

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2026



EY

نبني المستقبل
بثقة

الصفحة

1	تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7-6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
19 - 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة شركة المباني ش.م.ك.ع.

مقدمة

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

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استناداً 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 والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 على وجهه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

27 يوليو 2026

الكويت

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 يونيو 2026

30 يونيو 2025 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 يونيو 2026 ألف دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
				ممتلكات ومعدات
139,218	139,174	137,150		عقارات استثمارية
1,262,703	1,487,108	1,706,117	3	موجودات حق الاستخدام
69,454	63,616	62,266		استثمار في شركات زميلة
60,647	63,432	64,454		دفعات مسددة مسبقاً ودفعات مقدماً
64,404	64,099	61,304		استثمارات في أوراق مالية
1,896	1,873	1,891		
1,598,322	1,819,302	2,033,182		
				الموجودات المتداولة
434	318	1,148	9	أرصدة مستحقة من شركات زميلة
51,872	56,063	86,658		ذمم مدينة وموجودات أخرى
109,767	75,545	80,592	4	تقد وودائع قصيرة الأجل
162,073	131,926	168,398		
1,760,395	1,951,228	2,201,580		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
147,887	147,887	156,760	10*	رأس المال
16,505	16,505	16,505		علاوة إصدار أسهم
83,083	92,023	92,023		احتياطي إجباري
83,083	92,023	92,023		احتياطي اختياري
42	42	42		احتياطي أسهم خزينة
7,248	7,415	9,933		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,329)	(1,234)	(1,216)		احتياطي القيمة العادلة
(2,028)	(1,342)	(1,342)		احتياطيات أخرى
365,936	382,207	376,139		أرباح مرحلة
700,427	735,526	740,867		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
97,991	106,433	121,537		الحصص غير المسيطرة
798,418	841,959	862,404		مجموع حقوق الملكية
				المطلوبات غير المتداولة
6,827	7,175	7,835		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
554,264	835,494	981,303	5	قروض وسلف
63,524	65,191	67,445		التزامات عقود إيجار
68,774	86,613	105,057		مطلوبات غير متداولة أخرى
693,389	994,473	1,161,640		
				المطلوبات المتداولة
201,134	43,853	113,618	5	قروض وسلف
447	424	2,246		التزامات عقود إيجار
67,007	70,519	61,672		ذمم تجارية دائنة وأخرى
268,588	114,796	177,536		
961,977	1,109,269	1,339,176		إجمالي المطلوبات
1,760,395	1,951,228	2,201,580		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

محمد عبد العزيز الشايع
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2025 ألف دينار كويتي	2026 ألف دينار كويتي	2025 ألف دينار كويتي	2026 ألف دينار كويتي		
58,145	58,147	29,208	29,212		الإيرادات
10,329	7,243	5,148	2,992		إيرادات من عقارات استثمارية
					إيرادات من عمليات الفنادق
68,474	65,390	34,356	32,204		
(13,526)	(12,954)	(6,267)	(6,654)		تكلفة الإيرادات
(5,680)	(5,680)	(2,840)	(2,837)	3	مصاريف عقار استثماري
(7,217)	(5,717)	(3,609)	(2,650)		مصرف استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(2,049)	(2,076)	(1,026)	(1,023)		مصاريف عمليات الفنادق
					مصرف استهلاك محمل على عقارات فندقية
(28,472)	(26,427)	(13,742)	(13,164)		
40,002	38,963	20,614	19,040		مُجمل الربح
2,257	2,590	620	1,380		إيرادات أخرى
21,555	-	-	-	3	ربح من بيع أصل محتفظ به للبيع
481	497	239	153		حصة في نتائج شركات زميلة
(7,201)	(5,206)	(1,968)	(2,493)		مصاريف عمومية وإدارية
(4,567)	(3,407)	(1,913)	(1,868)		تكاليف تمويل
52,527	33,437	17,592	16,212		الربح قبل الضريبة
(2,481)	(1,472)	(811)	(701)	7	مصرف الضريبة
50,046	31,965	16,781	15,511		ربح الفترة
50,295	32,382	16,884	15,572		العائد لـ:
(249)	(417)	(103)	(61)		مساهمي الشركة الأم
50,046	31,965	16,781	15,511		الحصص غير المسيطرة
32.08	20.66	10.77	9.93	8	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2025 ألف دينار كويتي	2026 ألف دينار كويتي	2025 ألف دينار كويتي	2026 ألف دينار كويتي
50,046	31,965	16,781	15,511
ربح الفترة			
الإيرادات الشاملة الأخرى:			
إيرادات شاملة أخرى لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة (بالصافي بعد الضريبة):			
صافي الربح من أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
43	18	-	18
إيرادات شاملة أخرى قد يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة (بالصافي بعد الضريبة):			
فروق صرف ترجمة عمليات أجنبية			
(1,081)	6,465	(3,358)	4,778
(1,038)	6,483	(3,358)	4,796
49,008	38,448	13,423	20,307
إجمالي الدخل الشامل للفترة			
العائد لـ:			
مساهمي الشركة الأم			
50,455	34,918	14,159	16,654
(1,447)	3,530	(736)	3,653
49,008	38,448	13,423	20,307

