

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2026

30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
381,365	316,648	245,247		ممتلكات وآلات ومعدات
53,023,761	58,063,653	57,335,919	4	عقارات استثمارية
23,556,010	23,662,051	24,089,351	5	استثمار في شركات زميلة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,561,747	5,361,063	5,361,063		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
3,396,172	3,224,590	3,086,796		
88,919,055	90,628,005	90,118,376		
				عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة
-	-	2,752,166	6	محفوظ بها لغرض البيع
88,919,055	90,628,005	92,870,542		إجمالي الموجودات غير المتداولة
				موجودات متداولة
2,976,632	2,758,922	2,750,685		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
470,513	458,777	470,416		ودائع لأجل
7,782,262	9,522,683	8,156,813		نقد ونقد معادل
11,229,407	12,740,382	11,377,914		إجمالي الموجودات المتداولة
100,148,462	103,368,387	104,248,456		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	34,564,860		رأس المال
2,869,130	2,869,130	2,869,130		علاوة إصدار أسهم
10,120,823	10,404,490	10,404,490		احتياطي إجباري
639,163	780,996	780,996		احتياطي اختياري
(625,684)	(48)	(48)	7	اسهم خزينة
4,723,846	5,299,663	5,299,663		احتياطي أسهم خزينة
1,572,936	1,559,854	1,933,321		احتياطي تحويل عملات أجنبية
5,217,282	5,538,246	4,627,817		أرباح مرحلة
59,082,356	61,017,191	60,480,229		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
1,021,374	977,695	996,409		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
36,000,000	9,000,000	35,750,000	8	قروض ومراجعات
37,021,374	9,977,695	36,746,409		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
				مطلوبات متداولة
3,544,732	4,873,501	4,571,818		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
500,000	27,500,000	2,450,000	8	قروض ومراجعات
4,044,732	32,373,501	7,021,818		إجمالي المطلوبات المتداولة
41,066,106	42,351,196	43,768,227		إجمالي المطلوبات
100,148,462	103,368,387	104,248,456		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

حمد جاسم السعدون
الرئيس التنفيذي بالوكالة

خالد عبد الله ميرزا
رئيس مجلس الإدارة

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
الإيرادات التشغيلية				
1,637,190	1,793,948	860,338	933,043	إيرادات تأجير
				إيرادات توزيعات أرباح من موجودات
				مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو
197,423	175,334	70,058	70,084	الخسائر
107,899	98,552	60,910	57,573	أتعاب إدارة
238,914	200,256	107,712	99,295	إيرادات فوائد
695,731	667,874	350,323	348,911	حصة من نتائج شركات زميلة
(33,620)	47,887	(62,091)	20,337	صافي أرباح / (خسائر) تحويل عملات
27,377	45,304	-	26,922	أجنبية
2,870,914	3,029,155	1,387,250	1,556,165	إيرادات أخرى
إجمالي الإيرادات				
المصروفات				
(528,952)	(489,711)	(242,918)	(280,766)	تكاليف تشغيل عقارات
(388,684)	(281,965)	(177,249)	(149,109)	تكاليف موظفين
(70,747)	(72,434)	(35,907)	(35,849)	استهلاك
(181,939)	(168,016)	(87,976)	(83,112)	مصاريف إدارية وعمومية
(868,755)	(798,610)	(436,653)	(403,709)	تكاليف تمويل
(2,039,077)	(1,810,736)	(980,703)	(952,545)	إجمالي المصروفات
ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت				
831,837	1,218,419	406,547	603,620	للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة
				الوطنية والزكاة
(7,245)	(10,740)	(3,537)	(5,245)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(23,170)	(31,585)	(11,586)	(15,838)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,269)	(12,635)	(4,634)	(6,335)	الزكاة
792,153	1,163,459	386,790	576,202	ربح الفترة
2.34	3.37	1.14	1.67	ربحية السهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
792,153	1,163,459	386,790	576,202	ربح الفترة
				بنود الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى):
				بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
				حصة من الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) لشركات زميلة
(53,342)	163,144	(58,544)	86,906	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(325,034)	210,323	(404,987)	11,569	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة
(378,376)	373,467	(463,531)	98,475	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة
413,777	1,536,926	(76,741)	674,677	
413,777	1,536,926	(76,741)	674,677	الخاص ب: مساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

