

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
مع تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

الصفحات	المحتويات
2-1	تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة
3	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
21 - 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
دولة الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين بإسم "المجموعة") كما في 31 مارس 2026، والمعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسنوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسنولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهو بالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد باتنا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

تأكيد على أمور

دون التحفظ في استنتاجنا، نلفت انتباهكم إلى التالي:

- كما هو مبين في (إيضاح 2)، حققت شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) "الشركة التابعة" خسائر متراكمة بمبلغ قدره 78,405,555 جنيه مصري ما يعادل 30,671,809 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، بما يتجاوز نصف حقوق الملكية للشركة التابعة ويقتضي الأمر طبقاً لقانون جمهورية مصر العربية مادة 69 من القانون رقم 159 لسنة 1981، قيام مجلس إدارة الشركة التابعة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في حل الشركة التابعة أو استمرارها.
- كما هو مبين في (إيضاح 2)، لم تقم الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) باستصدار القرار الوزاري الخاص بمشروع ماركيت التابع لمشروع "أريا" حتى تاريخ التقرير، الأمر الذي يترتب عليه عدم استكمال بعض الإجراءات التنظيمية والقانونية المرتبطة بالمشروع.
- كما هو مبين في (إيضاح 2)، تواجه الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) نقص في السيولة ناتج عن عدم بيع وحدات جديدة بمشروعات الشركة التابعة مما قد يؤدي إلى عدم قدرة الشركة التابعة على سداد التزاماتها المتداولة، وأن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي قد يؤدي إلى شك جوهري في قدرة الشركة التابعة على الاستمرار. وقد أعدت المعلومات الإدارية للشركة التابعة كما في 31 مارس 2026، على أساس مبدأ الاستمرارية.
- كما هو مبين في (إيضاح 2)، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 15,702,189 دينار كويتي كما في 31 مارس 2026 (31 ديسمبر 2025: 17,100,465 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 14,462,911 دينار كويتي).
- كما هو مبين في (إيضاح 13)، تم إبرام اتفاقية بتاريخ 13 يوليو 2025 بين كلا من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية، وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية)، والشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مقللة) بموجب تلك الاتفاقية تم نقل ملكية الأسهم المملوكة في شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) من قبل كل من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية) إلى الشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مقللة) نظير مقابل عيني يتمثل في الدور الأرضي والأول في مشروع وان نايتي، بالإضافة إلى تسويات أخرى بلغت ما يعادل 1,372,426 دينار كويتي تتمثل في توزيعات الأرباح المستحقة.

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
دولة الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (تتمة)

الاستنتاج

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا على حد علمنا وإعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.



قيس محمد النصف
مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت: 14 مايو 2026

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2026

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			الموجودات
			موجودات متداولة
4,162,968	6,276,876	5,369,750	4 نقد وتقد معادل
1,564,221	-	-	5 أذون خزانة
127,521	1,113,242	902,891	6 مستحق من أطراف ذات صلة
2,240,643	2,620,878	2,525,207	7 مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	2,708,302	2,378,717	مخزون
<u>8,095,353</u>	<u>12,719,298</u>	<u>11,176,565</u>	
			موجودات غير متداولة
5,192	5,451	4,788	أصول ضريبية مؤجلة
53,608	34,703	30,480	8 موجودات حق استخدام
957,342	904,994	904,994	9 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل
6,099,987	6,145,286	6,091,098	الشامل الأخر
22,258,314	20,031,757	17,646,739	10 عقارات استثمارية
24,678	21,409	6,345	11 مشروعات قيد التطوير
29,399,121	27,143,600	24,684,444	ممتلكات ومعدات
<u>37,494,474</u>	<u>39,862,898</u>	<u>35,861,009</u>	
			مجموع الموجودات
			مطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
283,950	387,604	340,435	10 مخصص إستكمال أعمال
3,424,332	4,290,515	3,596,020	داننون وأرصدة دائنة أخرى
1,411,415	514,854	541,648	6 مستحق إلى أطراف ذات صلة
18,747	8,524	10,242	8 التزامات عقود الإيجار
294,183	529,334	278,495	11 التزام عقد تأجير تمويلي
17,125,637	16,562,991	14,943,672	عملاء دفعات مقدمة
-	7,525,941	7,168,242	مخصصات
<u>22,558,264</u>	<u>29,819,763</u>	<u>26,878,754</u>	
			مطلوبات غير متداولة
47,039	32,839	28,843	8 التزامات عقود إيجار
1,446,852	1,077,761	946,604	11 التزام عقد تأجير تمويلي
161,650	200,273	211,498	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>1,655,541</u>	<u>1,310,873</u>	<u>1,186,945</u>	
<u>24,213,805</u>	<u>31,130,636</u>	<u>28,065,699</u>	
			مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	43,043,000	رأس المال
307,544	307,544	307,544	إحتياطي إجباري
307,544	307,544	307,544	إحتياطي إختياري
(1,443,934)	(1,446,780)	(1,446,780)	إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية مدرجة
(25,393,851)	(46,000,800)	(46,328,000)	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(7,584,960)	15,192,244	15,192,244	13 إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
1,366,662	(2,670,490)	(3,280,242)	إحتياطيات أخرى
10,602,005	8,732,262	7,795,310	(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة
2,678,664	-	-	مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
13,280,669	8,732,262	7,795,310	حصص غير مسيطرة
<u>37,494,474</u>	<u>39,862,898</u>	<u>35,861,009</u>	مجموع حقوق الملكية
			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.


