

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
31 يوليو 2025



نبني المستقبل
بثقة

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 يوليو 2025، وبيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع المتعلق به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة 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. تشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 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 التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025، على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبد الجادر
بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

11 سبتمبر 2025
الكويت

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		إيضاحات
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
العمليات المستمرة:				
الإيرادات				
3,703,279	1,903,826	1,176,440	561,530	إيرادات من خدمات مقدمة
1,484,875	1,400,195	489,555	411,005	إيرادات من أنشطة عقارية
5,188,154	3,304,021	1,665,995	972,535	
تكلفة الإيرادات				
1,973,352	1,027,926	657,574	307,207	تكلفة خدمات مقدمة
263,337	178,452	102,324	50,783	تكلفة أنشطة عقارية
2,236,689	1,206,378	759,898	357,990	
2,951,465	2,097,643	906,097	614,545	مجمول الربح
21,307	137,369	(5,554)	29,925	رد / (تحميل) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(1,002,307)	(976,250)	(321,902)	(309,091)	تكاليف موظفين
(372,479)	(378,843)	(131,316)	(140,274)	مصروفات عمومية وإدارية
1,597,986	879,919	447,325	195,105	الربح من العمليات
(52,279)	242,613	-	-	أرباح / (خسائر) غير محققة من التغير في القيمة
239,000	749,277	239,000	661,500	العادلة لعقارات استثمارية
249,787	409,251	111,413	137,706	ربح من بيع عقار استثماري
13,312	23,919	4,627	1,824	ربح من ودائع استثمارية
(713,634)	(234,610)	(261,835)	(20,895)	إيرادات أخرى
(360,688)	(282,919)	(102,112)	(93,380)	تكلفة عقود إنشاءات
(20,643)	-	(3,125)	-	تكاليف تمويل لدائني مرابحة
				تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير
952,841	1,787,450	435,293	881,860	ربح الفترة قبل الضرائب من العمليات المستمرة
(8,627)	(16,087)	(3,961)	(7,937)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(11,901)	(41,198)	(10,829)	(11,504)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(4,760)	(16,480)	(4,332)	(4,601)	الزكاة
927,553	1,713,685	416,171	857,818	ربح الفترة من العمليات المستمرة
5,714	-	4,873	-	العمليات الموقوفة:
				الربح من العمليات الموقوفة
933,267	1,713,685	421,044	857,818	ربح الفترة
29,421	-	29,421	-	إيرادات شاملة أخرى
				صافي أرباح من أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة
				العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
962,688	1,713,685	450,465	857,818	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
2.07 فلس	4.89 فلس	0.93 فلس	2.45 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
2.06 فلس	4.89 فلس	0.92 فلس	2.45 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 يوليو 2025

31 يوليو 2024 دينار كويتي	(مدققة) 31 أكتوبر 2024 دينار كويتي	31 يوليو 2025 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
77,521	71,004	79,411		ممتلكات ومنشآت ومعدات
39,394,568	34,175,616	28,911,019	5	عقارات استثمارية
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
310,043	259,056	259,056		مدينون وموجودات أخرى
781,895	783,922	-		موجودات حق الاستخدام
529,065	384,774	-		
41,093,092	35,674,372	29,249,486		
				موجودات متداولة
-	-	-		مخزون
123,185	-	-		موجودات عقود
5,705,446	5,143,984	5,264,534		مدينون وموجودات أخرى
8,150,000	15,950,000	15,300,000	6	ودائع استثمارية
795,234	200,701	219,263	6	أرصدة لدى البنوك ونقد
14,773,865	21,294,685	20,783,797		
677,360	-	-	4	مجموعة بيع محتفظ بها لغرض البيع
56,544,317	56,969,057	50,033,283		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
45,053,468	45,053,468	35,053,468	7	رأس المال
95,209	305,687	305,687		احتياطي إجباري
95,209	305,687	305,687		احتياطي اختياري
(3,739,063)	(3,573,215)	(3,573,215)		احتياطي التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
1,587,938	2,151,673	3,865,358		أرباح مرحلة
43,092,761	44,243,300	35,956,985		إجمالي حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
1,030,783	1,075,068	1,142,132		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,815,677	6,790,529	6,539,094		دائنون مرابحة
2,489,537	2,296,038	2,063,023		دائنون ومطلوبات أخرى
10,335,997	10,161,635	9,744,249		
				مطلوبات متداولة
2,404,728	2,078,870	3,854,044		دائنون ومطلوبات أخرى
459,548	485,252	478,005		دائنون مرابحة
2,864,276	2,564,122	4,332,049		
251,283	-	-	4	مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بمجموعة بيع محتفظ بها لغرض البيع
13,451,556	12,725,757	14,076,298		إجمالي المطلوبات
56,544,317	56,969,057	50,033,283		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

