

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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

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

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

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

تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول 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 (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2025، والمعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة 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 مسئوليتنا 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 المسؤولين 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 بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

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، وبناءً على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناءً 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وبناءً 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 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: 12 نوفمبر 2025

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2025

إيضاحات	30 سبتمبر 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2024
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات			
موجودات متداولة			
نقد ونقد معادل	4,302,258	5,890,364	4,536,154
أذون خزانة	1,844,973	-	1,772,670
مستحق من أطراف ذات صلة	154,908	122,964	149,435
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	1,790,431	2,194,338	2,494,477
	8,092,570	8,207,666	8,952,736
موجودات غير متداولة			
أصول ضريبية مؤجلة	5,414	5,157	4,757
موجودات حق استخدام	44,478	60,414	71,262
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	904,994	960,682	951,278
عقارات استثمارية	6,117,055	6,097,268	6,090,314
مشروعات قيد التطوير	22,479,308	21,899,658	21,782,382
ممتلكات ومعدات	22,454	26,437	28,328
	29,573,703	29,049,616	28,928,321
مجموع الموجودات	37,666,273	37,257,282	37,881,057
مطلوبات وحقوق الملكية			
مطلوبات متداولة			
مخصص إستكمال أعمال	296,066	390,266	405,714
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	4,095,012	3,192,479	3,911,100
مستحق إلى أطراف ذات صلة	508,038	1,396,822	1,356,114
التزامات عقود الإيجار	30,006	22,549	35,176
التزام عقد تأجير تمويلي	466,330	270,605	260,322
إلتزامات ضريبية مؤجلة	-	-	-
	5,395,452	5,272,721	5,968,426
مطلوبات غير متداولة			
عملاء دفعات مقدمة	16,137,431	17,129,821	16,963,333
التزامات عقود إيجار	26,462	46,719	48,569
التزام عقد تأجير تمويلي	1,209,546	1,520,340	1,659,553
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	143,573	147,358	133,033
	17,517,012	18,844,238	18,804,488
مجموع المطلوبات	22,912,464	24,116,959	24,772,914
حقوق الملكية			
رأس المال	43,043,000	43,043,000	43,043,000
إحتياطي إجباري	307,544	307,544	286,335
إحتياطي إختياري	307,544	307,544	286,335
إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(1,446,780)	(1,440,594)	(1,449,998)
إحتياطي ترجمة عملة أجنبية	(45,905,016)	(25,415,458)	(25,289,908)
إحتياطيات أخرى	15,192,254	(7,584,960)	(7,584,960)
أرباح مرحلة	3,255,263	1,334,354	1,297,780
مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	14,753,809	10,551,430	10,588,584
حصص غير مسيطرة	-	2,588,893	2,519,559
مجموع حقوق الملكية	14,753,809	13,140,323	13,108,143
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	37,666,273	37,257,282	37,881,057

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.