عيسى يوسف الشملان
رئيس مجلس الإدارة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات	
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي		
856,354	-		الإيرادات
117,722	123,500		إيرادات من بيع عقارات
974,076	123,500		إيرادات تأجير
(645,211)	(1,021)		تكلفة بيع عقارات
328,865	122,479		مجمّل الربح
1,039	48,809		إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
113,281	56,487		إيرادات عوائد
7,426	11,577		صافي فروقات تحويل عملة أجنبية
6,331	15,348		إيرادات أخرى
456,942	254,700		
(263,594)	(236,351)		المصروفات والأعباء الأخرى
-	(612,863)	19	مصاريّف عمومية وإدارية
(9,176)	(12,483)		مخصصات
(2,656)	(2,755)		استهلاك وإطفاء
181,516	(609,752)		تكاليف تمويل
(898)	-		(خسارة) / ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(1,140)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(2,850)	-		حصة الزكاة
(5,104)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(67,166)	-		ضريبة أذون خزانة
104,358	(609,752)		ضريبة الدخل
			صافي (خسارة) / ربح الفترة
32,308	(609,752)		العائد لـ:
72,050	-		مساهمي الشركة الأم
104,358	(609,752)		حصص غير مسيطرة
0.08	(1.42)	14	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدفوق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
104,358	(609,752)	صافي (خسارة) / ربح الفترة
		بنود (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
		بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
39,328	(327,200)	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
		بنود لا يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
(3,340)	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
35,988	(327,200)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
140,346	(936,952)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
		العقد لـ:
50,575	(936,952)	مساهمي الشركة الأم
89,771	-	حصص غير مسيطرة
140,346	(936,952)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)	إحتياطات أخرى	إحتياطي ترجمة عملة أجنبية	إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	إحتياطي إحتياطي	إحتياطي إجباري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,140,323	2,588,893	10,551,430	1,334,354	(7,584,960)	(25,415,458)	(1,440,594)	307,544	307,544	43,043,000	الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مدققة)
104,358	72,050	32,308	32,308	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
35,988	17,721	18,267	-	-	21,607	(3,340)	-	-	-	(الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
140,346	89,771	50,575	32,308	-	21,607	(3,340)	-	-	-	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
13,280,669	2,678,664	10,602,005	1,366,662	(7,584,960)	(25,393,851)	(1,443,934)	307,544	307,544	43,043,000	الرصيد كما في 31 مارس 2025
8,732,262	-	8,732,262	(2,670,490)	15,192,244	(46,000,800)	(1,446,780)	307,544	307,544	43,043,000	الرصيد كما في 1 يناير 2026 (مدققة)
(609,752)	-	(609,752)	(609,752)	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة الفترة
(327,200)	-	(327,200)	-	-	(327,200)	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
(936,952)	-	(936,952)	(609,752)	-	(327,200)	-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
7,795,310	-	7,795,310	(3,280,242)	15,192,244	(46,328,000)	(1,446,780)	307,544	307,544	43,043,000	الرصيد كما في 31 مارس 2026

