773                              | 116,285                                | احتياطي أسهم خزينة                                       |
| 952,751                                | 1,275,221                           | 1,275,221                              | الاحتياطي الإجمالي                                       |
| 952,751                                | 1,275,221                           | 1,275,221                              | الاحتياطي الاختياري                                      |
| (763,044)                              | (776,881)                           | (118,901)                              | احتياطي ترجمة عملات أجنبية                               |
| (11,634,757)                           | (10,514,003)                        | (12,827,465)                           | التغيرات المترجمة في القيمة العادلة                      |
| 1,833,508                              | 4,123,155                           | 230,783                                | الأرباح المرحلة                                          |
| 48,748,757                             | 52,620,634                          | 49,764,428                             | حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم                    |
| 5,613,786                              | 6,218,176                           | 5,124,249                              | الحصص غير المسيطرة                                       |
| 54,362,543                             | 58,838,810                          | 54,888,677                             | مجموع حقوق الملكية                                       |
| <b>الخصوم</b>                          |                                     |                                        |                                                          |
| 369,136                                | 260,245                             | 285,928                                | مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين                          |
| 2,679,646                              | 2,408,293                           | 4,241,147                              | الذمم الدائنة والخصوم الأخرى                             |
| 45,311,110                             | 53,106,085                          | 70,707,396                             | 14 القروض                                                |
| 3,385,485                              | 3,457,369                           | 3,226,010                              | 15 مستحق إلى البنوك                                      |
| 51,745,377                             | 59,231,992                          | 78,460,481                             | مجموع الخصوم                                             |
| 106,107,920                            | 118,070,802                         | 133,349,158                            | مجموع حقوق الملكية والخصوم                               |



شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ذ.م.ك.

*(Signature)*

جابر أحمد حسين غضنفر  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

[illegible]

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

| حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم   |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |
|------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------|------------------|
| المجموع<br>د.ك                           | الحصص غير<br>المسيطره<br>د.ك | المجموع الفرعي<br>د.ك | الأرباح<br>المرحلة<br>د.ك | التغيرات<br>المترجمة في<br>القيمة العادلة<br>د.ك | احتياطي<br>ترجمة عملات<br>أجنبية<br>د.ك | الاحتياطي<br>الاختياري<br>د.ك | الاحتياطي<br>الإجباري<br>د.ك | أسهم الخزينة<br>د.ك | رأس المال<br>د.ك |
| 57,430,117                               | 5,650,947                    | 51,779,170            | 2,890,713                 | (9,731,980)                                      | (655,143)                               | 952,751                       | 952,751                      | (142,695)           | 57,512,773       |
| الرصيد كما في 1 يناير 2024 (مدقق)        |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |
| (86,501)                                 | (86,501)                     | -                     | -                         | -                                                | -                                       | -                             | -                            | -                   | -                |
| توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطره  |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |
| (1,194,196)                              | -                            | (1,194,196)           | -                         | -                                                | -                                       | -                             | -                            | (1,194,196)         | -                |
| 16,691                                   | -                            | 16,691                | (384)                     | -                                                | -                                       | -                             | -                            | 17,075              | -                |
| بيع أسهم خزينة                           |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |
| -                                        | -                            | -                     | (1,214,591)               | -                                                | -                                       | -                             | -                            | 1,214,591           | -                |
| توزيع أسهم منحة (إيضاح 16)               |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |
| (1,264,006)                              | (86,501)                     | (1,177,505)           | (1,214,975)               | -                                                | -                                       | -                             | -                            | 37,470              | -                |
| مجموع المعاملات مع الملاك                |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |
| 238,092                                  | 80,322                       | 157,770               | 157,770                   | -                                                | -                                       | -                             | -                            | -                   | -                |
| ربح الفترة                               |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |
| (2,041,660)                              | (30,982)                     | (2,010,678)           | -                         | (1,902,777)                                      | (107,901)                               | -                             | -                            | -                   | -                |
| خسائر شاملة أخرى للفترة                  |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |
| (1,803,568)                              | 49,340                       | (1,852,908)           | 157,770                   | (1,902,777)                                      | (107,901)                               | -                             | -                            | -                   | -                |
| مجموع (الخسائر)/الإيرادات الشاملة للفترة |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |
| 54,362,543                               | 5,613,786                    | 48,748,757            | 1,833,508                 | (11,634,757)                                     | (763,044)                               | 952,751                       | 952,751                      | (105,225)           | 57,512,773       |
| الرصيد كما في 30 يونيو 2024 (غير مدقق)   |                              |                       |                           |                                                  |                                         |                               |                              |                     |                  |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.



## بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

| المستة اشهر<br>المنتتية في<br>30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | المستة اشهر<br>المنتتية في<br>30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | إيضاحات |                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|
| 238,092                                                              | 243,511                                                              |         | أنشطة التشغيل                                                       |
| (352,649)                                                            | (195,096)                                                            | 6       | ربح الفترة                                                          |
| (90,429)                                                             | 179,910                                                              | 12      | تعديلات لـ:                                                         |
| 3,449                                                                | 13,850                                                               |         | صافي الربح من أصول مالية بالقيمة العادلة                            |
| 22,958                                                               | 44,245                                                               |         | الحصة من نتائج شركات زميلة وشركة المحاصة                            |
| 15,517                                                               | -                                                                    |         | الاستهلاك                                                           |
| 840,580                                                              | 1,568,439                                                            |         | مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين                                     |
| 677,518                                                              | 1,854,859                                                            |         | شطب شهرة                                                            |
|                                                                      |                                                                      |         | تكاليف التمويل                                                      |
| 2,653,007                                                            | (1,053,778)                                                          |         | التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:                                     |
| (220,195)                                                            | (329,776)                                                            |         | الذمم المدينة والأصول الأخرى                                        |
| (356)                                                                | (18,458)                                                             |         | الذمم الدائنة والخصوم الأخرى                                        |
| 3,109,974                                                            | 452,847                                                              |         | مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين                               |
|                                                                      |                                                                      |         | صافي النقد من أنشطة التشغيل                                         |
| (3,012)                                                              | (3,922)                                                              |         | أنشطة الاستثمار                                                     |
| (4,332,388)                                                          | (1,423,945)                                                          |         | إضافات على ممتلكات وآلات ومعدات                                     |
| 490,023                                                              | 3,256,165                                                            |         | شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر          |
| (22,962,094)                                                         | (19,514,567)                                                         |         | المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 7,510,132                                                            | 5,843,262                                                            |         | شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر          |
| (2,500,000)                                                          | -                                                                    |         | المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| (140,830)                                                            | (2,630,331)                                                          | 11      | شراء شركة تابعة                                                     |
| 56,122                                                               | 200,164                                                              |         | إضافات إلى عقارات استثمارية                                         |
| 5,044,260                                                            | (1,395,987)                                                          | 8       | إيرادات توزيعات أرباح مستلمة                                        |
| (16,837,787)                                                         | (15,669,161)                                                         |         | النقد وشبه النقد المحتجز                                            |
|                                                                      |                                                                      |         | صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار                              |
| 36,552                                                               | (201,005)                                                            |         | أنشطة التمويل                                                       |
| (5,020)                                                              | (2,407)                                                              |         | مستحق إلى البنوك                                                    |
| (2,195)                                                              | (2,379)                                                              |         | توزيعات أرباح نقدية مدفوعة                                          |
| (1,194,196)                                                          | (120,219)                                                            |         | الانخفاض في رأس المال                                               |
| 16,691                                                               | 511,356                                                              |         | شراء أسهم خزينة                                                     |
| (86,501)                                                             | (97,468)                                                             |         | بيع أسهم خزينة                                                      |
| 22,000,000                                                           | 22,084,453                                                           |         | توزيعات أرباح للحصص غير المسيطرة                                    |
| (7,336,211)                                                          | (5,462,881)                                                          |         | المحصل من القروض                                                    |
| (476,352)                                                            | (1,126,396)                                                          |         | سداد قروض                                                           |
| 12,952,768                                                           | 15,583,054                                                           |         | تكاليف تمويل مدفوعة                                                 |
| (775,045)                                                            | 366,740                                                              |         | صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل                                  |
| (12,410)                                                             | 1,316                                                                |         | صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل                       |
| 4,518,550                                                            | 3,535,354                                                            | 8       | تعديلات عملات أجنبية                                                |
| 3,731,095                                                            | 3,903,410                                                            | 8       | النقد والنقد المعادل في بداية الفترة                                |
|                                                                      |                                                                      |         | النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة                                |
| -                                                                    | (1,074,500)                                                          | 5.1     | المعاملات المادية غير النقدية:                                      |
| -                                                                    | 1,074,500                                                            | 5.1     | الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة                              |
|                                                                      |                                                                      |         | ذمم مدينة وأصول أخرى                                                |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