رأس المال	علاوة إصدار أسهم	إحتياطي إجباري	إحتياطي اختياري	أسهم خزينة	إحتياطي أسهم خزينة	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مرحلة	مجموع حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
34,564,860	2,869,130	10,120,823	639,163	(625,684)	4,723,846	1,951,312	6,116,832	60,360,282
-	-	-	-	-	-	(378,376)	792,153	413,777
-	-	-	-	-	-	-	(1,691,703)	(1,691,703)
34,564,860	2,869,130	10,120,823	639,163	(625,684)	4,723,846	1,572,936	5,217,282	59,082,356
34,564,860	2,869,130	10,404,490	780,996	(48)	5,299,663	1,559,854	5,538,246	61,017,191
-	-	-	-	-	-	373,467	1,163,459	1,536,926
-	-	-	-	-	-	-	(2,073,888)	(2,073,888)
34,564,860	2,869,130	10,404,490	780,996	(48)	5,299,663	1,933,321	4,627,817	60,480,229

الرصيد كما في 1 يناير 2025
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة
توزيعات أرباح
الرصيد كما في 30 يونيو 2025

الرصيد كما في 1 يناير 2026
إجمالي الدخل الشامل للفترة
توزيعات أرباح (إيضاح 14)
الرصيد كما في 30 يونيو 2026

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
الأنشطة التشغيلية		
ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة		
831,837	1,218,419	
التسويات لـ:		
إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
(197,423)	(175,334)	
حصة من نتائج شركات زميلة		
(695,731)	(667,874)	
الاستهلاك		
70,747	72,434	
إيرادات فوائد		
(238,914)	(200,256)	
تكاليف تمويل		
868,755	798,610	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		
95,093	44,998	
734,364	1,090,997	
الحركة على رأس المال العامل:		
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		
176,547	228,121	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		
88,451	(10,358)	
التدفقات النقدية من العمليات		
999,362	1,308,760	
المدفوع من حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة		
-	(172,983)	
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		
(42,938)	-	
956,424	1,135,777	
الأنشطة الاستثمارية		
المدفوع لشراء ممتلكات وآلات ومعدات		
(390)	(1,033)	
المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية		
(1,666,158)	(1,824,181)	
المدفوع لإضافات على استثمار في شركات زميلة		
-	(2,500)	
توزيعات أرباح مستلمة من استثمار في شركات زميلة		
407,745	406,218	
إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية مستلمة		
197,423	93,244	
إيرادات فوائد مستلمة		
238,914	200,256	
صافي الحركة على ودائع لأجل		
(5,645)	(11,639)	
(828,111)	(1,139,635)	
الأنشطة التمويلية		
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		
-	1,700,000	
صافي الحركة على قروض ومرابحاث		
(1,691,703)	(2,073,888)	
توزيعات أرباح نقدية		
(1,080,150)	(957,251)	
تكاليف تمويل مدفوعة		
(77,008)	(40,945)	
مطلوبات عقود تأجير مدفوعة		
(2,848,861)	(1,372,084)	
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		
(2,720,548)	(1,375,942)	
صافي النقص في النقد والنقد المعادل		
(10,212)	10,072	
تعديلات عملات أجنبية		
10,513,022	9,522,683	
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة		
7,782,262	8,156,813	
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة		

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1. معلومات عامة

تأسست شركة إنجازات للتنمية العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) ("الشركة الأم") - بتاريخ 9 أغسطس 1998 بالكويت بموجب عقد تأسيس رقم 1773 جلد 1، إن آخر تعديل على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم قد تم التأشير عليه بالسجل التجاري للشركة الأم بتاريخ 26 أكتوبر 2025 تحت رقم 102051 فيما يتعلق بتعديل المادة رقم 4 من النظام الأساسي والمادة رقم 5 من عقد تأسيس للشركة الأم.

تم قيد الشركة الأم بالسجل التجاري تحت رقم 74138 بتاريخ 9 أغسطس 1998.