صالح تركي صالح الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

المجموع دينار كويتي	احتياطي التغيرات أرباح مرحلة دينار كويتي	المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
44,243,300	2,151,673	(3,573,215)	305,687	305,687	45,053,468
1,713,685	1,713,685	-	-	-	-
1,713,685	1,713,685	-	-	-	-
(10,000,000)	-	-	-	-	(10,000,000)
35,956,985	3,865,358	(3,573,215)	305,687	305,687	35,053,468
42,130,073	700,269	(3,814,082)	95,209	95,209	45,053,468
933,267	933,267	-	-	-	-
29,421	-	29,421	-	-	-
962,688	933,267	29,421	-	-	-
-	(45,598)	45,598	-	-	-
43,092,761	1,587,938	(3,739,063)	95,209	95,209	45,053,468

كما في 1 نوفمبر 2024
ربح الفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
تخفيض رأس المال (إيضاحي 7 و 14)

كما في 31 يوليو 2025

كما في 1 نوفمبر 2023
ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
صافي التحويل إلى أرباح مرحلة نتيجة بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

كما في 31 يوليو 2024

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2025	2024	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
أنشطة التشغيل		
1,787,450	952,841	ربح الفترة قبل الضرائب من العمليات المستمرة
-	5,714	ربح الفترة قبل الضرائب من العمليات الموقوفة
1,787,450	958,555	ربح الفترة
تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة بصافي التدفقات النقدية:		
404,763	462,868	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات وموجودات حق الاستخدام
(242,613)	52,279	(أرباح) / خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(409,251)	(249,787)	ربح من ودائع استثمارية
-	(1,259)	ربح من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
(749,277)	(239,000)	ربح من بيع عقارات استثمارية
(137,369)	(21,307)	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
97,379	141,793	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
282,919	360,688	تكاليف تمويل لدائني مرابحة
-	20,643	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير
1,034,001	1,485,473	
التغيرات في رأس المال العامل:		
894,513	633,406	مدينون وموجودات أخرى
1,518,117	(964,478)	دائنون ومطلوبات أخرى
التدفقات النقدية الناتجة من العمليات		
3,446,631	1,154,401	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(30,315)	(160,606)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة المدفوعة
(49,723)	(49,635)	
3,366,593	944,160	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
أنشطة الاستثمار		
(28,396)	(81,552)	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	2,410	متحصلات من ممتلكات ومنشآت ومعدات
6,256,487	1,500,000	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	59,758	متحصلات من استرداد رأسمالي لأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
315,479	249,787	ربح مستلم من ودائع استثمارية
6,543,570	1,730,403	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
أنشطة التمويل		
(21,614,526)	(26,957,067)	مدفوعات دائني مرابحة
21,364,527	22,264,527	متحصلات من دائني مرابحة
(291,602)	(379,759)	تكاليف تمويل مدفوعة
(10,000,000)	(732,000)	توزيعات على المساهمين نتيجة تخفيض رأس المال
(10,541,601)	(5,804,299)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
صافي النقص في النقد والنقد المعادل		
(631,438)	(3,129,736)	النقد والنقد المعادل كما في 1 نوفمبر
16,150,701	12,546,637	
15,519,263	9,416,901	النقد والنقد المعادل كما في 31 يوليو

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2025.

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

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

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

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في البيانات المالية المجمعة السنوية التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة وينبغي الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024. وترى إدارة الشركة الأم أنه قد تم إدراج كافة التعديلات التي تتكون من الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج التشغيل لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2025.