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم

رأس المال ألف دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم ألف دينار كويتي	احتياطي إجباري ألف دينار كويتي	احتياطي اختياري ألف دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة ألف دينار كويتي	ترجمة عملات أجنبية ألف دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة ألف دينار كويتي	احتياطي آخر ألف دينار كويتي	أرباح مرحلة ألف دينار كويتي	الإجمالي الفرعي ألف دينار كويتي	الحصص غير المسيطر ألف دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية ألف دينار كويتي
147,887	16,505	92,023	92,023	42	7,415	(1,234)	(1,342)	382,207	735,526	106,433	841,959
-	-	-	-	-	-	-	-	32,382	32,382	(417)	31,965
-	-	-	-	-	2,518	18	-	-	2,536	3,947	6,483
-	-	-	-	-	2,518	18	-	32,382	34,918	3,530	38,448
-	-	-	-	-	-	-	-	(29,577)	(29,577)	-	(29,577)
8,873	-	-	-	-	-	-	-	(8,873)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,574	11,574
156,760	16,505	92,023	92,023	42	9,933	(1,216)	(1,342)	376,139	740,867	121,537	862,404
139,516	16,505	83,083	83,083	42	7,131	(1,372)	(2,028)	343,544	669,504	83,441	752,945
-	-	-	-	-	-	-	-	50,295	50,295	(249)	50,046
-	-	-	-	-	117	43	-	-	160	(1,198)	(1,038)
-	-	-	-	-	117	43	-	50,295	50,455	(1,447)	49,008
-	-	-	-	-	-	-	-	(19,532)	(19,532)	-	(19,532)
8,371	-	-	-	-	-	-	-	(8,371)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,997	15,997
147,887	16,505	83,083	83,083	42	7,248	(1,329)	(2,028)	365,936	700,427	97,991	798,418

كما في 1 يناير 2026 (مدقق)

ربح (خسارة) الفترة

الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10.2)

إصدار أسهم منحة (إيضاح 10.2)

خطة مساهمة الحصص غير المسيطرة

في 30 يونيو 2026

كما في 1 يناير 2025 (مدقق)

ربح (خسارة) الفترة

الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة

إجمالي الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للفترة

توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10.2)

إصدار أسهم منحة (إيضاح 10.2)

خطة مساهمة الحصص غير المسيطرة

في 30 يونيو 2025

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

السنة أشهر المنتهية في
30 يونيو

2025 ألف دينار كويتي	2026 ألف دينار كويتي	إيضاحات
52,527	33,437	
8,301	8,494	
5,010	2,392	
562	822	
1	-	
4,567	3,407	
(2,701)	(1,859)	
(21,555)	-	3
2,144	-	
(481)	(497)	
48,375	46,196	
(26)	(80)	
(20,659)	(22,797)	
(19,863)	(26,397)	
6,002	-	
13,829	(3,078)	
(61)	(130)	
(724)	(714)	
(3,054)	(4,036)	
9,990	(7,958)	
(887)	(777)	
(97,084)	(146,620)	
(3,117)	(1,050)	
28,000	-	3
63,663	1,915	4
772	651	
(8,653)	(145,881)	
120,556	223,146	
(48,717)	(13,000)	
-	(3,795)	
(8,837)	(364)	
(1,020)	(51)	
(19,532)	(29,577)	
(23,575)	(30,613)	
15,997	11,574	
34,872	157,320	
36,209	3,481	
(830)	2,972	
10,130	22,530	
45,509	28,983	4

الأنشطة التشغيلية

الربح قبل الضرائب

تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:

استهلاك عقارات استثمارية وعقارات فندقية

استهلاك محمل على موجودات حق الاستخدام

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

صافي خسارة استثمارات

تكاليف تمويل

إيرادات وديعة بنكية

ربح من بيع أصل محتفظ به للبيع

خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين مستأجرين

حصة في نتائج شركات زميلة

التغيرات في رأس المال العامل:

أرصدة مستحقة من شركات زميلة

ذمم مدينة ودفعات مسددة مسبقاً وموجودات أخرى

ذمم تجارية دائنة وأخرى

مطلوبات غير متداولة أخرى

التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة

الضرائب المدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

شراء ممتلكات ومعدات

إضافات إلى عقارات استثمارية

إضافات إلى استثمار في شركات زميلة

عائدات من بيع أصل محتفظ به للبيع

الحركة في وديعة لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز 3 أشهر

إيرادات مستلمة من ودائع بنكية

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

متحصلات من قروض وسلف

سداد قروض وسلف

رسوم ترتيبات قروض مدفوعة

سداد التزامات عقود إيجار

سداد رسوم بنكية

توزيعات أرباح مدفوعة

تكاليف تمويل مدفوعة

تمويل مستلم من حصص غير مسيطرة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