تم تسجيل الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 17 يونيو 2002.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي كما يلي:

تشديد المباني، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية، إنشاء المناطق الحرة أو السوق الحرة، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، تشطيب المباني، المزايدات في غير المحلات، فنادق، الشقق الفندقية، الاستراحات، تأسيس الشركات أو المشاركة بها مع الآخرين لتنفيذ أعمال الشركة، بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة، استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة، الاستشارات في مجال الاستثمار والتمويل العقاري، استشارات عقارية، شراء وبيع الأراضي والعقارات، بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة فقط، بيع وشراء المنتجات، بيع المنتجات، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، إدارة وتشغيل الفنادق، تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة، إدارة أملاك الغير، تطوير الأراضي والعقارات، خدمات العقارات، حجز العقارات، استشارات في المشاريع التجارية، خدمات صيانة المباني، إدارة المرافق العامة، إدارة المشاريع، إدارة أعمال الوكالة التجارية، تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام PPP، تنظيم المعارض والمؤتمرات، المنتزهات، تشغيل المرافق الرياضية، إدارة المرافق السياحية، إدارة وتشغيل المرافق الرياضية وتقديم كافة الخدمات اللازمة لها، إدارة منتزهات الترفيه والملاهي (مدن الملاهي الترفيهية)، منتزهات الاستجمام والشواطئ والسواحل، تشغيل المعارض والأسواق ذات الطابع الترفيهي، وكالات التمثيل التجاري، إدارة المعاهد الصحية.

إن عنوان الشركة الأم هو الكويت شرق - قطعة 3- شارع ابن مسباح - برج أحمد - الدور 19 - 20.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (عامة) وشركاتها التابعة (المجموعة) للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ ...

2. أسس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة سنوية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة، تم إدراج كافة التعديلات (التي تتألف من الاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2026. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية السنوية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

2. أساس الإعداد (تتمة)

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 السنوية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 باستثناء تطبيق معايير جديدة تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن 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 أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 7: بيانات التدفقات النقدية.

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

3. استخدام الأحكام والتقدير

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، قامت الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

إن الأحكام المهمة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفس السياسات المحاسبية المبينة في آخر بيانات مالية سنوية مجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

4. عقارات استثمارية

	30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد في بداية الفترة / السنة	51,581,752	51,581,752	58,063,653	
إضافات خلال الفترة / السنة	1,666,158	5,657,571	1,824,181	
التغير في القيمة العادلة	-	1,040,515	-	
فروق تحويل عملات أجنبية	(224,149)	(216,185)	200,251	
المحول إلى عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة				
محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 6)	-	-	(2,752,166)	
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	53,023,761	58,063,653	57,335,919	

تتمثل الإضافات خلال الفترة في تكلفة تطوير عقارات مقامة بمبلغ 1,687,843 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 5,395,071 دينار كويتي، 30 يونيو 2025: 1,535,987 دينار كويتي) وتكاليف الإقتراض المرسلة على مشاريع عقارية تحت التنفيذ بمبلغ 136,338 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 262,500 دينار كويتي، 30 يونيو 2025: 130,171 دينار كويتي).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل مستقل في 31 ديسمبر 2025 من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين ومتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات، استند التقييم إلى الجمع بين طريقة رسملة الدخل وطريقة مقارنة السوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة استخدام كل عقار، يتم إجراء تقييم للعقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لا توجد ظروف جوهرية نشأت خلال الفترة والتي قد يكون لها تأثير هام على القيمة العادلة.

كما في 30 يونيو 2026، تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات بقيمة تبلغ 29,918,930 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 28,028,929 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 23,664,810 دينار كويتي) مرهونة لضمان قروض ومراجبات (إيضاح 8).

5. استثمار في شركات زميلة

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركات زميلة:

	30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد في بداية الفترة / السنة	23,321,366	23,321,366	23,662,051	
توزيعات أرباح	(407,745)	(407,745)	(406,218)	
إضافات خلال الفترة / السنة	-	-	2,500	
حصة من نتائج الفترة / السنة	695,731	800,651	667,874	
فروق تحويل عملات أجنبية	(53,342)	(52,221)	163,144	
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	23,556,010	23,662,051	24,089,351	

كما في 30 يونيو 2026، تتضمن الاستثمار في شركات زميلة استثمار بقيمة دفترية قدرها 21,238,155 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 21,005,099 دينار كويتي، 30 يونيو 2025: 20,756,058 دينار كويتي) مرهون لضمان قروض ومراجبات (إيضاح 8).