**1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم**  
تأسست شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بالكويت سنة 1999 كشركة ذات مسؤولية محدودة وقد تم تسجيلها كشركة مساهمة كويتية (مقفلة) بتاريخ 6 نوفمبر 2004. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 16 ديسمبر 2008. يقع مقر مكتب الشركة الأم المسجل في برج مدينة الأعمال الكويتية - الطابق رقم 28 - شارع خالد بن الوليد - الكويت.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل وخارج دولة الكويت وكذلك إدارة ممتلكات الغير بما لا يتعارض مع الأحكام والقوانين المنصوص عليها في القوانين المعمول بها وحظر التجارة في المساكن الخاصة وقطع الأراضي على النحو المنصوص عليه في هذه القوانين.
  2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
  3. إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
  4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
  5. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
  6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتریات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمخازن من كافة الدرجات والمستويات بما في ذلك كافة الخدمات الرئيسية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
  7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
  8. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
  9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
  10. إنشاء وإدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
  11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
  12. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية ونظام البناء والتشغيل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
  13. يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئة التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
- يشار إلى شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها مجتمعين باسم "المجموعة" في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.
- تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 أغسطس 2025. 14 أغسطس 2025.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 2 أساس العرض

يتم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

إن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة، تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات المتكررة العادية والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إن نتائج العمليات لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والإفصاحات حولها.

### 3 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يسر مفعوله بعد.

#### 3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 والتي تسري على الفترة الحالية:

##### التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

تتناول التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 4 الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من الإدارة اتخاذ القرارات والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلن عنها للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

### 5 الشركات التابعة

5.1 خلال الفترة، قامت المجموعة بالاستحواذ على حصة ملكية إضافية من طرف ذي صلة بنسبة 11.44% في شركتها التابعة، شركة 110 ويست في بي، مقابل مبلغ إجمالي 1,074,500 د.ك. ونتيجة لذلك، زادت حصة ملكية المجموعة في هذه الشركة التابعة من 70.6% إلى 82.02%. وبالتالي، اعترفت المجموعة بربح يبلغ 153,260 د.ك، ويمثل هذا المبلغ الفرق بين المقابل المدفوع والقيمة الدفترية لحصة صافي الأصول المستحوذ عليها، والذي تم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية.

5.2 خلال الفترة، استحوذت المجموعة على حصة إضافية قدرها 30% في شركتها التابعة، شركة صروح الدولية العقارية - ذ.م.م، بدون مقابل. ونتيجة لذلك، زادت حصة ملكية المجموعة في هذه الشركة التابعة من 70% إلى 100%. لم ينتج عن هذه المعاملة أي ربح أو خسارة.

### 6 صافي الربح من أصول مالية بالقيمة العادلة

| الستة أشهر المنتهية في |             | الثلاثة أشهر المنتهية في |             |
|------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| 30 يونيو               | 30 يونيو    | 30 يونيو                 | 30 يونيو    |
| 2024                   | 2025        | 2024                     | 2025        |
| (غير مدققة)            | (غير مدققة) | (غير مدققة)              | (غير مدققة) |
| د.ك                    | د.ك         | د.ك                      | د.ك         |

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

|         |           |        |          |                          |
|---------|-----------|--------|----------|--------------------------|
| 66,217  | (144,888) | 2,171  | (71,257) | التغير في القيمة العادلة |
| 45,287  | 140,249   | -      | 138,597  | ربح من البيع             |
| 56,122  | 230,744   | 31,097 | 192,287  | إيرادات توزيعات أرباح    |
| 167,626 | 226,105   | 33,268 | 259,627  |                          |