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ج وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير منقذ)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
181,516	(609,752)	الأنشطة التشغيلية
		صافي (خسارة) / ربح الفترة قبل الاستقطاعات
		تعديلات:
9,176	12,483	استهلاك وإطفاء
142,935	2,755	تكاليف تمويل
(113,281)	(56,487)	إيرادات عوائد
(1,039)	(48,809)	إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
-	612,863	مخصصات
14,292	11,225	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
233,599	(75,722)	
		التغير في رأس المال العامل
(10,854)	160,831	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	329,585	مخزون
154,695	(694,495)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
10,033	226,585	أطراف ذات صلة - بالصافي
(236,290)	(106,850)	مشروعات قيد التطوير
-	(970,562)	مخصصات
(35)	-	أصول ضريبية مؤجلة
(4,184)	(1,619,319)	عملاء دفعات مقدمة
146,964	(2,749,947)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
113,281	56,487	إيرادات عوائد مستلمة
(1,564,221)	-	صافي الحركة على أذون خزائنة
(1,450,940)	56,487	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(3,963)	-	التزامات عقود اجار مدفوعة
(142,935)	-	مصرفات تمويل مدفوعة
(202,572)	(381,996)	صافي الحركة على التزامات عقود تأجير تمويلي
(349,470)	(381,996)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(1,653,446)	(3,075,456)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
(73,950)	2,168,330	إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
5,890,364	6,276,876	نقد ونقد معادل في بداية الفترة
4,162,968	5,369,750	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التكاليف النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية عامة ("الشركة الأم") في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة ش.م.ك. (مقفل) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك. عامة وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة في بورصة الكويت بتاريخ 23 فبراير 2009.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

إن الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

1. تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقرانها وكفالتها لدى الغير.
2. إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين الأقتل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
3. تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتاجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
4. تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
5. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 للصفة - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3).

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مايو 2026.

2. أساس الإعداد

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع بالدينار الكويتي وهو كذلك عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34): "التقارير المالية المرحلية". لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية لذا يجب قراءتها مع آخر بيانات مالية مجمعة سنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتوقعة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج العمليات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمع والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

حققت شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) "الشركة التابعة" خسائر متراكمة بمبلغ و قدره 78,405,555 مليون جنيه مصري ما يعادل 30,671,809 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، بما يتجاوز نصف حقوق الملكية للشركة التابعة ويقتضي الأمر طبقاً لقانون جمهورية مصر العربية مادة 69 من القانون رقم 159 لسنة 1981، والتي تنص على أنه إذا بلغت خسائر الشركة نصف حقوق الملكية للشركة وجب على مجلس إدارة الشركة التابعة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في حل الشركة التابعة أو استمرارها.

لم تتم الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) باستصدار القرار الوزاري الخاص بمشروع ماركيت التابع لمشروع "أريا" حتى تاريخ التقرير، الأمر الذي يترتب عليه عدم استكمال بعض الإجراءات التنظيمية والقانونية المرتبطة بالمشروع.

2. أساس الإعداد (تتمة)

تواجه الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) نقص في السيولة ناتج عن عدم بيع وحدات جديدة ومشروعات الشركة التابعة مما قد يؤدي إلى عدم قدرة الشركة التابعة على سداد التزاماتها المتداولة، وأن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي قد يؤدي إلى شك جوهري في قدرة الشركة التابعة على الاستمرار. وقد أعدت المعلومات الإدارية للشركة التابعة كما في 31 مارس 2026، على أساس مبدأ الاستمرارية.

تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 15,702,189 دينار كويتي كما في 31 مارس 2026 (31 ديسمبر 2025: 17,100,465 دينار كويتي و31 مارس 2025: 14,462,911 دينار كويتي).

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع على أساس الاستمرارية، وهذا يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على تحقيق موجوداتها والوفاء بمطلوباتها ضمن نشاطها العادي. لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع أي تعديلات قد تنتج عن الشك في قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر.