عيسى يوسف الشملان
رئيس مجلس الإدارة

معاذ عثمان البحيا
نائب رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,789,638	4,682,498	644,195	1,360,250	الإيرادات
337,768	355,487	115,500	117,818	إيرادات من بيع عقارات
2,127,406	5,037,985	759,695	1,478,068	إيرادات تأجير
(1,611,580)	(2,058,888)	(631,123)	(341,801)	تكلفة بيع عقارات
-	(1,015)	-	(1,015)	تكاليف تأجير
515,826	2,978,082	128,572	1,135,252	مجموع الربح
5,319	22,277	1,543	20,416	إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
334,480	229,242	155,492	19,387	إيرادات عوائد
99,890	44,996	(29,351)	29,904	صافي فروقات تحويل عملة أجنبية
74,856	1,099,933	20,335	1,070,253	إيرادات أخرى
1,030,371	4,374,530	276,591	2,275,212	المصروفات والأعباء الأخرى
(917,608)	(830,314)	(261,550)	(217,695)	مصاريف عمومية وإدارية
2,228	336	1,764	4	رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(29,204)	(38,630)	(11,081)	(13,237)	استهلاك وإطفاء
(9,151)	(8,882)	(4,127)	(2,543)	تكاليف تمويل
76,636	3,497,040	1,597	2,041,741	ربح الفترة قبل الاستقطاعات
-	(25,031)	-	(18,733)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(28,838)	-	(21,696)	حصة الزكاه
-	(72,095)	-	(54,240)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(12,253)	(5,631)	(12,253)	(79)	ضريبة أنون خزائن
1,360	-	(11)	-	ضريبة مؤجلة
(108,983)	(835,419)	(13,052)	(415,528)	ضريبة الدخل
(43,240)	2,530,026	(23,719)	1,531,465	صافي ربح / (خسارة) الفترة
(88,551)	1,814,214	(45,097)	1,316,760	العائد لـ:
45,311	715,812	21,378	214,705	مساهمي الشركة الأم
(43,240)	2,530,026	(23,719)	1,531,465	حصص غير مسيطرة
(0.21)	4.21	(0.10)	3.06	14 ربحية / (خسارة) المسهم الأساسية والمخلفة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(43,240)	2,530,026	(23,719)	1,531,465	صافي ربح / (خسارة) الفترة
				بنود الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
				بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
(4,147,338)	355,369	(78,623)	259,753	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
				بنود لا يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
(993)	100,509	(2,104)	(10,868)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(4,148,331)	455,878	(80,727)	248,885	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
(4,191,571)	2,985,904	(104,446)	1,780,350	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
				العائد لـ:
4,218,907	(18,574,835)	(90,397)	(19,236,198)	مساهمي الشركة الأم
(8,410,478)	21,560,739	(14,049)	21,016,548	حصص غير مسيطرة
(4,191,571)	2,985,904	(104,446)	1,780,350	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

رأس المال	إحتياطي إجباري	إحتياطي إجباري	إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية مدرجة بالدخل الشامل الآخر	إحتياطي ترجمة عملة أجنبية	إحتياطيات أخرى	أرباح مرحلة	مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
43,043,000	286,335	286,335	(1,449,005)	(29,598,359)	-	1,386,331	13,954,637	3,338,662	17,293,299
-	-	-	-	-	-	(88,551)	(88,551)	45,311	(43,240)
-	-	-	(993)	4,308,451	-	-	4,307,458	(8,455,789)	(4,148,331)
-	-	-	(993)	4,308,451	-	(88,551)	4,218,907	(8,410,478)	(4,191,571)
-	-	-	-	-	(7,584,960)	-	(7,584,960)	8,320,043	735,083
-	-	-	-	-	-	-	-	(728,668)	(728,668)
43,043,000	286,335	286,335	(1,449,998)	(25,289,908)	(7,584,960)	1,297,780	10,588,584	2,519,559	13,108,143
43,043,000	307,544	307,544	(1,440,594)	(25,415,458)	(7,584,960)	1,334,354	10,551,430	2,588,893	13,140,323
-	-	-	-	-	-	1,814,214	1,814,214	715,812	2,530,026
-	-	-	100,509	(20,489,558)	-	-	(20,389,049)	20,844,927	455,878
-	-	-	100,509	(20,489,558)	-	1,814,214	(18,574,835)	21,560,739	2,985,904
-	-	-	-	-	22,777,214	-	22,777,214	(24,149,632)	(1,372,418)
-	-	-	(106,695)	-	-	106,695	-	-	-
43,043,000	307,544	307,544	(1,446,780)	(45,905,016)	15,192,254	3,255,263	14,753,809	-	14,753,809