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

|         |          |        |          |                      |
|---------|----------|--------|----------|----------------------|
| 185,023 | (31,009) | -      | (25,090) | (خسارة)/ربح من البيع |
| 352,649 | 195,096  | 33,268 | 234,537  |                      |

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

7 ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة  
يتم احتساب ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح/ (خسارة) الفترة الخاصة بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة بعد استبعاد أسهم الخزينة كما يلي:

| الستة أشهر المنتهية في                                            |                                        | الثلاثة أشهر المنتهية في               |                                        |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك                            | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |
| 157,770                                                           | 178,219                                | (25,597)                               | 446,753                                |
| ربح/ (خسارة) الفترة الخاصة بمالكي الشركة الأم (د.ك)               |                                        |                                        |                                        |
| 588,088,084                                                       | 596,273,042                            | 587,756,541                            | 597,328,729                            |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (باستثناء أسهم الخزينة) (أسهم) |                                        |                                        |                                        |
| 0.27 فلس                                                          | 0.30 فلس                               | (0.04) فلس                             | 0.75 فلس                               |
| ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم  |                                        |                                        |                                        |

تم تعديل المتوسط المرجح المقارن لعدد الأسهم لاحتساب (خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخفضة ليظهر أسهم المنحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 16). إن (خسارة)/ ربحية السهم لفترة الثلاث أشهر والستة أشهر المنتهيتين في 30 يونيو 2024 قد بلغت (0.05) فلس و 0.28 فلس على التوالي، قبل التعديلات التي أجريت بأثر رجعي.

نظرًا لأنه لا توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

| النقد والنقد المعادل                              |                                     |                                        |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك            | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |
| 3,638,449                                         | 2,515,157                           | 3,096,124                              |
| -                                                 | 958,150                             | 978,560                                |
| 1,061,478                                         | 691,009                             | 1,853,675                              |
| 4,699,927                                         | 4,164,316                           | 5,928,359                              |
| (968,832)                                         | (628,962)                           | (2,024,949)                            |
| 3,731,095                                         | 3,535,354                           | 3,903,410                              |
| النقد وأرصدة لدى البنوك                           |                                     |                                        |
| ودائع لأجل - 1 إلى 3 أشهر                         |                                     |                                        |
| نقد في محافظ مدارة                                |                                     |                                        |
| النقد والنقد المعادل                              |                                     |                                        |
| ناقصًا: النقد والنقد المعادل المرهون (إيضاح 8.1)  |                                     |                                        |
| النقد والنقد المعادل وفقًا لبيان التدفقات النقدية |                                     |                                        |

8.1 إن النقد والنقد المعادل المرهون يمثل نقد وأرصدة لدى البنوك في محافظ مدارة مرهونة كضمان مقابل بعض القروض (إيضاح 14).

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 9 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| 1,054,553                              | 501,469                             | 338,608                                | أوراق مالية مسعرة     |
| 6,634,912                              | 13,407,521                          | 12,064,523                             | أوراق مالية غير مسعرة |
| 1,228,600                              | 2,777,400                           | 2,446,400                              | محافظ مدارة           |
| 8,918,065                              | 16,686,390                          | 14,849,531                             |                       |

يتم رهن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة دفترية تبلغ 9,517,562 د.ك (31 ديسمبر 2024: 9,999,358 د.ك و 30 يونيو 2024: 3,238,666 د.ك) مقابل بعض القروض (إيضاح 14).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 18.

### 10 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| 12,888,960                             | 13,406,661                          | 15,001,685                             | أوراق مالية مسعرة     |
| 17,719,339                             | 15,449,670                          | 25,127,472                             | أوراق مالية غير مسعرة |
| 5,480,858                              | 6,842,995                           | 6,797,598                              | أدوات الدين           |
| 36,089,157                             | 35,699,326                          | 46,926,755                             |                       |

تمثل أدوات الدين استثمار في سندات/ صكوك محمل بمعدل فائدة سنوي بواقع 7.25% - 8% (31 ديسمبر 2024: 7% - 8% و 30 يونيو 2024: 4.87% - 8.5%).