تأثير ترجمة عملات أجنبية

النقد والأرصدة البنكية في 1 يناير

النقد والنقد المعادل في 30 يونيو

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

معاملات جوهرية غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:

الستة أشهر المنتهية في
30 يونيو

2025	2026
ألف	ألف
دينار كويتي	دينار كويتي
6,342	18,444
29,743	20,292
(37,582)	(42,096)
(51,160)	(2,558)
(3,409)	5,428
-	2,558

الأنشطة التشغيلية

الحركة في المطلوبات غير المتداولة
الحركة في الذمم التجارية الدائنة والأخرى

الأنشطة الاستثمارية

إضافات إلى عقارات استثمارية
إضافات إلى موجودات حق الاستخدام

الأنشطة التمويلية

صافي الحركة في القروض والسلف
إضافات إلى التزامات عقود الإيجار

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

1 معلومات حول الشركة

تم اعتماد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعين بـ "المجموعة") لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026، وذلك وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 27 يوليو 2026.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026. تم الإفصاح عن توزيعات الأرباح المعلن عنها والمعتمدة من قبل المجموعة في الإيضاح 10.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت عام 1964. والعنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، دولة الكويت. فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- ◀ إقامة المباني في الوحدات الجاهزة وتنفيذ أعمال الإنشاءات الأخرى. ولتحقيق الغرض نفسه، يجوز للشركة الأم القيام بما يلي:
 - إنشاء المصانع والمنشآت لتحقيق أغراضها
 - المتاجرة في كافة المواد والأدوات والمكائن ذات الصلة بطبيعة أعمالها
 - تنفيذ أعمال الإنشاءات
 - الاستثمار في أعمال الإنشاء وإعادة البناء والإسكان
- ◀ إنشاء المباني ومراكز التسوق والمعارض التجارية والمتاجر والمستودعات بمختلف أنواعها لصالح الشركة الأم ولصالح الغير بالإضافة إلى بيع وتأجير وإدارة وصيانة المنشآت نفسها المملوكة للغير.
- ◀ استيراد وتصدير كافة أنواع المواد والأدوات والمعدات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
- ◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لصالح الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها بالإضافة إلى إدارة عقارات الغير دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها في القوانين السارية والتي تحظر المتاجرة في القسائم السكنية الخاصة طبقاً لما هو منصوص عليه بموجب هذه القوانين.
- ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وحصة الشركات العقارية لصالح الشركة الأم داخل الكويت وخارجها فقط.
- ◀ إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية (بكافة أنواعها) شريطة أن يستوفي مقدم الخدمة الشروط المطلوبة.
- ◀ تملك وإدارة وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والمنشآت السياحية.
- ◀ تنفيذ كافة أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وغيرها بما في ذلك أعمال الفولاذ والألومنيوم وأعمال الصيانة والأعمال المدنية مشتملة على أعمال التركيبات الصحية والطلاءات والأعمال الميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما في ذلك التوصيلات وقطع الغيار والأعمال المكملة الأخرى للمباني والإنشاءات لضمان المحافظة على المباني وسلامتها.
- ◀ إدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات ودور الضيافة ودور الاستراحة والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمتاجر بكافة مستوياتها وفئاتها بما في ذلك كافة الخدمات الرئيسية والفرعية بالإضافة إلى المرافق والخدمات الأخرى ذات الصلة.
- ◀ تنظيم المعارض العقارية لصالح المشروعات العقارية للشركة الأم طبقاً للوائح المطبقة من قبل الوزارة.
- ◀ إقامة المزايدات العقارية.
- ◀ تملك وإدارة مراكز التسوق التجارية والمجمعات السكنية.
- ◀ تطوير وإدارة صناديق الاستثمار العقارية فقط بخلاف تنفيذ مختلف أنواع الاستخدامات واستثمار الصناديق للغير.
- ◀ استغلال الفوائض المالية للشركة الأم من خلال الاستثمار في المحافظ المالية والعقارية المدارة من قبل الجهات المتخصصة.
- ◀ المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشروعات السكنية والتجارية والصناعية بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المنشآت العقارية بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل.

يجوز للشركة الأم تنفيذ أنشطة أو أعمال مماثلة مكتملة ضرورية أو ذات صلة بأعمالها. ويجوز للشركة الأم تنفيذ الأعمال المذكورة أعلاه في دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة. كما يجوز للشركة الأم أن تؤسس الفروع داخل دولة الكويت وخارجها. بالإضافة إلى ذلك، يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الشركات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو خارجها. يجوز للشركة الأم أيضاً أن تشتري هذه الشركات أو تلحقها بها.

