

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
مع تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
للفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

المحتويات	الصفحات
تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة	2-1
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	3
بيان الربح أو الخسارة 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)	6
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	7
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)	22 - 8

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") كما في 30 يونيو 2026، والمعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة 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 نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

تأكيد على أمور

دون التحفظ في استنتاجنا، نلفت انتباهكم إلى التالي:

- كما هو مبين في (إيضاح 2)، حققت شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) "الشركة التابعة" خسائر متراكمة بمبلغ وقدره 78,405,555 جنيه مصري ما يعادل 30,671,809 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، بما يتجاوز نصف حقوق الملكية للشركة التابعة ويقتضي الأمر طبقاً لقانون جمهورية مصر العربية مادة 69 من القانون رقم 159 لسنة 1981، قيام مجلس إدارة الشركة التابعة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في حل الشركة التابعة أو استمرارها.

- كما هو مبين في (إيضاح 2)، لم تتم الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) باستصدار القرار الوزاري الخاص بمشروع ماركيت التابع لمشروع "أريا" حتى تاريخ التقرير، الأمر الذي يترتب عليه عدم استكمال بعض الإجراءات التنظيمية والقانونية المرتبطة بالمشروع.

- كما هو مبين في (إيضاح 2)، تواجه الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) نقص في السيولة ناتج عن عدم بيع وحدات جديدة بمشروعات الشركة التابعة مما قد يؤدي إلى عدم قدرة الشركة التابعة على سداد التزاماتها المتداولة، وأن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي قد يؤدي إلى شك جوهري في قدرة الشركة التابعة على الاستمرار. وقد أعدت المعلومات الإدارية للشركة التابعة كما في 30 يونيو 2026، على أساس مبدأ الاستمرارية.

- كما هو مبين في (إيضاح 14)، تم إبرام اتفاقية بتاريخ 13 يوليو 2025 بين كلا من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية، وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية)، والشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مقللة) بموجب تلك الاتفاقية تم نقل ملكية الأسهم المملوكة في شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) من قبل كل من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية) إلى الشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مقللة) نظير مقابل عيني يمثل في الدور الأرضي والأول في مشروع وان ناينتي، بالإضافة إلى تسويات أخرى بلغت ما يعادل 1,372,426 دينار كويتي تتمثل في توزيعات الأرباح المستحقة.

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

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

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

الاستنتاج

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا على حد علمنا واعتقادنا، 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.



قيس محمد النصف
مراقب حسابات ترخيص رقم 38
BDO النصف وشركاه

الكويت: 13 أغسطس 2026

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2026

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
الموجودات			
موجودات متداولة			
4,112,760	6,276,876	2,861,829	4 نقد ونقد معادل
1,678,483	-	3,027,276	5 أدون خزائن
128,757	1,113,242	174,540	6 مستحق من أطراف ذات صلة
2,704,949	2,620,878	2,541,157	7 مدينون وأرصدة مدينة أخرى
21,678,520	20,031,757	19,838,607	10 مشروعات قيد التطوير
-	-	75,000	وديعة لأجل
-	2,708,302	2,630,475	مخزون
30,303,469	32,751,055	31,148,884	
موجودات غير متداولة			
5,236	5,451	5,320	أصول ضريبية مؤجلة
53,819	34,703	33,866	8 موجودات حق استخدام
1,072,059	904,994	927,811	9 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل
6,103,394	6,145,286	6,134,553	الشامل الآخر
23,696	21,409	3,567	عقارات استثمارية
7,258,204	7,111,843	7,105,117	ممتلكات ومعدات
37,561,673	39,862,898	38,254,001	مجموع الموجودات
مطلوبات وحقوق الملكية			
مطلوبات متداولة			
286,369	387,604	378,261	10 مخصص إستكمال أصول
3,675,569	4,290,515	2,623,608	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,405,665	514,854	539,117	6 مستحق إلى أطراف ذات صلة
37,543	8,524	13,828	8 التزامات عقود الإيجار
338,454	529,334	322,389	11 التزام عقد تأجير تمويلي
-	16,562,991	17,066,142	عملاء دفعات مقدمة
-	7,525,941	9,076,225	12 مخصصات
5,743,600	29,819,763	30,019,570	
مطلوبات غير متداولة			
15,917,947	-	-	عملاء دفعات مقدمة
25,595	32,839	32,047	8 التزامات عقود إيجار
1,352,641	1,077,761	1,051,782	11 التزام عقد تأجير تمويلي
176,013	200,273	222,954	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
17,472,196	1,310,873	1,306,783	
23,215,796	31,130,636	31,326,353	مجموع المطلوبات
حقوق الملكية			
43,043,000	43,043,000	43,043,000	رأس المال
307,544	307,544	307,544	إحتياطي إجباري
307,544	307,544	307,544	إحتياطي اختياري
(1,329,217)	(1,446,780)	(1,423,963)	إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية مترجمة
(25,362,926)	(46,000,800)	(46,137,307)	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(7,584,960)	15,192,244	15,192,244	14 إحتياطي ترجمة صلة أجنبية
1,831,808	(2,670,490)	(4,361,414)	إحتياطيات أخرى
11,212,793	8,732,262	6,927,648	(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة
3,133,084	-	-	مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
14,345,877	8,732,262	6,927,648	حصص غير مسيطرة
37,561,673	39,862,898	38,254,001	مجموع حقوق الملكية
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية			