إن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بإجمالي قيمة دفترية تبلغ 43,373,456 د.ك (31 ديسمبر 2024: 34,115,938 د.ك و 30 يونيو 2024: 34,453,315 د.ك) مرهونة مقابل بعض القروض (إيضاح 14).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 18.

### 11 العقارات الاستثمارية

فيما يلي الحركة على عقارات استثمارية خلال الفترة/ السنة:

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                  |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| 39,633,117                             | 39,633,117                          | 43,468,999                             | في 1 يناير                       |
| 140,830                                | 3,369,049                           | 2,630,331                              | إضافات                           |
| 2,395,000                              | 2,395,000                           | -                                      | ناتج من الاستحواذ على شركة تابعة |
| -                                      | (2,412,291)                         | -                                      | استبعادات                        |
| -                                      | 801,226                             | -                                      | التغير في القيمة العادلة         |
| (273,355)                              | (317,102)                           | 1,767,448                              | تعديلات ترجمة عملة أجنبية        |
| 41,895,592                             | 43,468,999                          | 47,866,778                             |                                  |

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 47,866,778 د.ك (31 ديسمبر 2024: 43,468,999 د.ك و 30 يونيو 2024: 39,499,446 د.ك) مقابل بعض القروض ومستحق إلى البنك (إيضاحي 14 و 15).



## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 12 استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| 3,198,178                              | 4,445,878                           | 4,472,223                              | استثمار في شركات زميلة    |
| 9,403,999                              | 11,171,725                          | 10,871,425                             | الاستثمار في شركة المحاصة |
| 12,602,177                             | 15,617,603                          | 15,343,648                             |                           |

تم رهن استثمار المجموعة في شركات زميلة بقيمة دفترية تبلغ 3,451,935 د.ك (31 ديسمبر 2024: 3,531,261 د.ك و 30 يونيو 2024: لا شيء) مقابل بعض القروض (إيضاح 14).

فيما يلي الحركة على استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة خلال الفترة/ السنة:

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| 12,868,607                             | 12,868,607                          | 15,617,603                             | الرصيد في بداية الفترة/ السنة   |
| -                                      | 1,137,892                           | -                                      | إضافات/ المساهمة في رأس المال   |
| -                                      | (185,372)                           | -                                      | استبعادات                       |
| 90,429                                 | 1,793,414                           | (179,910)                              | حصة في النتائج                  |
| (353,798)                              | (4,138)                             | (99,262)                               | حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى |
| (3,061)                                | 7,200                               | 5,217                                  | تعديلات ترجمة عملة أجنبية       |
| 12,602,177                             | 15,617,603                          | 15,343,648                             | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة   |

### 13 رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 598,132,835 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2024 و 30 يونيو 2024: يتكون من 575,127,726 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم)، وجميعها مدفوع نقداً.

قامت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 13 مايو 2025 باعتماد زيادة رأس المال بعدد 23,005,109 سهماً من خلال إصدار أسهم جديدة تمثل أسهم المنحة المقرر توزيعها على المساهمين، والتي اعتمدتها الجمعية العامة السنوية للمساهمين (إيضاح 16). تم اعتماد زيادة رأس المال من جانب الهيئات المعنية وتم التأشير عليها في السجل التجاري بتاريخ 27 مايو 2025.

### 14 القروض

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| 8,027,190                              | 2,036,760                           | 2,629,880                              | قروض لأجل (14.1)                      |
| 39,276,874                             | 52,410,218                          | 69,823,233                             | تسهيلات تمويل إسلامي - إجمالي         |
| (1,992,954)                            | (1,340,893)                         | (1,745,717)                            | ناقصاً: التكاليف المؤجلة              |
| 37,283,920                             | 51,069,325                          | 68,077,516                             | تسهيلات تمويل إسلامي - بالصافي (14.2) |
| 45,311,110                             | 53,106,085                          | 70,707,396                             | إجمالي القروض - بالصافي               |

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 14 تابع / القروض

تستحق القروض السداد كما يلي:

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| 24,719,190                             | 38,543,244                          | 55,131,963                             | خلال سنة واحدة |
| 20,591,920                             | 14,562,841                          | 15,575,433                             | أكثر من سنة    |
| 45,311,110                             | 53,106,085                          | 70,707,396                             |                |

#### 14.1 تتمثل القروض لأجل فيما يلي:

(أ) - قرض لأجل تم الحصول عليه من مؤسسة مالية أجنبية بمبلغ 6.6 مليون دولار أمريكي محمل بمعدل فائدة 2.62% سنوياً ويستحق السداد على دفعة واحدة بتاريخ 30 أبريل 2030. إن المبلغ المستحق كما في تاريخ البيانات المالية هو 2,018,280 د.ك.