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الأنشطة التشغيلية
76,636	3,497,040	صافي ربح الفترة قبل الاستقطاعات
		تعديلات:
29,204	38,630	استهلاك وإطفاء
(2,228)	(336)	رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
392,487	418,217	تكاليف تمويل
(334,480)	(229,242)	إيرادات عوائد
(5,319)	(22,277)	إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
42,577	29,529	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
198,877	3,731,561	
		التغير في رأس المال العامل
1,191,356	(1,409,340)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(1,520,897)	879,355	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
316,248	(921,967)	أطراف ذات صلة - بالصافي
(736,995)	954,575	مشروعات قيد التطوير
626	-	أصول ضريبية مؤجلة
(320,776)	-	إلتزامات ضريبية مؤجلة
(7,609,960)	(1,437,187)	عملاء دفعات مقدمة
(15,708)	(33,314)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(8,497,229)	1,763,683	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
		المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
-	156,197	الدخل الشامل الآخر
334,480	229,242	إيرادات عوائد مستلمة
-	(801)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(1,772,670)	(1,844,973)	صافي الحركة على أذون خزانة
(1,438,190)	(1,460,335)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(20,429)	(30,040)	التزامات عقود إيجار مدفوعة
(392,487)	(418,217)	مصرفات تمويل مدفوعة
518,368	(608,588)	صافي الحركة على التزامات عقود تأجير تمويلي
105,452	(1,056,845)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
(9,829,967)	(753,497)	إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
6,622,276	(834,609)	نقد ونقد معادل في بداية الفترة
7,743,845	5,890,364	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة
4,536,154	4,302,258	
		أهم المعاملات غير النقدية
-	(1,372,418)	الإستحواذ على نسبة ملكية إضافية في شركة تابعة
-	1,871,457	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	(943,836)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	444,797	عملاء دفعات مقدمة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

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 (مقفلة) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك. عامة وذلك بتاريخ 5 سبتمبر 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 وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
2. إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل 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 الصفاة - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح (3).

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 نوفمبر 2025.

2. أساس الإعداد

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

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34): "التقارير المالية المرحلية". لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 2024. وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

2. أساس الإعداد (تتمة)

2.1 التغيرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق معايير جديدة تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم صدوره ولم يسر مفعوله بعد. يتم تطبيق التعديل الساري لأول مرة في 2025، غير أنه ليس له تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

عدم قابلية العملات للتحويل (تعديل على معيار المحاسبة الدولي 21)

في 15 أغسطس 2023 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً بشأن عدم قابلية العملات للتحويل كتعديل على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية (التعديلات). نشأت تلك التعديلات نتيجة لاقتراح تلقته لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية بشأن تحديد سعر الصرف في حالة عدم قابلية العملات للتحويل على المدى الطويل. إذ إنه قبل إصدار التعديلات، لم يتضمن معيار المحاسبة الدولي 21 متطلبات تحديد سعر الصرف عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل إلى عملة أخرى، مما أدى إلى تنوع الممارسات المتبعة.

وقد أوصت اللجنة بأن يعمل مجلس معايير المحاسبة الدولية على توضيح نطاق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 لمعالجة هذه المشكلة. وبعد مزيد من المداولات، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية مسودة للتعويضات المرتبطة بالتعديلات المقترحة على معيار المحاسبة الدولي 21 وتم إصدار التعديلات النهائية في أغسطس 2023.

تتضمن التعديلات متطلبات تقييم مدى إمكانية تحويل العملة مقابل عملة أخرى من عدمها. وتتطلب التعديلات من المنشأة تقدير سعر الصرف الفوري عندما تتوصل المنشأة إلى عدم قابلية العملة للتحويل إلى عملة أخرى.

لم يكن للتعديل أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3. أساس التجميع

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 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.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

3. أساس التجميع (تتمة)

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 (%)		
	30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
	%	%	%
مملوكة بصورة مباشرة: شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية متقلة) *	99.9%	99.9%	99.9%
مملوكة بصورة غير مباشرة: شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) * (إيضاح 13) إيفاد مصر القابضة (شركة مساهمة مصرية) *	54.94%	54.94%	99.9%
بيع وشراء الأراضي والعقارات	99.9%	99.9%	99.9%
بيع وشراء الأراضي والعقارات	99.9%	99.9%	99.9%
بيع وشراء الأراضي والعقارات	99.9%	99.9%	99.9%