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

عيسى يوسف الشعلان
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يوليو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يوليو		إيضاحات
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,322,248	-	2,465,894	-	الإيرادات
237,669	150,252	119,947	26,752	إيرادات من بيع عقارات
3,559,917	150,252	2,585,841	26,752	إيرادات تأجير
(1,717,087)	(227,232)	(1,071,876)	(226,211)	تكلفة بيع عقارات
1,842,830	(76,980)	1,513,965	(199,459)	مجمول (الخسارة) / الربح
1,861	46,967	822	(1,842)	إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق
209,855	105,130	96,574	48,643	قبض
15,092	56,352	7,666	44,775	إيرادات عوائد
29,680	18,793	23,349	3,445	صافي فروقات تحويل عملة أجنبية
2,099,318	150,262	1,642,376	(104,438)	إيرادات أخرى
(612,619)	(448,538)	(349,025)	(212,187)	المصروفات والأعباء الأخرى
332	-	332	-	مصاريف عمومية وإدارية
(25,393)	(17,914)	(16,217)	(5,431)	رد مخصص خسائر التمانية متوقعة
(6,339)	(5,510)	(3,683)	(2,755)	استهلاك وإطفاء
-	(1,369,224)	-	(756,361)	تكاليف تمويل
1,455,299	(1,690,924)	1,273,783	(1,081,172)	مخصصات
(6,298)	-	(5,400)	-	(خسارة) / ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(7,142)	-	(6,002)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(17,855)	-	(15,005)	-	حصة الزكاة
(5,552)	-	(448)	-	ضريبة دعم العملة الوطنية
(419,891)	-	(352,725)	-	ضريبة أدون خزانة
998,561	(1,690,924)	894,203	(1,081,172)	ضريبة الدخل
497,454	(1,690,924)	465,146	(1,081,172)	صافي (خسارة) / ربح الفترة
501,107	-	429,057	-	المعادل:
998,561	(1,690,924)	894,203	(1,081,172)	مساهمي الشركة الأم
				حصص غير مسيطرة
1.16	(3.93)	1.08	(2.51)	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية
				والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم
				(فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 22 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 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	
998,561	(1,690,924)	894,203	(1,081,172)	صافي (خسارة) / ربح الفترة
				بنود الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
95,616	(136,507)	56,288	190,693	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
				بنود لا يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
				التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
111,377	22,817	114,717	22,817	
206,993	(113,690)	171,005	213,510	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
1,205,554	(1,804,614)	1,065,208	(867,662)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
				العائد لـ:
661,363	(1,804,614)	610,788	(867,662)	مساهمي الشركة الأم
544,191	-	454,420	-	حصص غير مسيطرة
1,205,554	(1,804,614)	1,065,208	(867,662)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 22 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 المكثف المجموع (غير منقذ)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