- قرض لأجل تم الحصول عليه من مؤسسة مالية أجنبية بمبلغ 2 مليون دولار أمريكي محمل بمعدل فائدة 5.2% سنوياً ويستحق السداد على دفعة واحدة بتاريخ 20 أغسطس 2025. إن المبلغ المستحق كما في تاريخ البيانات المالية هو 611,600 د.ك.

#### 14.2 يمثل التمويل الإسلامي ما يلي:

(أ) تسهيلات مرابحة بمبلغ 32,340 مليون جنيه إسترليني من بنك أجنبي وتحمل معدل ربح بواقع 2.71% سنوياً وتستحق السداد بتاريخ 14 يوليو 2026. إن المبلغ المستحق كما في تاريخ البيانات المالية هو 13,557,153 د.ك.

(ب) تسهيلات مرابحة متجددة تم الحصول عليها من بنك محلي بحد أقصى 55 مليون د.ك تحمل معدل ربح بواقع 1% سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد في غضون سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية. إن المبلغ المستحق كما في تاريخ البيانات المالية هو 54,520,363 د.ك.

إن القروض مضمونة برهن بعض النقد والنقد المعادل والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة (إيضاحات 8 و 9 و 10 و 11 و 12) ورهن الأوراق المالية المحلية المسعرة وغير المسعرة المملوكة من أطراف ذات صلة.

### 15 مستحق إلى البنوك

إن المستحق إلى البنوك يمثل حد السحب على المكشوف من بنك أجنبي بمبلغ 12 مليون دولار أمريكي ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 2.5% فوق معدل سوفر لمدة 1 شهر. إن المبلغ المستحق كما في تاريخ البيانات المالية هو 3,226,010 د.ك. إن هذه التسهيلات مضمونة مقابل رهن من الدرجة الأولى لعقارات استثمارية محددة (إيضاح 11) والتنازل عن إيرادات الإيجار من هذه العقارات لصالح البنك. ينتهي سريان اتفاقيات التسهيلات في 30 نوفمبر 2024. إلا أنه، وكما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لا تزال إجراءات تجديد اتفاقية التسهيلات قيد الإنجاز.



## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

**16 الجمعية العامة السنوية**  
قامت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 5 مايو 2025 باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وكذلك اعتمدت مقترح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 4% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: أسهم منحة بواقع 3% من أسهم الخزينة). إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 21,000 د.ك (2023: 21,000 د.ك) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

**17 معاملات مع أطراف ذات صلة**  
تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وشركات تحت السيطرة المشتركة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة، والشركات التي يمتلك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                                                   |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 329,642                                | 1,452,740                           | 959,022                                | أرصدة ومعاملات مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع: |
| 514,783                                | -                                   | -                                      | الذمم المدينة والأصول الأخرى                                      |
| 210,836                                | 210,836                             | 740,124                                | مقدم استثمارات                                                    |
| -                                      | -                                   | 1,074,500                              | الذمم الدائنة والخصوم الأخرى                                      |
|                                        |                                     |                                        | الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة (إيضاح 5.1)                |

المعاملات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

| الستة أشهر المنتهية في                 |                                        | الثلاثة أشهر المنتهية في               |                                        |                                                                     |
|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                                                     |
| -                                      | 111,565                                | -                                      | 111,565                                | المعاملات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع: |
| (62,288)                               | (114,060)                              | (31,736)                               | (33,475)                               | إيرادات توزيعات أرباح                                               |
| -                                      | (84,958)                               | -                                      | (24,972)                               | مصاريف عمومية وإدارية                                               |
|                                        |                                        |                                        |                                        | تكاليف التمويل                                                      |
| 177,311                                | 171,553                                | 78,651                                 | 68,949                                 | مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:                                     |
| 14,002                                 | 19,976                                 | 8,261                                  | 13,472                                 | رواتب ومزايا قصيرة الأجل                                            |
| 191,313                                | 191,529                                | 86,912                                 | 82,421                                 | مكافأة نهاية خدمة الموظفين                                          |