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025، 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 بإسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الأسهم بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

4. نقد ونقد معادل

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,602,828	4,443,234	3,971,393
110,093	12,944	19,633
308,871	-	311,910
519,631	1,437,558	-
(5,269)	(3,372)	(678)
4,536,154	5,890,364	4,302,258

* إن ودائع قصيرة الاجل مودعة لدى بنك اجنبي، وهي ذات فترة إستحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة 15.78% (31 ديسمبر 2024 : لاشيء و 30 سبتمبر 2024 : 21.8%) سنوياً.

** إن أذون الخزانة مودعة لدى بنك اجنبي، وهي ذات فترة إستحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة لاشيء (31 ديسمبر 2024 : 20% و 30 سبتمبر 2024 : 26.85% إلى 28.25%) سنوياً.

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

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
5,222	5,222	3,372
3,012	5,515	-
(1,029)	(5,328)	(2,792)
(1,936)	(2,037)	98
5,269	3,372	678

الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة
رد مخصص خلال الفترة/السنة / الفترة
تعديلات فروق ترجمة عملة اجنبية
الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

5. أدون خزانة
يمثل هذا البند أدون خزانة مودعة لدى بنك اجنبي بمعدل فائدة فعلية نسبة 26.65% (31 ديسمبر 2024 : لا شيء و30 سبتمبر 2024 : 25.60%) سنوياً. تستحق أدون 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 المجموع / بيان المركز المالي المجموع:		
30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
153,172	123,463	156,646
(3,737)	(499)	(1,738)
149,435	122,964	154,908
1,356,114	1,396,822	508,038

* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:		
30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
11,889	11,889	499
904	926	1,185
(4,778)	(7,975)	-
(4,278)	(4,341)	54
3,737	499	1,738

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجموع:			
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025	
2024	2025	2024	2025
288,416	139,068	-	46,356
(3,874)	1,185	-	-

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى		
30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
48,500	48,500	87,000
76,777	62,284	282,099
907,553	704,937	751,708
1,268,898	1,275,612	506,876
26,916	25,891	27,180
55,448	33,124	62,976
75,800	73,104	76,496
124,454	53,707	82,922
(89,869)	(82,821)	(86,826)
2,494,477	2,194,338	1,790,431

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

** دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت تتضمن فيما يساوي مبلغ 210 مليون جنيه مصري تم سداؤه من قبل شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("شركة تابعة") مقابل شراء وحدات إدارية بمشروع جديد باسم ONE NINTY بجمهورية مصر العربية. خلال الفترة الحالية المنتهية في 30 سبتمبر 2025 قلمت الشركة الأم بالتنازل عن جزء من تلك الوحدات الإدارية مقابل زيادة نسبتها بالشركة التابعة " شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) " (إيضاح 13).

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

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
125,622	125,622	82,821	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
2,693	3,038	1,271	المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة
(3,030)	(8,284)	-	رد مخصص الفترة / السنة / الفترة
(35,416)	(37,555)	2,734	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
89,869	82,821	86,826	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

8. عقود الإيجار

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	
69,268	60,414	كما في 1 يناير 2025 (مدققة)
14,189	14,189	الإضافات
-	(32,669)	مصاريف الإطفاء
8,882	-	تكاليف التمويل
(38,922)	-	المدفوع خلال الفترة
3,051	2,544	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
56,468	44,478	كما في 30 سبتمبر 2025

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
130,399	116,579	كما في 1 يناير 2024 (مدققة)
21,090	21,090	الإضافات
-	(32,350)	مصاريف الإطفاء
12,300	-	تكاليف التمويل
(41,168)	-	المدفوع خلال السنة
(53,353)	(44,905)	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
69,268	60,414	كما في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
130,399	116,579	كما في 1 يناير 2024 (مدققة)
21,375	21,375	الإضافات
-	(24,195)	مصاريف الإطفاء
9,151	-	تكاليف التمويل
(29,580)	-	المدفوع خلال الفترة
(47,600)	(42,497)	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
83,745	71,262	كما في 30 سبتمبر 2024

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

8. عقود الإيجار (تتمة)

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 31,658 دينار كويتي لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (30 سبتمبر 2024: 31,733 دينار كويتي).