2.1 التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمع مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمع السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تتم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات").
وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:

- توضيحات حول متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية. وعلى وجه الخصوص، توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاء الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدياً.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية: معايير المحاسبة - المجلد 11
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحسيناته الدورية للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاح والإرشادات المرفقة به بشأن تطبيق المعيار، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمع، ومعايير المحاسبة الدولية 7: بيانات التدفقات النقدية.

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

2. أساس الإعداد (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في ديسمبر 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة. تسري التعديلات فقط على العقود التي ترتبط بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة، وهي كما يلي:

- توضيح تطبيق متطلبات "الإستخدام الذاتي" للعقود المشمولة.
- تعديل متطلبات تحديد البند المتحوط له في علاقة التحوط فيما يتعلق بالتدفقات النقدية للعقود المشمولة.
- إضافة متطلبات إفصاحات جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي للشركة وتدفعاتها النقدية.

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

3. أساس التجميع

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أية أرصدة ومعاملات بين شركات المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة / البيانات المالية المجمعة لشركة شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة كما يلي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية (%)		
	31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2025
	%	%	%
مملوكة بصورة مباشرة: شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقللة) *	99.9%	99.9%	99.9%
مملوكة بصورة غير مباشرة: شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) * (إيضاح 13)	99.9%	99.9%	54.94%
إيفاد مصر القابضة (شركة مساهمة مصرية) *	99.9%	99.9%	99.9%

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2026، قامت المجموعة بتجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركات أعلاه بناءً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المعدة من قبل الإدارة.

* إن نسبة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركات التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الأسهم الخاصة بالشركات التابعة باسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الأسهم بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

4. نقد ونقد معادل

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,404,742	6,201,530	2,570,305	نقد بالصندوق وأرصدة لدى البنوك
4,602	453	-	شيكات تحت التحصيل
299,145	75,000	75,000	ودائع قصيرة الاجل *
457,875	-	2,724,548	أذون خزانة **
(3,396)	(107)	(103)	ناقصا: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ***
<u>4,162,968</u>	<u>6,276,876</u>	<u>5,369,750</u>	

* إن ودائع قصيرة الاجل مودعة لدى بنك أجنبي، وهي ذات فترة إستحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الابداع وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة 3.75% (31 ديسمبر 2025: 3.75% و 31 مارس 2025: 21.52%) سنوياً.

** إن أذون الخزانة مودعة لدى بنك أجنبي، وهي ذات فترة إستحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة 23.5% (31 ديسمبر 2025: لاشيء و 31 مارس 2025: 20.88%) سنوياً.

*** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,372	3,372	107	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
-	(3,376)	-	رد مخصص خلال الفترة / السنة / الفترة
24	111	(4)	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
<u>3,396</u>	<u>107</u>	<u>103</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

5. أذون خزانة

يمثل هذا البند أذون خزانة مودعة لدى بنك أجنبي بمعدل فائدة فعلية نسبة لاشيء (31 ديسمبر 2025: لاشيء و 31 مارس 2025: 21.32%) سنوياً. تستحق أذون الخزانة خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر.

6. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

أرصدة متضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / بيان المركز المالي المجمع:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
128,023	1,116,999	917,208	مستحق من أطراف ذات صلة
(502)	(3,757)	(14,317)	ناقصا: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة*
<u>127,521</u>	<u>1,113,242</u>	<u>902,891</u>	
<u>1,411,415</u>	<u>514,854</u>	<u>541,648</u>	مستحق إلى أطراف ذات صلة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

6. الانصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

* فيما يلي الحركة على مخصص الضمان الائتمانية المتوقعة:			
31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
499	499	3,757	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
-	3,154	-	المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة
3	104	10,560	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
502	3,757	14,317	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
85,745	57,803

رواتب ومزايا الإدارة

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
87,000	87,000	164,000	عملاء
63,747	1,236,120	1,085,691	أوراق قبض*
633,156	750,828	659,457	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
1,339,746	510,380	448,270	دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت**
26,068	27,368	24,038	دفعات مقدمة لشراء استثمار
31,430	37,416	31,896	مصاريف مدفوعة مقدماً
73,570	76,157	67,498	تأمينات مستردة
69,118	58,523	190,920	أرصدة مدينة أخرى
(83,192)	(162,914)	(146,563)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة***
2,240,643	2,620,878	2,525,207	

* تتمثل أوراق القبض في شيكات مؤجلة مقابل القيمة المتبقية لوحدة تم تسليمها للعملاء.

** دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت تتضمن فيما يساوي مبلغ 210 مليون جنيه مصري تم سداده من قبل شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("شركة تابعة") مقابل شراء وحدات إدارية بمشروع جديد باسم ONE NINTY بجمهورية مصر العربية. خلال السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 قامت الشركة الأم بالتنازل عن جزء من تلك الوحدات الإدارية مقابل زيادة نسبتها بالشركة التابعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

7. مدينون وأرصدة مدينة اخرى (تتمة)

*** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة:			
31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
82,821	82,821	162,914	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
-	75,192	-	المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة
371	4,901	(16,351)	تعديلات فروق ترجمة عملة اجنبية
<u>83,192</u>	<u>162,914</u>	<u>146,563</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

8. عقود الايجار

القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال الفترة / السنة / الفترة على النحو التالي:

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
41,363	34,703	كما في 1 يناير 2026 (مدققة)
2,755	-	تكاليف التمويل
(5,033)	(4,223)	تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية
<u>39,085</u>	<u>30,480</u>	كما في 31 مارس 2026

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,268	60,414	كما في 1 يناير 2025 (مدققة)
14,304	14,304	الإضافات
-	(42,779)	مصاريف الاطفاء
11,021	-	تكاليف التمويل
(56,436)	-	المدفوع خلال السنة
3,206	2,764	تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية
<u>41,363</u>	<u>34,703</u>	كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,268	60,414	كما في 1 يناير 2025 (مدققة)
-	(7,234)	مصاريف الاطفاء
2,656	-	تكاليف التمويل
(6,619)	-	المدفوع خلال الفترة
481	428	تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية
<u>65,786</u>	<u>53,608</u>	كما في 31 مارس 2025

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

8. عقود الإيجار (تمة)

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 10,553 دينار كويتي لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (31 مارس 2025: 10,553 دينار كويتي).

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / المركز المالي المجمع كما يلي:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,747	8,524	10,242	الجزء المتداول
47,039	32,839	28,843	الجزء غير المتداول
<u>65,786</u>	<u>41,363</u>	<u>39,085</u>	

9. موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
52,348	-	-	أسهم محلية مسعرة
904,994	904,994	904,994	أسهم محلية غير مسعرة
<u>957,342</u>	<u>904,994</u>	<u>904,994</u>	

إن موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر تدار من قبل محفظه إستثمارية.

10. مشروعات قيد التطوير

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
21,899,658	21,899,658	20,031,757	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
774,994	1,179,152	60,702	إضافات
(645,211)	(9,244,348)	(1,021)	المبالغ المحملة على بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع / بيان الربح أو الخسارة المجمع
-	(2,708,302)	-	محول إلى المخزون*
228,873	8,905,597	(2,444,699)	فروق ترجمة عملة أجنبية
<u>22,258,314</u>	<u>20,031,757</u>	<u>17,646,739</u>	

* يتمثل المحول إلى المخزون في قيمة وحدات جاهزة للبيع خاصة بمشروع ليان.

تتمثل مشروعات قيد التطوير فيما يلي:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,564,689	864,792	757,002	مشروع ليان * (أ)
17,693,625	19,166,965	16,889,737	مشروع مستقبل سيتي (أريا) (ب)
<u>22,258,314</u>	<u>20,031,757</u>	<u>17,646,739</u>	

* يتضمن مشروع ليان مخصص لإستكمال أعمال بمبلغ 60,473,342 جنيه مصري ما يعادل 340,435 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 60,473,342 جنيه مصري بما يعادل 387,604 دينار كويتي 31 مارس 2025: 46,511,055 جنيه مصري ما يعادل 283,950 دينار كويتي)، يتمثل في قيمة للتكاليف التقديرية لإستكمال المرافق للوحدات التي تم تسليمها للعملاء.

10. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

(أ) مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر ("شركة تابعة") مضاعفا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملترا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادرها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (بامتثاء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 9,116,475 دينار كويتي كما في 31 مارس 2026 (31 ديسمبر 2025: 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 10,379,616 دينار كويتي و31 مارس 2025: 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 9,886,505 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سلباً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

ويعد الحصول على الموافقات الهندسية الخاصة بمتطلبات العقد من الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية، قامت الشركة التابعة خلال الربع الأخير من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 23,022,377 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة.

تتضمن الاتفاقية مع شركة لاند مارك امكانية التنازل عن المنطقة التجارية لمشروع ليان. تنازلت الشركة التابعة عن حصتها في المنطقة التجارية مقابل مبلغ 228,670,170 جنيه مصري. يتم سداد قيمة العقد كما يلي:

- مبلغ 57,216,391 جنيه مصري دفعة مقدمة بموجب وحدات من حصة شركة لاند مارك في الأرباح المتوقعة لمشروع ليان والتي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع والذي تم بتاريخ 3 يناير 2018 بخصم 25% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.
- مبلغ 171,453,779 جنيه مصري حيث تلتزم شركة لاند مارك بسدادها لشركة منازل ("الشركة التابعة") على ستة أقساط نصف سنوية على أن يحرر بها شيكات آجلة.

بتاريخ 21 يناير 2019 تم ابرام عقد اتفاق بين شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("الشركة التابعة") (المالك) وشركة لاند مارك للتنمية العقارية (المطور). بموجب هذا العقد تم نقل ملكية وحدات خالصة الثمن بمبلغ 28,578,779 جنيه مصري وذلك مقابل التسط الأول المستحق بتاريخ 28 فبراير 2019 والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع والذي تم بتاريخ 3 يناير 2018 بخصم 20% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

10. مشروعات قيد التطوير (تمة)

ب) مشروع مستقبل سيتي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 تم إبرام عقد بين شركة منازل للتطوير العقاري (المطور) وشركة الأهلي للتنمية العقارية (المالك) لتطوير قطعة أرض بمساحة 455,722 م² تقريبا والواقعة بالمرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سيتي) والتي ألت ملكيتها بموجب عقد بيع ابتدائي صادر من شركة المستقبل للتنمية العمرانية، أسندت بموجب شركة الأهلي للتنمية العقارية لشركة منازل إقامة مشروع عمراني متكامل (سكني- تجاري- خنمي) وفقا للضوابط القانونية واشترطات شركة المستقبل للتنمية العمرانية وذلك بتطوير كامل المشروع وتدبير مصادر تمويله والإشراف على جميع مراحل وإدارته إدارة كاملة والتعاقد وتسويق وبيع جميع وحداته لصالحه وبالأصلية عن نفسه وذلك في مقابل تنفيذ شركة منازل اعمال البناء لكافة وحدات ومشتات المشروع وسوف يكون من أحقيتها تملك كافة مكونات المشروع وما يخصها من أراض ومرافق ومنافع عامة وذلك مقابل مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري بما يعادل مبلغ 6,721,613 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 7,652,932 دينار كويتي 31 مارس 2025: 7,289,360 دينار كويتي) يسد على خمسة سنوات تقريبا مع تحمل شركة منازل لأية فروق في قيم الاقساط الخاصة بالأرض الناتجة عن تغيير سعر الخصم المعلن من البنك المركزي المصري وذلك لكافة الاقساط المستحقة لصالح شركة المستقبل للتنمية العمرانية كما انه يتم التنسيق المحاسبي بين الشركتين منعا لازدواج الاعباء المالية الخاصة بالضرائب وبما لا يخالف أحكام قوانين الضرائب المعمول بها بهذا الشأن.

كما يتضمن مشروع أريا قيمة فروق فوائد الاقساط بمبلغ 54,535,229 جنيه مصري بما يعادل 307,006 دينار كويتي تتمثل في فرق سعر الخصم المعلن من البنك المركزي المصري وقيمة الاقساط المستحقة على شركة الأهلي للتنمية العقارية لشركة المستقبل للتنمية العمرانية والتي تتحملها شركة منازل للتطوير العقاري طبقاً للعقد.