2 أساس الإعدادات والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعدادات

يتم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: التقارير المالية المرحلية. تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.1 أساس الإعداد (تتمة)

قامت المجموعة بإعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. عند إجراء هذا التقييم، أخذت الإدارة في الاعتبار ما يلي: صافي مركز المطلوبات المتداولة للمجموعة بمبلغ 9,138 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2026، والذي يعكس بشكل أساسي توقيت سداد الديون المقررة، ويدعمه تسهيلات اقترض ملزمة غير مسحوبة بقيمة 613,362 ألف دينار كويتي (إيضاح 11) ومركز السيولة القوي للمجموعة.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية، ويجب الاطلاع عليها مقترنة مع البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف دينار كويتي)، ما لم يذكر خلاف ذلك.

إن التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري لفترة البيانات المالية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2026 لم ينتج عنها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

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 ديسمبر 2025 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

يسري تعديل واحد لأول مرة في 2026 ولكن ليس له تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات"). تتضمن التعديلات:

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

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

3 عقارات استثمارية

التكلفة	30 يونيو 2026 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 يونيو 2025 ألف دينار كويتي
في 1 يناير	1,625,542	1,250,640	1,250,640
إضافات	215,973	381,884	151,129
فروق صرف عملات	8,716	(6,982)	(6,318)
في 30 يونيو (31 ديسمبر)	1,850,231	1,625,542	1,395,451
الاستهلاك المتراكم	(138,434)	(127,068)	(127,068)
في 1 يناير	(5,680)	(11,366)	(5,680)
الاستهلاك المحمل للفترة / السنة	(144,114)	(138,434)	(132,748)
في 30 يونيو (31 ديسمبر)	1,706,117	1,487,108	1,262,703
القيمة الدفترية	2% - 3.33%	2% - 3.33%	2% - 3.33%
معدلات الاستهلاك			

تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

الكويت	30 يونيو 2026 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 يونيو 2025 ألف دينار كويتي
عقارات مكتملة	446,780	452,390	458,076
عقارات قيد التطوير	28,531	15,656	6,698
أرض ملك حر	1,371	1,371	1,371
	476,682	469,417	466,145
المملكة العربية السعودية	1,068,338	857,882	636,802
عقارات قيد التطوير	156,062	154,815	154,763
أرض ملك حر*	1,224,400	1,012,697	791,565
البحرين	5,035	4,994	4,993
أرض ملك حر	5,035	4,994	4,993
	1,706,117	1,487,108	1,262,703

تتضمن الإضافات إلى العقارات الاستثمارية تكاليف بمبلغ 203,030 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 368,212 ألف دينار كويتي و30 يونيو 2025: 146,419 ألف دينار كويتي) تم تكبدها لتطوير مشروعات عقارية في "المملكة العربية السعودية". وتتضمن تلك المبالغ تكاليف الاقتراض المرسلة بمبلغ 27,257 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 47,399 ألف دينار كويتي و30 يونيو 2025: 21,239 ألف دينار كويتي) بمعدل رسملة يتراوح من 6.26% إلى 6.69% (31 ديسمبر 2025: 4.87% إلى 6.69%، و30 يونيو 2025: 4.93% إلى 6.45%).

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

3 عقارات استثمارية (تتمة)

قامت الإدارة بتقييم القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في 30 يونيو 2026، مع الأخذ في الاعتبار بيانات السوق المتاحة، ومدخلات التقييم من أحدث التقييمات المستقلة، والأداء التشغيلي الحالي. ولم يتم تحديد أي مؤشرات انخفاض في القيمة تستدعي إجراء تقييم كامل لانخفاض القيمة كما في تاريخ المعلومات المالية. ونظرًا للبيئة الجيوسياسية المتغيرة المبينة في الإيضاح 13، تواصل الإدارة مراقبة التطورات وستعيد تقييم القيم الدفترية في فترات إعداد التقارير المستقبلية، حسبما هو ملائم.

* إن الأرض في المملكة العربية السعودية بقيمة 156,062 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 154,815 ألف دينار كويتي، و30 يونيو 2025: 154,763 ألف دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل القروض البنكية (إيضاح 5).

إن العقارات الاستثمارية لدى المجموعة في الكويت محتفظ بها على أرض مستأجرة وتتألف من العقارات المكتملة والعقارات قيد التطوير.

في 2025، قامت شركة تابعة للمجموعة باستبعاد حصتها في ملكية قطعة أرض ملك حر تقع في دولة الكويت بموجب اتفاقية بيع ملزمة مقابل 28,000 ألف دينار كويتي، ما أدى إلى ربح من الاستبعاد بلغ 21,555 ألف دينار كويتي وتم تسجيله ضمن الأرباح أو الخسائر.