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

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
30,006	22,549	35,176
26,462	46,719	48,569
56,468	69,268	83,745

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

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

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	55,688	46,282
904,994	904,994	904,996
904,994	960,682	951,278

أسهم محلية مسعرة
أسهم محلية غير مسعرة

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

10. مشروعات قيد التطوير

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
21,899,658	32,191,298	32,191,298
1,010,113	2,851,913	1,861,758
(2,058,888)	(1,532,663)	(1,611,580)
1,628,425	(11,610,890)	(10,659,094)
22,479,308	21,899,658	21,782,382

الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
إضافات
المبالغ المحملة على بيان الربح أو الخسارة
المرحلي المكثف المجمع / بيان الربح أو
الخسارة المجمع
فروق ترجمة عملة أجنبية

تتمثل مشروعات قيد التطوير فيما يلي:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,674,649	5,063,809	5,114,511
18,804,659	16,968,673	16,805,952
-	(132,824)	(138,081)
22,479,308	21,899,658	21,782,382

مشروع ليان * (أ)
مشروع مستقبل سيتي (أريا) (ب)
يخصم: أوراق دفع

* يتضمن مشروع ليان مخصص إكمال أعمال بمبلغ 46,511,055 جنية مصري ما يعادل 296,066 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 64,363,216 جنية مصري بما يعادل 390,266 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 64,363,216 جنية مصري ما يعادل 405,714 دينار كويتي)، يتمثل في قيمة التكاليف التقديرية لإكمال 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") مضافا 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 وملئما 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 بنسبة 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 10,308,362 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 9,819,300 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 10,351,276 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

وبعد 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 25,890,221 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعت 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 بخضم 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 القسط الأول المستحق بتاريخ 28 فبراير 2019 والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع والذي تم بتاريخ 3 يناير 2018 بخضم 20% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

10. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

(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 وتنسيب مصادر تمويله والإشراف على جميع مراحل وإدارته إدارة كاملة والتعاقد وتسويق وبيع جميع وحداته لصالحه وبالأصالة عن نفسه وذلك في مقابل تنفيذ شركة منازل اعمال البناء لكافة وحدات ومنشآت 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 7,600,396 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 7,239,809 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 7,632,037 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 أنه يتم التمسيق 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 58,236,464 جنيه مصري بما يعادل 370,704 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 سداد مبلغ 1,489,185,818 جنيه مصري بما يعادل 9,479,412 دينار كويتي والذي يمثل كامل قيمة الأرض بالإضافة إلى قيمة ودیعة الصيانة المستحقة كما في تاريخ إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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 كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزم 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 سلفا للمشروع عدا الالتزام الملدي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فإن 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 الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 10,875,054 دينار كويتي تم إدراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة. وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

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 المجموع / المركز المالي المجموع كما يلي:

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
260,322	270,605	466,330	الجزء المتداول
1,659,553	1,520,340	1,209,546	الجزء غير المتداول
1,919,875	1,790,945	1,675,876	

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."

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
26,241,091	25,161,222	21,408,327	عملاء دفعات مقدمة*
3,428,573	3,362,162	3,596,465	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
332,352	320,185	337,181	عملاء دفعات مقدمة - كراج
30,002,016	28,843,569	25,341,973	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
(378,787)	(417,305)	(2,837)	يخصم:
(12,659,896)	(11,296,443)	(9,201,705)	شيكات مرتدة
16,963,333	17,129,821	16,137,431	أوراق القبض (شيكات مزجلة)**

* 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 إلى مشتريها، وبذلك فإن تلك الشيكات تظل مدرجة بالدفاتر ولدي جهات الاحتفاظ حتي تاريخ الاستحقاق.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

13. احتياطات أخرى

خلال السنة السابقة 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 تتم الشركة الأم بالإكتتاب بتلك الزيادة مما أدى إلى انخفاض 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 احتياطات أخرى ضمن حقوق الملكية، والزيادة في الحصص الغير مسيطر عليها بمبلغ 8,320,043 دينار كويتي.