رأس المال	إحتياطي إيجاري	إحتياطي إيجاري	إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	إحتياطي ترجمة عملة لجنينية	إحتياطيات أخرى	أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)	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	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
-	-	-	-	-	-	497,454	497,454	501,107	998,561
-	-	-	111,377	52,532	-	-	163,909	43,084	206,993
-	-	-	111,377	52,532	-	497,454	661,363	544,191	1,205,554
43,043,000	307,544	307,544	(1,329,217)	(25,362,926)	(7,584,960)	1,831,808	11,212,793	3,133,084	14,345,877
43,043,000	307,544	307,544	(1,446,780)	(46,000,800)	15,192,244	(2,670,490)	8,732,262	-	8,732,262
-	-	-	-	-	-	(1,690,924)	(1,690,924)	-	(1,690,924)
-	-	-	22,817	(136,507)	-	-	(113,690)	-	(113,690)
-	-	-	22,817	(136,507)	-	(1,690,924)	(1,804,614)	-	(1,804,614)
43,043,000	307,544	307,544	(1,423,963)	(46,137,307)	15,192,244	(4,361,414)	6,927,648	-	6,927,648

الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مدققة)
صافي ربح للفترة
الدخل الشامل الآخر للفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة
الرصيد كما في 30 يونيو 2025

الرصيد كما في 1 يناير 2026 (مدققة)
صافي خسارة الفترة
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
الرصيد كما في 30 يونيو 2026

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 22 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 المجموع (غير منقح)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

الفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,455,299	(1,690,924)	الأنشطة التشغيلية
25,393	17,914	صافي (خسارة) / ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(332)	-	تعديلات:
285,075	5,510	استهلاك وإطفاء
(209,855)	(105,130)	رد مخصص خصائر انتمائية متوقعة
(1,861)	(46,967)	تكاليف تمويل
-	1,369,224	إيرادات عوائد
28,655	11,225	إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
1,582,374	(439,148)	مخصصات
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(472,838)	120,678	التغير في رأس المال العامل
-	77,827	مديون وأرصدة مدينة أخرى
26,352	(1,655,451)	مخزون
1,868	950,814	دائون وأرصدة دائنة أخرى
863,888	(45,669)	أطراف ذات صلة - بالصافي
-	181,060	مشروعات قيد التطوير
(1,211,874)	503,151	مخصصات
789,770	(306,738)	عملاء دفعات مقدمة
		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
209,855	105,130	الأنشطة الاستثمارية
(790)	-	إيرادات عوائد مستلمة
(1,678,483)	(3,027,276)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(1,469,418)	(2,922,146)	صافي الحركة على أذون خزانة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(24,832)	-	الأنشطة التمويلية
(281,392)	-	التزامات عقود إيجار مدفوعة
-	(75,000)	مصرفات تمويل مدفوعة
(126,750)	(232,924)	الحركة على وديعة لأجل
(432,974)	(307,924)	صافي الحركة على التزامات عقود تأجير تمويلي
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(1,112,622)	(3,536,808)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
(664,982)	121,761	إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
5,890,364	6,276,876	نقد ونقد معادل في بداية الفترة
4,112,760	2,861,829	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

1. التأسيس والنشاط

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

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

إن الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

1. تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها 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 وتأجيرها 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 السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بلسم "المجموعة") (إيضاح 3).

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 أغسطس 2026.

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 2025. وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج العمليات لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

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

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

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

2. أساس الإعداد (تقمة)

تواجه الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) نقص في السيولة ناتج عن عدم بيع وحدات جديدة بمشروعات الشركة التابعة مما قد يؤدي إلى عدم قدرة الشركة التابعة على سداد التزاماتها المتداولة، وأن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي قد يؤدي إلى شك جوهري في قدرة الشركة التابعة على الاستمرار. وقد أعدت المعلومات الإدارية للشركة التابعة كما في 30 يونيو 2026، على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

2.1. التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المرحلية المكثفة 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 تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

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

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

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

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

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

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

2. أساس الإعداد (تتمة)

2.1 التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

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

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

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

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

3. أساس التجميع

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 للشركة الأم وشركاتها التابعة.