تم مصاد مبلغ 1,489,185,818 جنيه مصري بما يعادل 8,383,372 دينار كويتي والذي يمثل كامل قيمة الأرض بالإضافة إلى قيمة ودیعة الصيانة المستحقة كما في تاريخ إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمشترک ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع. بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفاً للمشروع عدا الالتزام الملادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فان الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 40% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع بما في ذلك مناطق الخدمات.

قامت الشركة التابعة بفتح باب الحوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 9,933,914 دينار كويتي تم إدراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة. وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

11. التزامات عقود تأجير تمويلي

أبرمت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م." عقد بيع مع إعادة استئجار مع إحدى شركات الخدمات المالية ويسدد على أقساط ربع سنوية لمدة خمس سنوات.

تم تصنيف التزامات عقود التأجير التمويلي في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / المركز المالي المجمع كما يلي:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
294,183	529,334	278,495	الجزء المتداول
1,446,852	1,077,761	946,604	الجزء غير المتداول
<u>1,741,035</u>	<u>1,607,095</u>	<u>1,225,099</u>	

12. عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروعات الخاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م."

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
24,593,169	20,327,101	17,897,967	عملاء دفعات مقدمة*
3,414,327	3,639,482	3,178,510	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
322,865	339,832	298,645	عملاء دفعات مقدمة - كراج
<u>28,330,361</u>	<u>24,306,415</u>	<u>21,375,122</u>	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
			يخصم:
(401,376)	(546,787)	(488,055)	شيكات مرتدة
<u>(10,803,348)</u>	<u>(7,196,637)</u>	<u>(5,943,395)</u>	أوراق القبض (شيكات موجلة)**
<u>17,125,637</u>	<u>16,562,991</u>	<u>14,943,672</u>	

* يتضمن رصيد عملاء دفعات مقدمة قيمة الوحدات الموزعة على المطور شركة لاند مارك للتنمية العقارية عن عقد مشاركة تنمية وتطوير وإستثمار مشروع ليان طبقاً للعقد المبرم.

**تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات التي حصلت عليها شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية (شركة تابعة) من العملاء مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها وطبقاً لقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري رقم 1906 لسنة 2008 بشأن ضوابط وقواعد التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها فإنه لا يجوز للبنك خصم تلك الشيكات والأوراق التجارية المقدمة للشركة من حاجزي الوحدات السكنية ولا يتم تخفيض مديونية الشركة بها إلا بعد تمام تسليم الوحدات إلي مشتريها، وبذلك فإن تلك الشيكات تظل مدرجة بالدفاتر ولدي جهات الاحتفاظ حتي تاريخ الاستحقاق.

13. إحتياطيات أخرى

بتاريخ 13 يوليو 2025، تم إبرام اتفاقية بين كل من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية، وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية)، والشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مقفلة) بموجب تلك الاتفاقية تم نقل ملكية الأسهم المملوكة بنسبة 45.05% في شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) من قبل كل من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية) إلى الشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مقفلة) نظير مقابل عيني يتمثل في الدور الأرضي والأول في مشروع وان نايتي والذي تم نقل ملكيته، بالإضافة إلى تسويات أخرى بلغت ما يعادل 1,372,426 دينار كويتي تتمثل في توزيعات الأرباح المستحقة. نتيجة لذلك تم زيادة حصة ملكية المجموعة المباشرة 99.9% (إيضاح 3)، بلغت القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة في صافي موجودات شركة منازل للتطوير العقاري مبلغ 24,149,630 دينار كويتي، تم تسجيل الفرق بمبلغ 22,777,204 دينار كويتي كاحتياطي أخر ضمن حقوق الملكية.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية ("شركة تابعة") بزيادة رأس مالها من خلال زيادة نقدية بقيمة 115 مليون جنيه مصري، بما يعادل تقريباً 749,800 دينار كويتي. لم تقم الشركة الأم بالإكتتاب بتلك الزيادة مما أدى إلى إنخفاض نسبة الملكية بالشركة التابعة دون فقد السيطرة عليها من 70.73% إلى 54.94%. قامت المجموعة بالإعتراف بالإنخفاض في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم بمبلغ 7,584,960 دينار كويتي ضمن إحتياطيات أخرى، والزيادة في الحصص الغير مسيطرة بمبلغ 8,320,043 دينار كويتي.