خلال الفترة الحالية المنتهية في 30 سبتمبر 2025، قامت شركة منازل للتعمير شركة مساهمة كويتية مقفلة ("شركة تابعة") بحيازة حصة الملكية البالغة 45.05% من ملكي الحصص غير المسيطرة في شركتها التابعة شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) مقابل التنازل عن عقارات بلغت قيمتها العادلة مبلغ 294 مليون جنيه مصري، بالإضافة إلى تسويات أخرى بلغت (79 مليون جنيه مصري) بصافي مبلغ 215 مليون جنيه مصري بما يعادل 1,372,418 دينار كويتي، مما زاد حصة ملكية المجموعة المباشرة 99.9% (إيضاح 3)، بلغت القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة في صافي موجودات شركة منازل للتطوير العقاري مبلغ 24,149,632 دينار كويتي، تم تسجيل الفرق بمبلغ 22,777,214 دينار كويتي كاحتياطات أخرى ضمن حقوق الملكية.

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

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

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
(88,551)	1,814,214	(45,097)	1,316,760	صافي ربح / (خسارة) الفترة العائدة لمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
430,430,000	430,430,000	430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
(0.21)	4.21	(0.10)	3.06	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

15. الجمعية العمومية السنوية

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

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,474,007	3,162,033	2,905,727	مشروعات قيد التطوير *

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

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 30 سبتمبر 2025 و 30 سبتمبر 2024:

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الإيرادات	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,855,936	6,809,003	(172,406)	(126,163)	355,505	346,500
31,025,121	30,857,270	129,166	2,656,189	2,286,446	5,198,746
37,881,057	37,666,273	(43,240)	2,530,026	2,641,951	5,545,246
				المجموع	

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الإيرادات	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,041,592	7,022,049	322,227	223,611	334,480	229,242
30,381,220	28,243,561	180,250	2,629,937	2,127,406	5,037,985
458,245	2,400,663	(545,717)	(323,522)	180,065	278,019
37,881,057	37,666,273	(43,240)	2,530,026	2,641,951	5,545,246
				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:

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

18. قياس القيمة العادلة (تتمة)

30 سبتمبر 2025			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أوراق مالية غير مسعرة
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
904,994	904,994	-	
904,994	904,994	-	
31 ديسمبر 2024 (مدققة)			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أوراق مالية مسعرة أوراق مالية غير مسعرة
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
55,688	-	55,688	
904,994	904,994	-	
960,682	904,994	55,688	
30 سبتمبر 2024			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أوراق مالية مسعرة أوراق مالية غير مسعرة
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
46,282	-	46,282	
904,996	904,996	-	
951,278	904,996	46,282	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويين 1 و3 للفترة الحالية وفترات المقارنة.

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 كما في 1 يناير 2025 30 سبتمبر 2025
904,994	
904,994	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 (مدققة) كما في 1 يناير 2024 التغير في القيمة العادلة 31 ديسمبر 2024 (مدققة)
927,397	
(22,403)	
904,994	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي	30 سبتمبر 2024 كما في 1 يناير 2024 التغير في القيمة العادلة 30 سبتمبر 2024
927,397	
(22,401)	
904,996	

ترى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025. 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. الأحداث الهامة

قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها بتاريخ 28 أغسطس 2025 خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 200 نقطة أساس إلى 22% و 23% و 22.5% على التوالي، كما قررت خفض سعر الإئتمان والخصم بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 22.5%.

20. 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 المجمعة للمجموعة، وعليه، لم تقم المجموعة بتقيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظرا لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.