تم إعادة تصنيف بعض المبالغ المقارنة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع لتتوافق مع عرض الفترات الحالية. ولم ينتج عن عمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على الربح وربحية السهم المدرجة سابقاً للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 والفترة المنتهية في 31 يوليو 2024.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 نوفمبر 2024 (ما لم يُذكر خلاف ذلك)، وتطبيق السياسة الجديدة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

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

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

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

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

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

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف المطلوبات الناشئة عن اتفاقية القرض على أنها غير متداولة ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مقيد بشرط الامتثال للتعهدات المستقبلية خلال 12 شهراً.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات.

تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 يوليو، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة أو أسهم خزينة.

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		ربح الفترة من:
2024	2025	2024	2025	
927,553	1,713,685	416,171	857,818	العمليات المستمرة (دينار كويتي)
5,714	-	4,873	-	العمليات الموقوفة (دينار كويتي)
933,267	1,713,685	421,044	857,818	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
45,053,468	35,053,468	45,053,468	35,053,468	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)
2.06 فلس	4.89 فلس	0.92 فلس	2.45 فلس	من العمليات المستمرة
0.01 فلس	- فلس	0.01 فلس	- فلس	من العمليات الموقوفة
2.07 فلس	4.89 فلس	0.93 فلس	2.45 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

4 العملية الموقوفة

في 7 أغسطس 2024، قامت المجموعة ببيع كامل حصة ملكيتها في شركتها التابعة المملوكة بالكامل وهي، شركة إريسكو الأمنية ش.م.ك. (مقفلة) ("إريسكو") إلى طرف ذي علاقة بإجمالي مقابل قدره 550,000 دينار كويتي. تم عرض نتائج شركة إريسكو كعمليات موقوفة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع.

يتم تحصيل مقابل البيع من خلال 12 شيكاً موزعاً شهرياً بقيمة 25,000 دينار كويتي بالإضافة إلى الدفعة مقدماً المستلمة بمبلغ 250,000 دينار كويتي عند توقيع الاتفاقية. إن أسهم شركة إريسكو المحولة مضمونة برهن من الدرجة الأولى لصالح الشركة الأم كضمان حتى يتم الوفاء بالأقساط المؤجلة بنجاح.

فيما يلي نتائج شركة إريسكو:

31 يوليو 2024 دينار كويتي	
1,113,804	إيرادات من خدمات مقدمة
(984,322)	تكلفة خدمات مقدمة
(136,644)	مصروفات عمومية وإدارية
7,536	ربح من ودائع استثمارية
5,340	إيرادات أخرى
5,714	ربح الفترة من العمليات الموقوفة

5 عقارات استثمارية

31 يوليو 2025 دينار كويتي	31 أكتوبر 2024 دينار كويتي	31 يوليو 2024 دينار كويتي	(مدققة)
34,175,616	40,707,847	40,707,847	كما في بداية الفترة/السنة
(5,507,210)	(6,371,239)	(1,261,000)	البيع خلال الفترة/السنة
242,613	(160,992)	(52,279)	أرباح / (خسائر) غير محققة من التغير في القيمة العادلة
28,911,019	34,175,616	39,394,568	كما في نهاية الفترة/ السنة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 30 أبريل 2025 من قبل خبراء تقييم مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. إن تفاصيل طرق التقييم المطبقة مبينة في إيضاح 11.

كما في 31 يوليو 2025، تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 16,742,000 دينار كويتي ولا شيء دينار كويتي (31 أكتوبر 2024: 16,360,000 دينار كويتي ولا شيء دينار كويتي) (31 يوليو 2024: 15,419,000 دينار كويتي و 4,747,000 دينار كويتي) كضمان مقابل خطابات الضمان ودائني المرابحة للشركة الأم الكبرى والأطراف الأخرى ذات علاقة، على التوالي.