4 نقد وودائع قصيرة الأجل

لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع، يتألف النقد والنقد المعادل من المبالغ التالية:

(مدققة)			
30 يونيو 2025 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 يونيو 2026 ألف دينار كويتي	
49	61	43	نقد في الصندوق
27,912	20,064	17,146	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
81,806	55,420	63,403	ودائع قصيرة الأجل
109,767	75,545	80,592	النقد والودائع قصيرة الأجل
(64,258)	(53,015)	(51,100)	ناقصًا: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية بعد ثلاثة أشهر
-	-	(509)	ناقصًا: نقد محتجز*
45,509	22,530	28,983	النقد والنقد المعادل

إن الودائع محتفظ بها لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية بالدينار الكويتي والريال السعودي والدينار البحريني. تراوحت معدلات الفائدة الفعلية لهذه الودائع كما في 30 يونيو 2026 من 3.95% إلى 5.25% (31 ديسمبر 2025: 2.63% إلى 5.40%)، و30 يونيو 2025: 4.75% إلى 6.05% سنويًا.

* تمثل الأموال المحتجزة الأرصدة المودعة لدى مؤسسة مالية فيما يتعلق بمشروع التطوير الجاري للمجموعة في المملكة العربية السعودية. ويتم الاحتفاظ بهذه الأرصدة بموجب اتفاقيات تعاقدية مع البنك الممول، ولا يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأغراضها العامة خلال فترة الاحتجاز.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

5 قروض وسلف

(مدققة)		
30 يونيو 2025 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 يونيو 2026 ألف دينار كويتي
158,550	27,853	38,605
42,584	16,000	75,013
201,134	43,853	113,618
554,264	835,494	981,303
554,264	835,494	981,303
755,398	879,347	1,094,921
334,841	295,705	346,980
420,557	583,659	747,941
755,398	879,364	1,094,921

متداولة

مرابحة وأنشطة تمويل إسلامي أخرى
تسهيلات السحب على المكشوف من البنوك

غير متداولة

مرابحة وأنشطة تمويل إسلامي أخرى

قروض بنكية مقومة بالدينار الكويتي
قروض بنكية مقومة بالريال السعودي

تم الحصول على القروض البنكية من بنوك تجارية محلية وإقليمية، وهي مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي. تحمل هذه القروض أسعار فائدة متغيرة، بمتوسط معدل فائدة فعلي بلغ 6.26% (31 ديسمبر 2025: 6.69% و 30 يونيو 2025: 6.45%) سنوياً، مع تمديد فترة الاستحقاق التعاقدية إلى 2036.

تم رهن الموجودات التالية كضمان مقابل القروض البنكية:

(مدققة)		
30 يونيو 2025 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 يونيو 2026 ألف دينار كويتي
154,763	154,815	156,062

أرض ملك حر في السعودية (إيضاح 3)

تتعلق الأرض المرهونة بمشروع تطوير بقيمة دفترية قدرها 1,068,338 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 857,882 ألف دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 636,802 ألف دينار كويتي).

6 معلومات القطاعات

تم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى طبيعة عملياتها وهيكل التقارير الداخلية لديها. ويقوم متخذ القرارات التشغيلية الرئيسية بمراقبة نتائج التشغيل لهذه الوحدات بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية، كما يتم قياسه بما يتسق مع الأرباح أو الخسائر الواردة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

◀ **الاستثمار في العقارات وإدارتها:** يشمل تأجير عقارات التجزئة والعقارات التجارية (بما في ذلك مراكز التسوق)، وتطوير العقارات، وتأجير المشاريع، وخدمات إدارة الموجودات والعقارات.

◀ **عمليات الفنادق:** تتضمن العمليات الفندقية والخدمات ذات الصلة.

6 معلومات القطاعات (تتمة)

تشمل البنود غير الموزعة مصاريف المركز الرئيسي ومصاريف الشركات وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل وضرائب الدخل، والتي لا يقوم مسؤول اتخاذ القرارات التشغيلية الرئيسية بمتابعتها لكل قطاع تشغيل على حدة.

لا توجد إيرادات فيما بين القطاعات.

تتكون موجودات القطاع بشكل رئيسي من عقارات استثمارية (بما في ذلك العقارات قيد التطوير) وممتلكات ومنشآت ومعدات تتعلق بعمليات الفنادق.