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 18 قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ستة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                        |                                     |                                        | <b>الأصول المالية:</b>                                |
|                                        |                                     |                                        | <b>بالتكلفة المطفأة:</b>                              |
| 4,699,927                              | 4,164,316                           | 5,928,359                              | النقد والنقد المعادل                                  |
| 1,806,306                              | 2,308,468                           | 2,318,326                              | الذمم المدينة والأصول الأخرى                          |
|                                        |                                     |                                        | <b>بالقيمة العادلة:</b>                               |
| 8,918,065                              | 16,686,390                          | 14,849,531                             | أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 36,089,157                             | 35,699,326                          | 46,926,755                             | أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 51,513,455                             | 58,858,500                          | 70,022,971                             |                                                       |
|                                        |                                     |                                        | <b>الخصوم المالية:</b>                                |
|                                        |                                     |                                        | <b>بالتكلفة المطفأة:</b>                              |
| 369,136                                | 260,245                             | 285,928                                | مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين                       |
| 2,679,646                              | 2,408,293                           | 4,241,147                              | الذمم الدائنة والخصوم الأخرى                          |
| 45,311,110                             | 53,106,085                          | 70,707,396                             | القروض                                                |
| 3,385,485                              | 3,457,369                           | 3,226,010                              | مستحق إلى البنوك                                      |
| 51,745,377                             | 59,231,992                          | 78,460,481                             |                                                       |

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة والخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 18 تابع/ قياس القيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في بيان المركز المالي المرحلي المكثف يتم تبويبها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

| المستوى 1<br>دك                                        | المستوى 2<br>دك | المستوى 3<br>دك | المجموع<br>دك |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| <b>30 يونيو 2025 (غير مدققة)</b>                       |                 |                 |               |
| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: |                 |                 |               |
| 338,608                                                | -               | -               | 338,608       |
| أوراق مالية مسعرة                                      |                 |                 |               |
| -                                                      | 8,386,453       | 3,678,070       | 12,064,523    |
| أوراق مالية غير مسعرة                                  |                 |                 |               |
| -                                                      | 2,446,400       | -               | 2,446,400     |
| محفظة مدارة                                            |                 |                 |               |
| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: |                 |                 |               |
| 15,001,685                                             | -               | -               | 15,001,685    |
| أوراق مالية مسعرة                                      |                 |                 |               |
| -                                                      | 23,544,085      | 1,583,387       | 25,127,472    |
| أوراق مالية غير مسعرة                                  |                 |                 |               |
| -                                                      | 6,797,598       | -               | 6,797,598     |
| سندات الدين                                            |                 |                 |               |
| 15,340,293                                             | 41,174,536      | 5,261,457       | 61,776,286    |
| <b>31 ديسمبر 2024 (مدققة)</b>                          |                 |                 |               |
| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: |                 |                 |               |
| 501,469                                                | -               | -               | 501,469       |
| أوراق مالية مسعرة                                      |                 |                 |               |
| -                                                      | 9,073,558       | 4,333,963       | 13,407,521    |
| أوراق مالية غير مسعرة                                  |                 |                 |               |
| -                                                      | 2,777,400       | -               | 2,777,400     |
| محفظة مدارة                                            |                 |                 |               |
| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: |                 |                 |               |
| 13,406,661                                             | -               | -               | 13,406,661    |
| أوراق مالية مسعرة                                      |                 |                 |               |
| -                                                      | 13,866,282      | 1,583,388       | 15,449,670    |
| أوراق مالية غير مسعرة                                  |                 |                 |               |
| -                                                      | 6,842,995       | -               | 6,842,995     |
| سندات الدين                                            |                 |                 |               |
| 13,908,130                                             | 32,560,235      | 5,917,351       | 52,385,716    |
| <b>30 يونيو 2024 (غير مدققة)</b>                       |                 |                 |               |
| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: |                 |                 |               |
| 1,054,553                                              | -               | -               | 1,054,553     |
| أوراق مالية مسعرة                                      |                 |                 |               |
| -                                                      | 2,317,216       | 4,317,696       | 6,634,912     |
| أوراق مالية غير مسعرة                                  |                 |                 |               |
| -                                                      | 1,228,600       | -               | 1,228,600     |
| محفظة مدارة                                            |                 |                 |               |
| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: |                 |                 |               |
| 12,888,960                                             | -               | -               | 12,888,960    |
| أوراق مالية مسعرة                                      |                 |                 |               |
| -                                                      | 16,177,790      | 1,541,549       | 17,719,339    |
| أوراق مالية غير مسعرة                                  |                 |                 |               |
| -                                                      | 5,480,858       | -               | 5,480,858     |
| سندات الدين                                            |                 |                 |               |
| 13,943,513                                             | 25,204,464      | 5,859,245       | 45,007,222    |