تم بيع بعض العقارات الاستثمارية إلى أطراف غير ذات علاقة بقيمة دفترية قدرها 5,315,000 دينار كويتي بإجمالي مبلغ قدره 6,072,500 دينار كويتي خلال مزاد نظمته الشركة الأم بتاريخ 28 يناير 2025. وقد تم استكمال الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل العقارات المتبقية خلال الفترة. كما تم بيع بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 192,210 دينار كويتي خلال الفترة إلى طرف غير ذي علاقة بإجمالي مقابل قدره 183,987 دينار كويتي. ونتيجة لذلك، حققت المجموعة ربحاً قدره 749,277 دينار كويتي من بيع عقاراتها الاستثمارية في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

6 النقد والنقد المعادل

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

31 يوليو 2025 دينار كويتي	31 أكتوبر 2024 دينار كويتي	31 يوليو 2024 دينار كويتي
15,300,000	15,950,000	8,150,000
219,263	200,701	795,234
15,519,263	16,150,701	8,945,234
-	-	471,667
15,519,263	16,150,701	9,416,901

ودائع استثمارية
أرصدة لدى البنوك ونقد

النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
النقد والنقد المعادل الخاص بمجموعة البيع المحتفظ بها لغرض البيع*

النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنوك والنقد بمبلغ 63,127 دينار كويتي (31 أكتوبر 2024: 178,202 دينار كويتي و 31 يوليو 2024: 169,475 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

يتم إيداع الودائع الاستثمارية بمبلغ 1,200,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2024: 1,200,000 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

* يتضمن النقد والنقد المعادل الخاص بمجموعة البيع المحتفظ بها لغرض البيع الأرصدة لدى البنوك والنقد بمبلغ 249,667 دينار كويتي والودائع الاستثمارية بمبلغ 222,000 دينار كويتي. تم إيداع الأرصدة لدى البنوك والنقد بمبلغ 40,995 دينار كويتي والودائع الاستثمارية بمبلغ 222,000 دينار كويتي لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

7 رأس المال

يتكون رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل من 350,534,680 سهم بقيمة 100 فلس للسهم (31 أكتوبر 2024: 450,534,680 سهم بقيمة 100 فلس و 31 يوليو 2024: 450,534,680 سهم بقيمة 100 فلس للسهم).

انعقدت الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 6 فبراير 2025، ووافقت على تخفيض رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 45,053,468 دينار كويتي، موزعاً على 450,534,680 سهماً، إلى مبلغ 35,053,468 دينار كويتي، موزعاً على 350,534,680 سهماً، بقيمة 10,000,000 دينار كويتي وهو ما يعادل نسبة 22.2% من رأسمال الشركة الأم المدفوع. وقد تم توثيق التغيرات المذكورة أعلاه في السجل التجاري بتاريخ 23 فبراير 2025 تحت رقم 53559 (إيضاح 14).

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة *	التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
130,176	-	130,176	1,070,760
44,100	-	44,100	36,000
33,283	-	33,283	127,774
-	2,547	2,547	17,818
2,997	4,260	7,257	117,718
13,266	-	13,266	13,824
13,760	26,222	39,982	19,046
282,919	-	282,919	204,753

إيرادات من خدمات مقدمة*
إيرادات من أنشطة عقارية
ربح من ودائع استثمارية
تكلفة خدمات مقدمة
تكلفة أنشطة عقارية
تكلفة إنشاءات
مصروفات عمومية وإدارية
تكاليف تمويل لدائني مرابحة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو					
الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة *	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي		
28,626	-	28,626	345,606	إيرادات من خدمات مقدمة**	
20,100	-	20,100	12,000	إيرادات من أنشطة عقارية	
10,973	-	10,973	16,921	ربح من ودائع استثمارية	
-	1,158	1,158	5,205	تكلفة خدمات مقدمة	
2,097	615	2,712	38,999	تكلفة أنشطة عقارية	
-	-	-	4,955	تكلفة إنشاءات	
2,097	8,534	10,631	6,094	مصروفات عمومية وإدارية	
93,380	-	93,380	64,809	تكاليف تمويل لدائني مرابحة	
الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو					
الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة *	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي		
91,719	88,676	281,854	267,871	مكافآت الإدارة العليا:	
10,010	9,632	29,977	28,896	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل	
101,729	98,308	311,831	296,767	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	

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

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	31 يوليو 2025 دينار كويتي	31 أكتوبر 2024 دينار كويتي	31 يوليو 2024 دينار كويتي		
11,302	11,302	8,318	9,358	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن	
1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	"مدينون وموجودات أخرى")	
63,127	63,127	178,202	169,475	ودائع استثمارية (إيضاح 6)	
7,017,099	7,017,099	7,275,781	7,275,225	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 6)	
10,700	10,700	8,000	32,781	دائنو مرابحة	
-	-	-	262,995	دائنون ومطلوبات أخرى	
-	-	-	-	مجموعة بيع محتفظ بها لغرض البيع***	

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

كما في 31 يوليو 2025، يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنوك بمبلغ 2,302,958 دينار كويتي (31 أكتوبر 2024: 2,614,779 دينار كويتي، و 31 يوليو 2024: 2,704,591 دينار كويتي) من قبل الشركة الأم بصفة الأمانة وإيداعها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 13).