وتتكون مطلوبات القطاع من القروض والسلف والذمم الدائنة الأخرى.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

6 معلومات القطاعات (تتمة)

تبين الجداول التالية معلومات حول الإيرادات والأرباح لقطاعات التشغيل لدى المجموعة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 و 2025 على التوالي:

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو									
المجموع		غير موزعة		عمليات الفنادق		استثمار وإدارة العقارات			
2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026		
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
92,767	68,476	23,812	2,590	10,329	7,243	58,626	58,643		إيرادات القطاع
(42,721)	(36,511)	(4,411)	(2,086)	(8,687)	(7,793)	(29,623)	(26,632)		مصاريف القطاع
50,046	31,965	19,401	504	1,642	(550)	29,003	32,011		نتائج القطاع
1,760,395	2,201,580	8,576	6,709	132,459	132,057	1,619,360	2,062,814		موجودات القطاع
961,979	1,339,176	1,783	1,724	2,742	2,646	957,454	1,334,806		مطلوبات القطاع
المجموع		غير موزعة		السعودية		الكويت			
2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026		
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
92,767	68,476	1,265	1,170	141	642	91,361	66,664		إيرادات القطاع
(42,721)	(36,511)	(254)	(333)	(1,412)	(2,530)	(41,055)	(33,648)		مصاريف القطاع
50,046	31,965	1,011	837	(1,271)	(1,888)	50,306	33,016		نتائج القطاع
المجموع		غير موزعة		السعودية		الكويت			
30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,760,395	1,951,229	2,201,580	37,884	36,068	32,132	863,757	1,081,391	1,297,213	موجودات القطاع
961,979	1,109,269	1,339,176	1,893	1,748	123	496,766	677,631	851,320	مطلوبات القطاع

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

7 مصروف الضريبة

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
ألف	ألف	ألف	ألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
526	339	176	163	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
1,394	784	451	371	ضريبة دعم العمالة الوطنية
561	349	184	167	زكاة
2,481	1,472	811	701	

8 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة ربح الفترة العائد إلى المساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. وتحتسب ربحية السهم المخفضة من خلال تسوية الربح العائد إلى المساهمين العاديين للشركة الأم، وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم لمراعاة تأثيرات الأسهم العادية المحتملة المخفضة، إن وجدت.

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
50,295	32,382	16,884	15,572	ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم (ألف دينار كويتي)
1,567,595,232	1,567,593,524	1,567,595,605	1,567,594,254	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة*
32.08	20.66	10.77	9.93	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

* تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية للفترة المقارنة بأثر رجعي ليعكس إصدار أسهم المنحة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 33. وفقاً لذلك تم إعادة إدراج "ربحية السهم" للفترة السابقة.

لم تكن هناك أي معاملات جوهرية تتعلق بأسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ المعلومات المالية وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه الإفصاحات المعاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة، وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يستطيعون ممارسة سيطرة أو تأثير جوهري عليها والتي قامت المجموعة بإبرامها ضمن سياق الأعمال العادية. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات التي تم إجراؤها مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 و2025، بالإضافة إلى الأرصدة لدى الأطراف ذات العلاقة كما في 30 يونيو 2026 و31 ديسمبر 2025 و30 يونيو 2025:

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
2025 ألف دينار كويتي	2026 ألف دينار كويتي	2025 ألف دينار كويتي	2026 ألف دينار كويتي	
7,322	7,198	3,512	3,482	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة
196	121	104	42	إيرادات
				مصاريف
766	1,467	389	1,024	أنعاب إدارة (مدرجة ضمن الإيرادات من عقارات استثمارية)
138	392	14	341	ممتلكات ومعدات/عقارات استثمارية
30 يونيو 2025 ألف دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 يونيو 2026 ألف دينار كويتي		بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
491	429	2,662		موجودات حق الاستخدام مباني المكاتب
215	106	177		ذمم مدينة وموجودات أخرى
434	318	1,148		ذمم الإيجار ومبالغ أخرى مستحقة من المستأجرين
475	484	2,785		أرصدة مستحقة من شركات زميلة
				التزامات عقود إيجار
1,189	1,629	984		ذمم تجارية دائنة وأخرى
				إيجار مستلم مقدماً خلال سنة واحدة

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمت المعاملات مع الأطراف ذات علاقة وفقاً للشروط المعتمدة من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة القائمة في نهاية الفترة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وليس لها موعد سداد ثابت. بالنسبة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (31 ديسمبر 2025: لا شيء و 30 يونيو 2025: لا شيء).

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيم المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

قيم المعاملات للفترة المنتهية في		قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في		
2025	2026	2025	2026	
ألف	ألف	ألف	ألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
749	798	374	399	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
96	100	48	50	مكافآت نهاية الخدمة
845	898	422	449	

الرصيد القائم كما في		
30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	
ألف	ألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,754	2,898	3,031
183	176	219
2,937	3,074	3,250

تم اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة الموصي بها بمبلغ 714 ألف دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026، وتم دفعها لاحقاً خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

10 رأس المال والتوزيعات المسددة

10.1 رأس المال

إن رأس المال المصرح به للشركة الأم كما في 30 يونيو 2026 يبلغ 180,000 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025 و 30 يونيو 2025: 155,000 ألف دينار كويتي)، ويتألف من 1,800,000 ألف سهم (31 ديسمبر 2025 و 30 يونيو 2025: 1,550,000 ألف سهم) بقيمة 100 فلس للسهم الواحد. تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026، وتم لاحقاً تسجيلها في السجل التجاري.

يبلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم كما في 30 يونيو 2026 قيمة 156,760 ألف دينار كويتي ويتكون من 1,567,597 ألف سهم (31 ديسمبر 2025 و 30 يونيو 2025: 147,887 ألف دينار كويتي ويتكون من 1,478,865 ألف سهم) بقيمة 100 فلس للسهم.

تم تحقيق زيادة رأس المال التي تم الموافقة عليها بموجب اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026 ضمن رأس المال كما في 30 يونيو 2026، وتم تسجيلها لاحقاً في السجل التجاري.

10.2 التوزيعات المسددة

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026 على توزيع أرباح نقدية بقيمة 20 فلس للسهم (2024: 14 فلس للسهم) وأسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: 6%).

بلغت توزيعات الأرباح النقدية 29,577 ألف دينار كويتي (2024: 19,532 ألف دينار كويتي) وتم سدادها خلال الفترة.

زاد رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعدد 88,732 ألف سهم منحة (2024: 83,709 ألف سهم)، مما أدى إلى زيادة بمبلغ 8,873 ألف دينار كويتي (2024: 8,371 ألف دينار كويتي).

11 التزامات ومطلوبات محتملة

11.1 الالتزامات

بلغت الالتزامات الرأسمالية المعتمدة لدى المجموعة فيما يتعلق بمشاريع التطوير والتوسعة قيمة 538,911 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 689,911 ألف دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 693,214 ألف دينار كويتي).

حصلت المجموعة على تمويل لتغطية هذه الالتزامات، وبلغت التسهيلات غير المسحوبة 613,362 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 244,183 ألف دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 408,803 ألف دينار كويتي). تشكل هذه التسهيلات جزءاً من خطة الدين الإجمالية للمجموعة، فضلاً عن التمويل الذي قدمه مساهمو الأقلية على مستوى الشركة التابعة. يعكس الارتفاع الكبير في تسهيلات الاقتراض الملتزم بها غير المسحوبة خلال الفترة بشكل أساسي ترتيبات التمويل المشترك التي تم الحصول عليها لتمويل مشاريع التطوير التابعة للمجموعة، بما في ذلك مشروع الأفنيوز - الرياض، وأبراج الرياض، ومشروع الأفنيوز - الخبر، وأبراج الخبر، ومشاريع أخرى في المملكة العربية السعودية والكويت. ومن المتوقع سحب هذه التسهيلات تدريجياً بما يتماشى مع مراحل إنجاز المشاريع واعتماد أعمال المقاولين.

11.2 المطلوبات المحتملة

كما في 30 يونيو 2026، لدى المجموعة خطابات ائتمان وضمانات بنكية وكفالات تضامنية قائمة بمبلغ 74,115 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 73,884 ألف دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 83,566 ألف دينار كويتي). لا تتوقع المجموعة أن تنشأ أي مطلوبات جوهرية فيما يتعلق بهذه الضمانات.

12 القيمة العادلة للأدوات المالية

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها وفقاً لأسلوب التقييم:

- ◀ المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛ و
- ◀ المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ؛ و

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحولات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة.

يتم تصنيف الاستثمارات في الأسهم ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

القيمة العادلة

لم يتم إجراء أي تغيير على طرق وآليات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السابقة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 يتم قياسها، في ظل بعض الظروف، باستخدام أساليب تقييم تتضمن افتراضات لم يتم إثباتها بواسطة الأسعار من معاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة. تستعين المجموعة بأساليب تقييم تعتمد على نوع الأداة وبيانات السوق المتاحة. على سبيل المثال، في حالة عدم وجود سوق نشطة، يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمار على أساس تحليل الوضع المالي والنتائج المالية للمستثمر فيه ونمط المخاطر وعوامل أخرى. يتم تحديد التغيرات الموجبة والسالبة في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة اختلاف مستويات المؤشرات غير الملحوظة وتحديد ما يخضع منها للأحكام. تشير تقديرات الإدارة إلى أن التأثير على الدخل الشامل الآخر سيكون غير جوهري إذا تم تغيير متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة للقيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 بنسبة 5%.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها فوراً بناءً على الحركة في معدلات الفائدة بالسوق.

13 أثر مخاطر تصعيد الأوضاع الجيوسياسية وحالات عدم اليقين ذات الصلة

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية إقليمية لا تزال تتأثر بتصاعد التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط. أدت التطورات الأخيرة إلى زيادة حالة عدم اليقين في الأسواق المالية وأسعار الطاقة وسلاسل التوريد والنشاط الاقتصادي الإقليمي، وهذا قد يؤثر على البيئة التشغيلية للمجموعة.

