

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
31 يوليو 2026



نبني المستقبل
بثقة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 يوليو 2026، وبيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع المتعلق به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: *التقرير المالي المرحلي*. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026، على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

14 سبتمبر 2026

الكويت

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		إيضاحات	
2025	2026	2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
الإيرادات					
1,903,826	6,675,457	561,530	1,085,463	14	إيرادات من خدمات مقدمة
1,400,195	1,606,123	411,005	544,412		إيرادات من أنشطة عقارية
3,304,021	8,281,580	972,535	1,629,875		
تكلفة الإيرادات					
(1,027,926)	(3,743,749)	(307,207)	(616,765)	14	تكلفة خدمات مقدمة
(178,452)	(210,623)	(50,783)	(69,933)		تكلفة أنشطة عقارية
(1,206,378)	(3,954,372)	(357,990)	(686,698)		
2,097,643	4,327,208	614,545	943,177		مجمّل الربح
مخصص (رد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين)					
137,369	(38,248)	29,925	(16,919)		تكاليف موظفين
(976,250)	(975,525)	(309,091)	(318,311)		مصروفات عمومية وإدارية
(378,843)	(361,000)	(140,274)	(116,636)		
879,919	2,952,435	195,105	491,311		ربح التشغيل
خسارة (ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية)					
242,613	(49,826)	-	-	4	ربح من بيع عقار استثماري
749,277	(20,334)	661,500	-	4	ربح من ودائع استثمارية
409,251	236,919	137,706	65,302		إيرادات أخرى
23,919	18,819	1,824	5,458		مصروفات قانونية ومصروفات أخرى
(234,610)	(82,155)	(20,895)	(24,550)		تكاليف تمويل لدائني مرابحة
(282,919)	(436,590)	(93,380)	(148,512)		
1,787,450	2,619,268	881,860	389,009		ربح الفترة قبل الضرائب
-	(345,840)	-	(47,387)	15	ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية
(16,087)	(23,573)	(7,937)	(3,501)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(41,198)	-	(11,504)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(16,480)	-	(4,601)	-		الزكاة
1,713,685	2,249,855	857,818	338,121		ربح الفترة
-	-	-	-		إيرادات شاملة أخرى
1,713,685	2,249,855	857,818	338,121		إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
4.89 فلس	6.42 فلس	2.45 فلس	0.96 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 يوليو 2026

31 يوليو 2025 دينار كويتي	(مدققة) 31 أكتوبر 2025 دينار كويتي	31 يوليو 2026 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
				موجودات غير متداولة
				ممتلكات ومنشآت ومعدات
				عقارات استثمارية
79,411	78,332	68,971		
28,911,019	32,131,231	40,419,901	4	
259,056	259,056	259,056		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
29,249,486	32,468,619	40,747,928		
				موجودات متداولة
				مدينون وموجودات أخرى
				ودائع استثمارية
				أرصدة لدى البنوك ونقد
5,264,534	5,281,819	5,457,392		
15,300,000	11,700,000	8,200,000	5	
219,263	3,349,536	500,338	5	
20,783,797	20,331,355	14,157,730		
50,033,283	52,799,974	54,905,658		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
				رأس المال
				احتياطي إجباري
				احتياطي اختياري
				احتياطي القيمة العادلة
				أرباح مرحلة
35,053,468	35,053,468	35,053,468	6	
305,687	527,599	527,599		
305,687	527,599	527,599		
(3,573,215)	(3,507,695)	(3,507,695)		
3,865,358	3,735,922	4,233,104		
35,956,985	36,336,893	36,834,075		إجمالي حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
				دائنو مريحة
1,142,132	1,196,849	1,204,163		
6,539,094	7,917,105	11,535,845	16	
7,681,226	9,113,954	12,740,008		
				مطلوبات متداولة
				دائنون ومطلوبات أخرى
				دائنو مريحة
5,917,067	6,777,917	4,510,294		
478,005	571,210	821,281	16	
6,395,072	7,349,127	5,331,575		
14,076,298	16,463,081	18,071,583		إجمالي المطلوبات
50,033,283	52,799,974	54,905,658		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

صالح تركي صالح الخميس
رئيس مجلس الإدارة

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	احتياطي العادلة	القيم	أرباح مرحلة	إجمالي حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
35,053,468	527,599	527,599	527,599	(3,507,695)	3,735,922	36,336,893
-	-	-	-	-	2,249,855	2,249,855
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	2,249,855	2,249,855
-	-	-	-	-	(1,752,673)	(1,752,673)
35,053,468	527,599	527,599	527,599	(3,507,695)	4,233,104	36,834,075
45,053,468	305,687	305,687	305,687	(3,573,215)	2,151,673	44,243,300
-	-	-	-	-	1,713,685	1,713,685
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	1,713,685	1,713,685
(10,000,000)	-	-	-	-	-	(10,000,000)
35,053,468	305,687	305,687	305,687	(3,573,215)	3,865,358	35,956,985

كما في 1 نوفمبر 2025

ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)