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

** تشمل الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 74,638 دينار كويتي (31 يوليو 2024: 84,533 دينار كويتي) محققاً من أنشطة الأمانة والوكالة (إيضاح 13).

*** تتألف مجموعة البيع المحتفظ بها لغرض البيع من الأرصدة لدى البنوك والودائع الاستثمارية بقيمة 40,995 دينار كويتي ومبلغ 222,000 دينار كويتي، على التوالي، مودعة لدى الشركة الأم الكبرى والمرتبطة بالشركة التابعة السابقة ("إريسكو").

9 مطلوبات محتملة

كما في 31 يوليو 2025، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 5,272,986 دينار كويتي (31 أكتوبر 2024: 8,153,164 دينار كويتي و 31 يوليو 2024: 8,339,164 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينتج عنها أي التزام مادي.

يتعلق خطاب الضمانات بقيمة لا شيء دينار كويتي (31 أكتوبر 2024: 4,944,822 دينار كويتي و 31 يوليو 2024: 2,362,815 دينار كويتي) بمشاريع منجزة.

واجهت الشركة الأم دعاوى قضائية مرفوعة من قبل مقاولين من الباطن ولا تتوقع إدارة الشركة الأم أن تنشأ التزامات محتملة من هذه الدعاوى القضائية (إيضاح 12).

10 معلومات القطاعات

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

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

إدارة العقارات الخاصة بالمجموعة وتأجير العقارات للغير. عقارات:

الاكتتاب والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والعقارات. استثمارات:

لم يتم تجميع القطاعات التشغيلية لتساهم في تأسيس القطاعات التشغيلية التي يتم إعداد تقارير حولها أعلاه.

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

خلال الفترتين المنتهيتين في 31 يوليو 2025 و 31 يوليو 2024 لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتألف موجودات ومطلوبات القطاعات من موجودات ومطلوبات التشغيل تلك المتعلقة مباشرة بالقطاع. فيما يلي معلومات القطاعات كما في والفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو:

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

10 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,729,081	23,919	1,401,141	1,400,195	1,903,826
(1,204,378)	-	-	(178,452)	(1,025,926)
137,369	103,461	-	(6,312)	40,220
(282,919)	-	(282,919)	-	-
3,379,153	127,380	1,118,222	1,215,431	918,120
(1,591,703)	(1,591,703)			
(73,765)	(73,765)			
1,713,685				

31 يوليو 2025

إيرادات القطاعات

تكاليف تشغيل القطاعات

رد (تحميل) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تكاليف تمويل

نتائج القطاعات

مصروفات تشغيل أخرى

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة

ربح الفترة

المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,764,654	26,188	436,508	1,484,875	4,817,083
(3,221,011)	-	-	(263,337)	(2,957,674)
21,307	-	-	(1,456)	22,763
(381,331)	-	(381,331)	-	-
3,183,619	26,188	55,177	1,220,082	1,882,172
(2,225,064)	(2,225,064)			
(25,288)	(25,288)			
933,267				

31 يوليو 2024

إيرادات القطاعات

تكاليف تشغيل القطاعات

رد (تحميل) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تكاليف تمويل

نتائج القطاعات

مصروفات تشغيل أخرى

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة

ربح الفترة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

10 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي توزيع إجمالي الموجودات والمطلوبات:

كما في 31 يوليو 2025

المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
50,033,283	4,404,831	20,475,118	24,487,060	666,274	
14,076,298	5,952,152	7,019,664	10,980	1,093,502	المطلوبات
المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
56,969,057	4,882,206	21,604,027	29,483,270	999,554	كما في 31 أكتوبر 2024 (مدققة)
12,725,757	4,301,836	7,278,361	21,641	1,123,919	الموجودات
المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
56,544,317	5,393,426	14,873,316	34,226,433	2,051,142	كما في 31 يوليو 2024
13,451,556	4,672,488	7,300,036	29,027	1,450,005	الموجودات
					المطلوبات