تتمثل الإضافات خلال الفترة في قيمة استثمار المجموعة بنسبة 25% من إجمالي رأس مال شركة جي سته أف لفتح وإنشاء المدارس ذ.م.م. تمارس الشركة الزميلة نشاط فتح وإنشاء وإدارة المدارس في دولة الكويت.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

6. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	-	2,752,166	المحول من عقارات استثمارية خلال الفترة / السنة
	-	2,752,166	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

بتاريخ 20 أبريل 2026، وقعت المجموعة عقد بيع عقار استثماري "مبنى سكن العمال الكائن في الإمارات العربية المتحدة" لطرف خارجي بمبلغ 45,500,000 درهم إماراتي أي ما يعادل 3,803,000 دينار كويتي وتم إستلام جزء من الدفعة المقدمة بمبلغ 5,687,500 درهم إماراتي عند توقيع العقد أي ما يعادل 475,000 دينار كويتي.

بتاريخ لاحق للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، تم إستلام المبلغ المتبقي من الدفعة المقدمة بمبلغ 5,687,500 درهم إماراتي أي ما يعادل 475,000 دينار كويتي واستكمال إجراءات نقل ملكية العقار وتسليمه للمشتري مع التزام المشتري بسداد المبلغ المستحق المتبقي من بيع العقار على شكل دفعات ربع سنوية يستحق آخرها في 20 مارس 2030.

7. أسهم خزينة

	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	558	558	عدد أسهم الخزينة
	%0.0002	%0.0002	نسبة الأسهم المصدرة
	48	48	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
	84	75	القيمة السوقية لأسهم الخزينة

إن إحتياطي أسهم الخزينة غير متاح للتوزيع خلال فترة احتفاظ المجموعة بأي أسهم خزينة وذلك وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

8. قروض ومرايحات

	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	26,500,000	26,500,000	قرض لأجل (أ)
	10,000,000	11,700,000	تمويل مرابحة (ب)
	36,500,000	38,200,000	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

8. قروض ومراجبات (تتمة)

أ- يتمثل في قرض لأجل من بنك محلي يحمل معدل فائدة سنوية قدرها 1.5% (31 ديسمبر 2025: 1.5%، 30 يونيو 2025: 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي. خلال الفترة، تم تجديد عقد قرض لأجل وتحديد آلية سداد على شكل أقساط سنوية يستحق آخرها في 15 أغسطس 2032.

ب- يتمثل في تمويل مرابحة إسلامية من بنك محلي يحمل معدل ربح سنوي قدره 1.25% (31 ديسمبر 2025: 1.25%، 30 يونيو 2025: 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على دفعات تنتهي في 31 يناير 2032.

تتمثل الضمانات المقدمة لقروض ومراجبات في رهن عقارات استثمارية (إيضاح 4) و استثمار في شركات زميلة (إيضاح 5).

يتم تصنيف قروض ومراجبات في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
36,000,000	9,000,000	35,750,000	الجزء الغير المتداول
500,000	27,500,000	2,450,000	الجزء المتداول
<u>36,500,000</u>	<u>36,500,000</u>	<u>38,200,000</u>	

9. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، موظفي الإدارة الرئيسيين للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

20,498	57,681	30,182	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - أرصدة مستحقة من شركات زميلة
3,315,596	3,207,792	3,070,768	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - أرصدة مستحقة من مساهم رئيسي عن بيع عقار استثماري (أ)