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

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

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية (%)			الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس
	30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2025		
	%	%	%		
ملوكة بصورة مباشرة: شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقفلة) *	99.9%	99.9%	99.9%	بيع وشراء الأراضي والعقارات	الكويت
ملوكة بصورة غير مباشرة: شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) *	99.9%	99.9%	54.94%	بيع وشراء الأراضي والعقارات	مصر
(إيضاح 14) إيفاد مصر القابضة (شركة مساهمة مصرية) *	99.9%	99.9%	99.9%	قبضة	مصر

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2026، قامت المجموعة بتجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركات أعلاه بناءً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المعدة من قبل الإدارة.

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

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

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

4. نقد ونقد معادل

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,798,897	6,201,530	2,809,156	نقد بالصندوق وأرصدة لدى البنوك
12,826	453	52,787	شيكات تحت التحصيل
301,693	75,000	-	ودائع قصيرة الاجل *
(656)	(107)	(114)	ناقصا: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة **
<u>4,112,760</u>	<u>6,276,876</u>	<u>2,861,829</u>	

* إن ودائع قصيرة الاجل مودعة لدى بنك اجنبي، وهي ذات فترة إستحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الايداع وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة لاشيء (31 ديسمبر 2025: 3.75% و 30 يونيو 2025: 21.52%) سنوياً.

** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,372	3,372	107	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
(2,753)	(3,376)	-	رد مخصص خلال الفترة/السنة / الفترة
37	111	7	تعديلات فروق ترجمة عملة اجنبية
<u>656</u>	<u>107</u>	<u>114</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

5. أدون خزانة

يمثل هذا البند أدون خزانة مودعة لدى بنك اجنبي بمعدل فائدة فعلية نسبة 23.5% (31 ديسمبر 2025: لاشيء و 30 يونيو 2025: 21.32%) سنوياً. تستحق أدون الخزانة خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر.

6. الاخصاحات 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 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
130,438	1,116,999	190,448	مستحق من أطراف ذات صلة
(1,681)	(3,757)	(15,908)	ناقصا: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة *
<u>128,757</u>	<u>1,113,242</u>	<u>174,540</u>	
<u>1,405,665</u>	<u>514,854</u>	<u>539,117</u>	مستحق إلى أطراف ذات صلة

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

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

6. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:			
30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
499	499	3,757	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
1,168	3,154	-	المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة
14	104	12,151	تعديلات لروق ترجمة عملة أجنبية
1,681	3,757	15,908	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
92,599	115,748	46,300	57,945	رواتب ومزايا الإدارة
1,168	-	1,168	-	صافي مخصص خسائر الائتمانية متوقعة

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
87,000	87,000	76,000	عملاء
452,761	1,236,120	1,021,093	أوراق قبض *
635,498	750,828	798,579	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
1,351,157	510,380	498,077	دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت **
26,291	27,368	26,709	دفعات مقدمة لشراء استثمار
85,696	37,416	36,056	مصاريف مدفوعة مقدماً
74,155	76,157	74,317	تأمينات مستردة
77,309	58,523	179,250	أرصدة مدينة أخرى
(84,918)	(162,914)	(168,924)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة **
2,704,949	2,620,878	2,541,157	

* تتمثل أوراق القبض في شيكات مزججة مقابل القيمة المتبقية لوحدات تم تسليمها للعملاء.

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

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

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

7. مدبلون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

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

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
82,821	82,821	162,914	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
1,253	75,192	-	المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة
844	4,901	6,010	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
84,918	162,914	168,924	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	
41,363	34,703	كما في 1 يناير 2026 (مدققة)
5,510	-	تكاليف التمويل
(998)	(837)	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
45,875	33,866	كما في 30 يونيو 2026

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

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,268	60,414	كما في 1 يناير 2025 (مدققة)
13,991	13,991	الإضافات
-	(21,475)	مصاريف الإطفاء
6,339	-	تكاليف التمويل
(27,488)	-	المدفوع خلال الفترة
1,028	889	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
63,138	53,819	كما في 30 يونيو 2025

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

8. عقود الإيجار (تتمه)

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 10,553 دينار كويتي لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (30 يونيو 2025: 21,106 دينار كويتي).