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

11 قياس القيمة العادلة

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

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

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

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	4,406,019	24,505,000	28,911,019
-	-	259,056	259,056
-	4,406,019	24,764,056	29,170,075

كما في 31 يوليو 2025

عقارات استثمارية
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
الشاملة الأخرى

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	4,815,616	29,360,000	34,175,616
-	-	259,056	259,056
-	4,815,616	29,619,056	34,434,672

كما في 31 أكتوبر 2024 (مدققة)

عقارات استثمارية
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
الشاملة الأخرى

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	5,269,568	34,125,000	39,394,568
-	-	310,043	310,043
-	5,269,568	34,435,043	39,704,611

كما في 31 يوليو 2024

عقارات استثمارية
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
الشاملة الأخرى

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة المنتهية في 31 يوليو 2025 والسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 والفترة المنتهية في 31 يوليو 2024. يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية للموجودات المسجلة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 31 يوليو 2025

11 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	عقارات استثمارية دينار كويتي
259,056	29,360,000
-	460,000
-	(5,315,000)
<u>259,056</u>	<u>24,505,000</u>

31 يوليو 2025

كما في بداية الفترة

صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	عقارات استثمارية دينار كويتي
340,380	35,165,000
-	275,000
100,420	-
(181,744)	(6,080,000)
<u>259,056</u>	<u>29,360,000</u>

31 أكتوبر 2024 (مدققة)

كما في بداية السنة

صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر

صافي الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات

كما في نهاية السنة

31 يوليو 2024

كما في بداية ونهاية الفترة

استرداد رأسمالي لأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة

الأخرى

صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر

صافي مشتريات وتحويلات ومبيعات وتسويات

كما في نهاية الفترة

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

تفاصيل طرق التقييم المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية:

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

12 دعاوى قضائية

خلال السنوات السابقة، رفع أحد المقاولين من الباطن دعوى قضائية ضد الشركة الأم مطالباً باسترداد التكاليف المتكبدة في أحد المشاريع. في 26 يناير 2021، أصدرت محكمة أول درجة حكماً مبدئياً بمنح المقاول من الباطن مبلغاً قدره 6,588,572 دينار كويتي. وقد قامت الشركة الأم بالطعن في الحكم أمام محكمة الاستئناف، وبتاريخ 20 فبراير 2022، صدر حكم محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الأول. وبتاريخ 12 يونيو 2022، وافقت محكمة التمييز على طلب المجموعة بوقف تنفيذ الحكم المذكور أعلاه في انتظار نتيجة الحكم النهائي.

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

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

13 موجودات بصفة الأمانة

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

يقدر إجمالي قيمة الأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من قبل المجموعة في 31 يوليو 2025 بمبلغ 3,152,859 دينار كويتي (31 أكتوبر 2024: 2,776,452 دينار كويتي و31 يوليو 2024: 2,875,736 دينار كويتي)، يتم إيداع منها أرصدة بمبلغ 2,302,958 دينار كويتي (31 أكتوبر 2024: 2,614,779 دينار كويتي و31 يوليو 2024: 2,729,555 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 892,633 دينار كويتي (31 يوليو 2024: 744,604 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة، تم تحقيق منها مبلغ قدره 74,638 دينار كويتي (31 يوليو 2024: 84,533 دينار كويتي) من الخدمات المقدمة إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

14 اجتماعات الجمعية العمومية السنوية وغير العادية

أ. اجتماع الجمعية العمومية السنوية

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 29 يناير 2025 على التالي:

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

انعقد اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 11 فبراير 2024 ووافقت على التالي:

- البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023.
- توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 15,000 دينار كويتي إلى الأعضاء المستقلين بمجلس الإدارة.
- توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023.
- تفويض مجلس الإدارة بالتداول في أسهم الشركة الأم بمقدار 10% من رأسمالها وفقاً لتعليمات القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة له.

ب. اجتماع الجمعية العمومية غير العادية

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