في 31 يوليو 2026

كما في 1 نوفمبر 2024

ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

تخفيض رأس المال (إيضاحي 6 و 13)

في 31 يوليو 2025

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
أنشطة التشغيل		
1,787,450	2,619,268	ربح الفترة قبل الضرائب
تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:		
404,763	24,534	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات وموجودات حق الاستخدام
(242,613)	49,826	خسارة (ربح) غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(409,251)	(236,919)	ربح من ودائع استثمارية
(749,277)	20,334	خسارة (ربح) من بيع عقارات استثمارية
(137,369)	73,348	مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي
97,379	109,568	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
282,919	436,590	تكاليف تمويل لدائني مرابحة
1,034,001	3,096,549	
التغيرات في رأس المال العامل:		
894,513	(296,233)	مدينون وموجودات أخرى
1,518,117	(2,617,064)	دائنون ومطلوبات أخرى
3,446,631	183,252	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(30,315)	(102,254)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(49,723)	(19,972)	ضرائب مدفوعة
3,366,593	61,026	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
أنشطة الاستثمار		
-	(8,729,000)	4 شراء عقارات استثمارية
(28,396)	(15,173)	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
6,256,487	370,170	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
315,479	284,231	ربح مستلم من ودائع استثمارية
6,543,570	(8,089,772)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
أنشطة التمويل		
21,364,527	37,556,750	متحصلات من دائني مرابحة
(21,614,526)	(33,710,250)	مدفوعات دائني مرابحة
(291,602)	(414,279)	تكاليف تمويل مدفوعة
(10,000,000)	-	13 توزيعات إلى مساهمين نتيجة تخفيض رأس المال
-	(1,752,673)	13 توزيعات أرباح مدفوعة
(10,541,601)	1,679,548	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(631,438)	(6,349,198)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
14,950,701	13,849,536	النقد والنقد المعادل في 1 نوفمبر
14,319,263	7,500,338	5 النقد والنقد المعادل في 31 يوليو

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 14 سبتمبر 2026.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 10 فبراير 2026 (إيضاح 13).

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 15 أغسطس 1993، وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهو بنك إسلامي مسجل في دولة الكويت وأسهمه مدرجة في بورصة الكويت والبحرين.

تضطلع الشركة الأم بممارسة الأنشطة العقارية داخل دولة الكويت وخارجها. تتضمن الأنشطة العقارية للشركة الأم القيام بأعمال المقاولات والإدارة والصيانة للعقارات. تنفذ الشركة الأم عقوداً لإنشاء المباني وتنفيذ المشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والسياحية وكذلك القيام بأعمال الحراسة للمباني العامة والخاصة ونقل الأموال والمعادن الثمينة، بالإضافة إلى صيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية وتوفير مواد البناء. يتم استثمار فوائض الأموال مباشرة في الاستثمارات في الأسهم ومحافظ العقارات والأسهم التي تدار عن طريق مدراء متخصصين سواء داخل دولة الكويت أو خارجها. يتم ممارسة كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

يقع المكتب المسجل للشركة الأم في شارع عبد الله المبارك، برج الإنماء، الطابق الأول والثاني والثالث، الكويت.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

أعدت المجموعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس متابعة الأعمال وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في البيانات المالية المجمعة السنوية التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة وينبغي الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025. وترى إدارة الشركة الأم أنه قد تم إدراج كافة التعديلات التي تتكون من الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج التشغيل لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2026.

تم إعادة تصنيف بعض المبالغ المقارنة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع لتتوافق مع عرض الفترات الحالية. ولم ينتج عن عمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على الربح وربحية السهم المدرجة سابقاً للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 وللفترة المنتهية في 31 يوليو 2025.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025 (ما لم يُذكر خلاف ذلك)، وتطبيق السياسة الجديدة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

عدم قابلية تحويل العملات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21
بالنسبة لفترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات (تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية) كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية تحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية تحويل العملة إلى عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

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

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 يوليو، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة أو أسهم خزينة. ونظراً لأنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2026	2025	2026	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,249,855	1,713,685	338,121	857,818	ربح الفترة (دينار كويتي)
350,534,680	350,534,680	350,534,680	350,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)
6.42 فلس	4.89 فلس	0.96 فلس	2.45 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

لم يتم إجراء أي معاملات تتعلق بأسهم عادية بين تاريخ إعداد التقارير المالية وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والتي قد تتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

4 عقارات استثمارية

(مدققة)		31 يوليو 2026	31 أكتوبر 2025	31 يوليو 2025	
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
32,131,231	34,175,616	34,175,616	34,175,616		كما في بداية الفترة/ السنة
8,729,000	3,248,275	-	-		إضافات
(390,504)	(5,636,494)	(5,507,210)			البيع خلال الفترة/ السنة
(49,826)	343,834	242,613			(خسائر) أرباح غير محققة من التغير في القيمة العادلة
40,419,901	32,131,231	28,911,019			كما في نهاية الفترة/ السنة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 30 أبريل 2026 من قبل خبراء تقييم مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. لم يكن هناك تغييرات في أساليب التقييم أو المدخلات الجوهرية غير الملحوظة أو تصنيفات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة. إن تفاصيل طرق التقييم مبينة بالتفاصيل في إيضاح 10.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

4 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 31 يوليو 2026، تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 17,292,000 دينار كويتي و11,819,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 17,012,000 دينار كويتي و3,255,000 دينار كويتي، 31 يوليو 2025: 16,742,000 دينار كويتي ولا شيء) كضمان مقابل خطابات الضمان ودائني المرابحة للشركة الأم الكبرى وإحدى المؤسسات المالية المحلية، على التوالي (إيضاح 16).