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة البيانات المالية.

لم تتغير طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 18 تابع/ قياس القيمة العادلة

#### قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

إن قياس المجموعة للأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 يستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى (3) من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

| 30 يونيو<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 يونيو<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                                      |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 4,813,007                              | 4,813,007                           | 5,917,351                              | الرصيد الافتتاحي                                     |
| 1,046,246                              | 1,046,245                           | -                                      | إضافات                                               |
| -                                      | -                                   | (655,663)                              | استبعادات                                            |
|                                        |                                     |                                        | أرباح أو خسائر مدرجة في:                             |
| (8)                                    | 58,099                              | (231)                                  | - بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع |
| 5,859,245                              | 5,917,351                           | 5,261,457                              | الرصيد الختامي                                       |

### 19 معلومات القطاعات

تتقسم المجموعة إلى قطاعات تشغيل لأغراض إدارة أنشطة الأعمال المختلفة. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة وفي أوروبا ومنطقة أمريكا الشمالية. لغرض تحليل القطاعات الرئيسية، تقوم إدارة المجموعة بتوزيع الأعمال والخدمات على قطاعات التشغيل التالية:

- تتكون أنشطة الاستثمار من المشاركة في التمويل المالي والعقاري وإدارة متطلبات السيولة للمجموعة.
- أنشطة العقارات وتتضمن الاستثمار وإدارة العقارات وإنشاء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن السياق الطبيعي للأعمال والخدمات العقارية الأخرى ذات الصلة.

لا توجد معاملات متبادلة بين القطاعات. يتم الإفصاح عن تقارير القطاعات التالية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية المرفوعة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي:

| المجموع<br>د.ك | العقارات<br>د.ك | الاستثمار<br>د.ك |                                                    |
|----------------|-----------------|------------------|----------------------------------------------------|
| 1,905,938      | 969,286         | 936,652          | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة) |
| 525,943        | (338,135)       | 864,078          | إيرادات القطاع                                     |
|                |                 |                  | نتائج القطاع                                       |
| 3,043,311      | 1,798,292       | 1,245,019        | الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)   |
| 243,511        | (764,345)       | 1,007,856        | إيرادات القطاع                                     |
|                |                 |                  | نتائج القطاع                                       |
| 133,349,158    | 52,712,726      | 80,636,432       | أصول القطاع                                        |
| 78,460,481     | 78,406,085      | 54,396           | خصوم القطاع                                        |
|                |                 |                  | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 (غير مدققة) |
| 1,011,653      | 629,902         | 381,751          | إيرادات القطاع                                     |
| 15,833         | (333,118)       | 348,951          | نتائج القطاع                                       |
|                |                 |                  | الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 (غير مدققة)   |
| 2,085,936      | 1,204,147       | 881,789          | إيرادات القطاع                                     |
| 238,092        | (580,309)       | 818,401          | نتائج القطاع                                       |
|                |                 |                  | أصول القطاع                                        |
| 106,107,920    | 47,027,827      | 59,080,093       | خصوم القطاع                                        |
| 51,745,377     | 51,674,303      | 71,074           |                                                    |

### 20 أرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة الحالية. لم يكن لإعادة التصنيف تلك أي تأثير على مجموع الأصول ومجموع حقوق الملكية ونتائج الفترة/ السنة المقارنة.