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

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
37,543	8,524	13,828	الجزء المتداول
25,595	32,839	32,047	الجزء غير المتداول
63,138	41,363	45,875	

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

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
167,065	-	-	أسهم محلية مسعرة
904,994	904,994	927,811	أسهم محلية غير مسعرة
1,072,059	904,994	927,811	

إن موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تدار من قبل محافظة استثمارية.

10. مشروعات قيد التطوير

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
21,899,658	21,899,658	20,031,757	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
746,614	1,179,152	263,558	إضافات
			المبالغ المحملة على بيان الربح أو الخسارة
(1,714,399)	(9,244,348)	(227,232)	المرحلي المكثف المجمع / بيان الربح أو
	(2,708,302)	-	الخسارة المجمع
746,647	8,905,597	(229,476)	محول إلى المخزون*
21,678,520	20,031,757	19,838,607	فروق ترجمة عملة أجنبية

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

تتمثل مشروعات قيد التطوير فيما يلي:

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,700,585	864,792	946,028	مشروع ليان * (أ)
17,977,935	19,166,965	18,892,579	مشروع مستقبل سيتي (أريا) (ب)
21,678,520	20,031,757	19,838,607	

* يتضمن مشروع ليان مخصص إستكمال أعمال بمبلغ 60,473,342 جنيه مصري ما يعادل 378,261 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 60,473,342 جنيه مصري بما يعادل 387,604 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 46,511,055 جنيه مصري ما يعادل 286,369 دينار كويتي)، يتمثل في قيمة التكاليف التقديرية لإستكمال المرافق للوحدات التي تم تسليمها للعملاء.

10. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

(أ) مشروع ليان:

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

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) ثم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملئزما 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 إتمامها 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 10,129,417 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 10,379,616 دينار كويتي و30 يونيو 2025: 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 9,970,715 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم إنفاقها من قبل الشركة التابعة سابقا 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 الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 26,031,805 دينار كويتي تم إدراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة.

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

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

بتاريخ 21 يناير 2019 تم إبرام 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 بخصم 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- خدمي) وفقا للضوابط القانونية واشترائط شركة المستقبل للتنمية العمرانية وذلك بتطوير كامل المشروع وتبوير مصادر تمويله والإشراف على جميع مراحل وإدارته إدارة كاملة والتعاقد وتسويق وبيع جميع وحداته لصالحه وبالأصله عن نفسه وذلك في مقابل تنفيذ شركة منازل أعمال البناء لكافة وحدات ومباني 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 7,468,459 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 7,652,932 دينار كويتي 30 يونيو 2025: 7,351,448 دينار كويتي) يسدد على خمسة سنوات تقريبا مع تحمل شركة منازل لأية فروق في قيم الاكسماط الخاصة بالأرض الناتجة عن تغيير سعر الخصم المعلن من البنك المركزي المصري وذلك لكافة الاكسماط المستحقة لصالح شركة المستقبل للتنمية العمرانية كما أنه يتم التنسيق المحاسبي بين الشركتين منعا لازدواج الاعباء المالية الخاصة بالضرائب وبما لا يخالف أحكام قوانين الضرائب المعمول بها بهذا الشأن.

تم سداد مبلغ 1,489,185,818 جنيه مصري بما يعادل 9,314,857 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) وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع. بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

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

قامت الشركة التابعة بفتح باب الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 11,796,816 دينار كويتي تم إدراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات متقدمة. وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من إنجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

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

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

11. التزامات عقود تأجير تمويلي

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

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

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
338,454	529,334	322,389	الجزء المتداول
1,352,641	1,077,761	1,051,782	الجزء غير المتداول
1,691,095	1,607,095	1,374,171	

12. مخصصات

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	1,327,373	3,027,072	مخصص غرامات ومطالبات
-	6,198,568	6,049,153	مخصص عقود
-	7,525,941	9,076,225	

فيما يلي الحركة على المخصصات:

30 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	148,028	7,525,941	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
-	1,143,451	1,369,224	المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة فيما يتعلق بمخصص الغرامات والمطالبات
-	6,053,263	-	المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة فيما يتعلق بمخصص العقود
-	181,199	181,060	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
-	7,525,941	9,076,225	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