أ- خلال عام 2007 قامت الشركة الأم ببيع حق إنتفاع عقار استثماري خارج دولة الكويت إلى أحد المساهمين (طرف ذو صلة) ولا يزال جزء من المقابل المستحق من عملية البيع غير مسدد حتى تاريخ هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. تقوم الشركة الأم بتحصيل إيجارات العقار المباع واستخدامها في سداد الرصيد المتبقي من الذمة المدينة (والتي لا يوجد لها تاريخ استحقاق محدد) بعد تحميلها بالفائدة وخصم أتعاب الإدارة المتفق عليهما، كما أن حق الإنتفاع المتعلق بالعقار لا يزال مسجلاً بأسم الشركة الأم كضمان لتحصيل الرصيد القائم. إن الرصيد المستحق من مساهم رئيسي يحمل فائدة سنوية 1.5% (31 ديسمبر 2025: 1.5%، 30 يونيو 2025: 1.5%) فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي. جاري العمل من قبل الإدارة على إعداد خطة لسداد وتسوية الرصيد المستحق مع الطرف ذي صلة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

9. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة (تتمة)

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
70,646	67,911	36,022	44,434	إيرادات أتعاب إدارة
92,348	77,195	46,109	38,403	إيرادات فوائد من أرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة
(12,000)	(12,000)	(6,000)	(6,000)	مصاريف أتعاب استشارات
مزايأ أفراد الإدارة العليا:				
الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
286,013	176,430	164,159	58,916	رواتب ومزايأ قصيرة الأجل
24,317	16,745	11,834	8,372	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
310,330	193,175	175,993	67,288	

10. ربحية السهم الأساسية (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
792,153	1,163,459	386,790	576,202	صافي ربح الفترة (دينار كويتي)
338,340,630	345,648,042	338,340,630	345,648,042	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
2.34	3.37	1.14	1.67	ربحية السهم الأساسية (فلس)

11. المعلومات القطاعية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية عن مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسئول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسيين:

- محلي (دولة الكويت).
- دولي (مملكة البحرين، دولة الإمارات العربية المتحدة، أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية).

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

11. المعلومات القطاعية (تتمة)

فيما يلي تحليل للإيرادات والمصروفات التشغيلية والتمويلية وفقاً لما يتم التقرير عنها:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026			
الإجمالي	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,793,948	1,705,848	88,100	إيرادات تأجير
175,334	175,334	-	إيرادات توزيعات من موجودات مالية
98,552	81,868	16,684	أتعاب إدارة
200,256	7,844	192,412	إيرادات فوائد
667,874	667,874	-	حصة في نتائج شركات زميلة
47,887	-	47,887	صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
45,304	35,517	9,787	إيرادات أخرى
3,029,155	2,674,285	354,870	إجمالي الإيرادات

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026			
الإجمالي	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(489,711)	(479,635)	(10,076)	تكاليف تشغيل عقارات
(281,965)	-	(281,965)	تكاليف موظفين
(72,434)	(16,809)	(55,625)	استهلاك
(105,521)	(21,864)	(83,657)	مصاريف إدارية وعمومية
(62,495)	(4,496)	(57,999)	أتعاب استشارات وأتعاب مهنية
(798,610)	(662,836)	(135,774)	تكاليف تمويل
(54,960)	-	(54,960)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، الزكاة
(1,865,696)	(1,185,640)	(680,056)	وضريبة دعم العملة الوطنية
			إجمالي المصروفات
1,163,459	1,488,645	(325,186)	(خسارة) / ربح الفترة

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025			
الإجمالي	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,637,190	1,548,690	88,500	إيرادات تأجير
197,423	197,423	-	إيرادات توزيعات من موجودات مالية
107,899	100,967	6,932	أتعاب إدارة
238,914	9,932	228,982	إيرادات فوائد
695,731	695,731	-	حصة في نتائج شركات زميلة
(33,620)	-	(33,620)	صافي خسائر تحويل عملات أجنبية
27,377	25,713	1,664	إيرادات أخرى
2,870,914	2,578,456	292,458	إجمالي الإيرادات

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

11. المعلومات القطاعية (تتمة)

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025			
الإجمالي	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(528,952)	(518,270)	(10,682)	تكاليف تشغيل عقارات
(388,684)	-	(388,684)	تكاليف موظفين
(70,747)	(15,285)	(55,462)	استهلاك
(118,120)	(22,674)	(95,446)	مصاريف إدارية وعمومية
(63,819)	(3,938)	(59,881)	أتعاب استشارات وأتعاب مهنية
(868,755)	(613,208)	(255,547)	تكاليف تمويل
(39,684)	-	(39,684)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، الزكاة
(2,078,761)	(1,173,375)	(905,386)	وضريبة دعم العمالة الوطنية
			إجمالي المصروفات
792,153	1,405,081	(612,928)	(خسارة) / ربح الفترة