13 أثر مخاطر تصعيد الأوضاع الجيوسياسية وحالات عدم اليقين ذات الصلة (تتمة)

وقد قامت الإدارة بتقييم التداعيات المحتملة للوضع الجيوسياسي الحالي على عمليات المجموعة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية المستقبلية، مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة أنشطتها في مجال الاستثمار العقاري وتشغيل المجمعات التجارية والضيافة، إضافة إلى مشاريعها التطويرية الجارية في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. تتضمن الاعتبارات الرئيسية ما يلي:

- ◀ الظروف الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وحركات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات في مختلف فئات محفظة خدمات التجزئة لدى المجموعة.
- ◀ أنشطة الإنشاء والتطوير، بما في ذلك الزيادات المحتملة في تكاليف المواد والعمالة، وتعطل سلاسل التوريد، وأداء المقاولين ومقولي الباطن، واحتمالية وقوع تأخيرات في الجداول الزمنية لتنفيذ المشاريع.
- ◀ التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر التمويل وتكلفته، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية، لا سيما في ضوء برنامج الإنفاق الرأسمالي الحالي لدى المجموعة.
- ◀ مخاطر الائتمان للمستأجرين، ولا سيما المستأجرين العاملين في القطاعات الحساسة للتغيرات في إنفاق المستهلكين والظروف الاقتصادية الإقليمية.
- ◀ ظروف السوق، بما في ذلك أثر التقلبات على تقييمات العقارات واتجاهات المستثمرين.
- ◀ الاعتبارات التشغيلية، بما في ذلك أشكال التعطل المحتملة في سلاسل التوريد وتقديم الخدمات، إضافة إلى التغيرات في أنماط السفر الإقليمية ونشاط المستهلكين التي قد تؤثر على أداء قطاع الضيافة.
- ◀ مخاطر أسعار الصرف، والتي تُعد محدودة نظراً لأن المجموعة تمارس أعمالها بشكل رئيسي بعملات دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك الدينار الكويتي والريال السعودي والدينار البحريني، والتي تُعد عملات مستقرة نسبياً ومرتبطة إلى حد كبير بالدولار الأمريكي.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وبينما لم يلاحظ حتى تاريخه أي اضطراب جوهري، تظل أنشطة التطوير حساسة لقيود سلاسل التوريد وأداء المقاولين، كما تظل عمليات الضيافة حساسة للتغيرات في أنماط السفر الإقليمية والطلب الاستهلاكي. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهريّة على الأداء العام أو على تقييم محفظة العقارات الاستثمارية الخاصة بها والتي تتجاوز تلك المنعكسة في البيانات السوقية الملحوظة ومدخلات التقييم.

عند تقييم القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية وغيرها من الموجودات غير المالية، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض في القيمة تستوجب تسجيلها كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، ونظراً للطبيعة المتغيرة للبيئة الجيوسياسية، فقد تؤثر التطورات المستقبلية على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في عمليات التقييم.

تتضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة معلومات مستقبلية تعكس عدة سيناريوهات اقتصادية كلية. وفي ضوء الظروف الحالية، قامت الإدارة بتحديث الافتراضات ذات الصلة، بما في ذلك ما يلي:

- ◀ إجراء تعديلات على السيناريوهات الاقتصادية المرجحة بالاحتمالات، بما يعكس زيادة مخاطر الانخفاض.
- ◀ مراعاة الضغوط الخاصة بكل قطاع بالنسبة للمستأجرين الأكثر تعرضاً للتغيرات في إنفاق المستهلكين والظروف الاقتصادية الإقليمية.
- ◀ تقييم ما إذا كانت التغيرات في التوقعات الاقتصادية قد ينشأ عنها ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان لبعض أرصدة المستأجرين.

بينما يعكس تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للمجموعة حالة عدم اليقين المتزايدة، لم يتم تحديد أي انتقال جوهري للأرصدة إلى فئات مخاطر ائتمان أعلى كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، ويُعتبر مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كافياً.

تحتفظ المجموعة بمستويات كافية من مصدات السيولة ووصول إلى مصادر التمويل بما يلبي متطلباتها التشغيلية والإنفاق الرأسمالي الملتزم به. وقد قامت الإدارة بتقييم الأثر المحتمل لظروف السوق غير المواتية على قدرة المجموعة على تمويل خطط التطوير الخاص بها، ولم يتم تحديد أي قيود جوهريّة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما أخذت الإدارة باعتبارها تأثير هذه التطورات والمستجدات على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا يزال ملائماً. لا يزال الوضع الجيوسياسي متقلباً، وتواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب، وستعكس أي آثار جوهريّة في فترات التقارير المالية المستقبلية حسبما هو مناسب.