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

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

13. 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 يونيو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
21,784,830	20,327,101	19,680,453
3,452,004	3,639,482	3,656,089
326,197	339,832	332,390
25,563,031	24,306,415	23,668,932
(497,206)	(546,787)	(453,134)
(9,147,878)	(7,196,637)	(6,149,656)
15,917,947	16,562,991	17,066,142

عملاء دفعات مقدمة*
عملاء دفعات مقدمة - صيانة
عملاء دفعات مقدمة - كراج
إجمالي عملاء دفعات مقدمة

يخصم:
شيكات مرتدة
أوراق القبض (شيكات مزجولة)**

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

** تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات التي حصلت عليها شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية (شركة تابعة) من العملاء مقابل التقييم 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.

14. إحتياطات أخرى

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

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية ("شركة تابعة") بزيادة رأس مالها من خلال زيادة نقدية بقيمة 115 مليون جنيه مصري، بما يعادل تقريباً 749,800 دينار كويتي. لم 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 إحتياطات أخرى، والزيادة في الحصص الغير مسيطرة بمبلغ 8,320,043 دينار كويتي.

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

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

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

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

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يوليو		
2025	2026	2025	2026	
497,454	(1,690,924)	465,146	(1,081,172)	صافي (خسارة) / ربح 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)
1.16	(3.93)	1.08	(2.51)	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

16. الجمعية العمومية السنوية

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

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم الملعقدة 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.

17. ارتباطات رأسمالية

30 يوليو 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 يوليو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,013,598	2,905,727	2,855,286	مشروعات قيد التطوير*

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

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

18. 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 يونيو 2026 و 30 يونيو 2025:

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	2025	2026	
						دينار كويتي
6,964,069	6,411,184	(113,527)	(115,871)	231,000	145,500	الكويت
30,597,604	31,842,817	1,112,088	(1,575,053)	3,585,405	231,994	مصر
						المجموع
37,561,673	38,254,001	998,561	(1,690,924)	3,816,405	377,494	

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	2025	2026	
						دينار كويتي
28,304,415	28,641,068	1,607,849	-	3,559,917	150,252	عقارات
7,175,453	7,062,364	204,303	105,130	209,855	105,130	الاستثمار
2,081,805	2,550,569	(813,591)	(1,796,054)	46,633	122,112	أخرى
						المجموع
37,561,673	38,254,001	998,561	(1,690,924)	3,816,405	377,494	

19. 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).

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

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

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

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

19. قياس القيمة العادلة (تتمة)

30 يونيو 2026			
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
927,811	927,811	-	أوراق مالية غير مسعرة
927,811	927,811	-	
31 ديسمبر 2025 (مدققة)			
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
904,994	904,994	-	أوراق مالية غير مسعرة
904,994	904,994	-	
30 يونيو 2025			
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
167,065	-	167,065	أوراق مالية مسعرة
904,994	904,994	-	أوراق مالية غير مسعرة
1,072,059	904,994	167,065	
			تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
دينار كويتي			
904,994			30 يونيو 2026
22,817			كما في 1 يناير 2026
927,811			التغير في القيمة العادلة
			30 يونيو 2026
904,994			31 ديسمبر 2025 (مدققة)
904,994			كما في 1 يناير 2025
			31 ديسمبر 2025 (مدققة)
904,994			30 يونيو 2025
904,994			كما في 1 يناير 2025
			30 يونيو 2025

ترى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

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

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

20. مخصصات

خلال الفترة الحالية المنتهية في 30 يونيو 2026، قامت المجموعة بإثبات مخصصات بمبلغ 230,205,481 جنيه مصري بما يعادل 1,369,224 دينار كويتي تتضمن مطالبات ضريبية ومطالبات أخرى خاصة بالشركة التابعة "شركة ملازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)".

21. الأحداث الهامة

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

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

22. الدعاوى القانونية

ترجع 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 بتقدير مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظراً لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

23. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لبيان المركز المالي المجمع / بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع، لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لم تؤثر على إجمالي الخسارة أو حقوق الملكية المعلن عنها سابقاً، وبالتالي لم يتم عرض بيان ثالث للمركز المالي المجمع.