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين القطاعات فإن موجودات ومطلوبات القطاعات كالآتي:

30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
26,560,262	31,593,412	31,137,486	الموجودات
73,588,200	71,774,975	73,110,970	القطاع المحلي
100,148,462	103,368,387	104,248,456	القطاع الدولي
30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,588,475	9,778,596	8,879,674	المطلوبات
32,477,631	32,572,600	34,888,553	القطاع المحلي
41,066,106	42,351,196	43,768,227	القطاع الدولي

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

12. التزامات محتملة وإرتباطات رأسمالية

30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
865,496	873,760	865,399
14,232,995	12,022,626	10,231,821
15,098,491	12,896,386	11,097,220

خطابات ضمان
إرتباطات رأسمالية

13. قياس القيمة العادلة

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بعد الاعتراف المبدئي، وجميعها مصنفة ضمن المستوى الثالث من تسلسل القيمة العادلة، وذلك بناءً على درجة إمكانية ملاحظة المدخلات المستخدمة في تحديد هذه القيمة. ويشمل المستوى الثالث القياسات التي يتم تحديدها باستخدام أساليب تقييم تعتمد على مدخلات غير قابلة للملاحظة في السوق (أي بيانات غير مستندة إلى أسعار أو معلومات سوقية مباشرة). ويتم تحديد مستوى تصنيف الأصل المالي ضمن تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية المستخدمة في قياس القيمة العادلة.

تم تصنيف الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع من حيث مستوى القيمة العادلة كما يلي:

30 يونيو 2026	المستوى 3
دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	5,361,063
أسهم ملكية أجنبية غير مسعرة	
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	المستوى 3
دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	5,361,063
أسهم ملكية أجنبية غير مسعرة	
30 يونيو 2025	المستوى 3
دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	8,561,747
أسهم ملكية أجنبية غير مسعرة	

14. الجمعية العامة للمساهمين

بتاريخ 16 مارس 2026، انعقدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم وتم فيها ما يلي:

- اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.
- اعتماد توزيع أرباح نقدية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بنسبة 6% من القيمة الاسمية للسهم الواحد بواقع 6 فلس لكل سهم بمبلغ إجمالي 2,073,888 دينار كويتي، وذلك للمساهمين المقيدين بتاريخ الإستحقاق 7 أبريل 2026.
- اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بقيمة 70,000 دينار كويتي.

15. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع العرض الحالي للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، ولم ينتج عن ذلك أي تأثير على ربح الفترة أو حقوق الملكية المجمعة.

الامور المتعلقة:

- كتاب التمثيل ومسودة معتمدة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

وتقرير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

المحتويات	الصفحة
تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	1
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	2
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	3
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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)	15-7

**تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت**

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة انجازات للتنمية العقارية - شركة مساهمة كويتية عامة - ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً "المجموعة") كما في 30 يونيو 2026 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن الإعداد والعرض لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤولتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتضمن 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 بالأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي 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 34: "التقارير المالية المرحلية".

تأكيد على أمر

بدون التحفظ على إستنتاجنا، نلفت الإنتباه إلى إيضاح رقم (9 - أ) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة فيما يتعلق بالذمة المستحقة من طرف ذو صلة.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ومراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 من قبل مراقب حسابات آخر، والذي أبدى رأياً واستنتاجاً غير متحفظ على تلك البيانات والمعلومات في 11 فبراير 2026 و 4 أغسطس 2025 على التوالي.

تقرير عن مراجعة المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية. كذلك، بناءً على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يشير إلى وقوع مخالفات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 لأحكام قانون الشركات 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي المرحلي المكثف المجمع.

فيصل صقر الصقر
مراقب حسابات - ترخيص رقم 172
BDO النصف وشركاه

الكويت في: ...