14. (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم بقسمة صافي (خسارة) / ربح الفترة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهية في	
31 مارس	
2025	2026
32,308	(609,752)
430,430,000	430,430,000
0.08	(1.42)
صافي (خسارة) / ربح الفترة العائدة لمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)	
(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)	

15. الجمعية العمومية السنوية

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 7 مايو 2026 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ووافقت على عدم توزيع أرباح للمساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 25 مايو 2025 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ووافقت على عدم توزيع أرباح للمساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

16. ارتباطات رأسمالية

31 مارس	(مدفقة)	31 مارس
2025	31 ديسمبر 2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,038,576	2,905,727	2,569,758
مشروعات قيد التطوير *		

* تتمثل تلك المبالغ في قيمة التزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريخها أعلاه.

17. التقارير القطاعية

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

- القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك المجموعة وأملاك الغير العقارية والعقارات الاستثمارية.
- القطاع الاستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للفترة المنتهية في 31 مارس 2026 31 مارس 2025:

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الإيرادات	
2025	2026	2025	2026	2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,829,010	6,446,297	(55,541)	(37,771)	115,500	123,500
30,665,464	29,414,712	159,899	(571,981)	986,653	132,221
37,494,474	35,861,009	104,358	(609,752)	1,102,153	255,721
					الكويت
					مصر
					المجموع

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الإيرادات	
2025	2026	2025	2026	2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,057,329	6,996,092	108,177	56,487	113,281	56,487
28,490,453	26,153,379	211,334	(741)	974,076	123,500
1,946,692	2,711,538	(215,153)	(665,498)	14,796	75,734
37,494,474	35,861,009	104,358	(609,752)	1,102,153	255,721
					الاستثمار
					عقارات
					اخرى
					المجموع

18. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التكتفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

18. قياس القيمة العادلة (تتمة)

31 مارس 2026		
المستوى 1	المستوى 3	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	904,994	904,994
-	904,994	904,994
موجودات مالية مدرجه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أوراق مالية غير مسعرة		
31 ديسمبر 2025 (مدققة)		
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	904,994	904,994
-	904,994	904,994
موجودات مالية مدرجه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أوراق مالية غير مسعرة		
31 مارس 2025		
المستوى 1	المستوى 3	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
52,348	-	52,348
-	904,994	904,994
52,348	904,994	957,342
موجودات مالية مدرجه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أوراق مالية مسعرة أوراق مالية غير مسعرة		

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية مدرجه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	دينار كويتي
31 مارس 2026	904,994
كما في 1 يناير 2026	904,994
31 مارس 2026	
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	904,994
كما في 1 يناير 2025	904,994
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	
31 مارس 2025	904,994
كما في 1 يناير 2025	904,994
31 مارس 2025	

ترى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1 و3 خلال الفترة / السنة / الفترة.

19. مخصصات

خلال الفترة الحالية المنتهية في 31 مارس 2026، قامت المجموعة بإثبات مخصصات بمبلغ 99,150,000 جنيه مصري بما يعادل 612,863 دينار كويتي وذلك كمخصص مطالبات ضريبية خاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)".

20. الأحداث الهامة

يتمثل هذا الحدث الجوهري تصعيداً للتوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط مما أثر على الأسواق العالمية وكذلك سوق الكويت، والتي قد تكون أثرت على أنشطة التشغيل والموجودات لدى المجموعة.

سوف تراعى إدارة المجموعة تأثير التوترات الجيوسياسية على موجودات وأنشطة المجموعة. ولا يمكن تقدير هذا التأثير بشكل موثوق به كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع. ولا تزال النتائج والتأثيرات غير معلومة نظراً لأنها تستند إلى حجم ومدة استمرار هذه الأحداث.

21. الدعاوى القانونية

توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء. وفي رأي المستشار القانوني وإدارة المجموعة، فإنه لن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة، وعليه، لم تقم المجموعة بتقيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظراً لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع المرفقة.