خلال الفترة، باعت الشركة الأم بعض الأراضي الواقعة في مملكة البحرين إلى أطراف غير ذات علاقة بإجمالي مقابل قدره 370,170 دينار كويتي. وللأراضي إجمالي قيمة دفترية قدرها 390,504 دينار كويتي، مما نتج عنه إجمالي خسارة محققة من البيع بقيمة 20,334 دينار كويتي والتي تم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع.

كان العقار الاستثماري بقيمة دفترية تبلغ 2,880,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,910,000 دينار كويتي، 31 يوليو 2025: 2,900,000 دينار كويتي) محتفظ به سابقاً بموجب اتفاقية إجارة مع الشركة الأم الكبرى تم إبرامها في عام 2023. وعليه، تم تسجيل الملكية القانونية للعقار مبدئياً باسم الشركة الأم الكبرى ضمن سياق الأعمال العادي. والمجموعة حالياً بصدد تحويل الملكية القانونية للعقار باسمها (إيضاح 7).

5 النقد والنقد المعادل

يتم مطابقة النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع بالبنود ذات الصلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

31 يوليو 2026 دينار كويتي	31 أكتوبر 2025 دينار كويتي	31 يوليو 2025 دينار كويتي
8,200,000	11,700,000	15,300,000
500,338	3,349,536	219,263
8,700,338	15,049,536	15,519,263
(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)
7,500,338	13,849,536	14,319,263

وَدائع استثمارية

أرصدة لدى البنوك ونقد

ناقصاً: ودائع استثمارية محتجزة

النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

إن الودائع الاستثمارية مودعة لدى بنوك إسلامية محلية وهي مدرجة بالدينار الكويتي. بلغ متوسط معدل الربح على هذه الودائع خلال الفترة المنتهية في 31 يوليو 2026 نسبة 3.70% (31 أكتوبر 2025: 4.00% و31 يوليو 2025: 4.25%) سنوياً. للودائع الاستثمارية فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل وقابلة للتجديد تلقائياً لفترة مماثلة.

تم إيداع الودائع الاستثمارية بمبلغ 1,200,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 1,200,000 دينار كويتي و31 يوليو 2025: 1,200,000 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى وتم رهنها لصالح الشركة الأم الكبرى مقابل أرصدة المرابحة الدائنة للوفاء بمتطلبات الضمان (إيضاحي 7 و16).

تم إيداع الأرصدة لدى البنوك بمبلغ 471,692 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 164,609 دينار كويتي و31 يوليو 2025: 63,127 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

تحتفظ المجموعة ببعض الأرصدة البنكية كموجودات بصفة الأمانة كما هو مفصّل عنها في إيضاح 12. لم يتم إدراج هذه الموجودات في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

6 رأس المال

يتكون رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل من 350,534,680 سهم بقيمة 100 فلس للسهم (31 أكتوبر 2025: 350,534,680 سهم بقيمة 100 فلس و 31 يوليو 2025: 350,534,680 سهم بقيمة 100 فلس للسهم).

انعقدت جمعية عمومية غير عادية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 6 فبراير 2025، ووافقت على تخفيض رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 45,053,468 دينار كويتي، موزعاً على 450,534,680 سهمًا، إلى مبلغ 35,053,468 دينار كويتي، موزعاً على 350,534,680 سهمًا، وكان التخفيض بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي وهو ما يعادل نسبة 22.2% من رأس مال الشركة الأم المدفوع. وقد تم توثيق التغييرات المذكورة أعلاه في السجل التجاري بتاريخ 23 فبراير 2025 تحت رقم 53559 (إيضاح 13).

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات مع المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها سيطرة أو تأثير ملموس، التي تجربها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة الشركة الأم.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجموع:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو

الشركة الأم الأكبرى	أطراف أخرى ذات علاقة *	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
25,848	-	25,848	28,626
20,100	-	20,100	20,100
9,864	-	9,864	10,973
14,021	-	14,021	1,158
180	1,782	1,962	2,712
2,492	-	2,492	-
-	9,848	9,848	10,631
79,903	-	79,903	93,380
إيرادات من خدمات مقدمة**			
إيرادات من أنشطة عقارية			
ربح من ودائع استثمارية			
تكلفة خدمات مقدمة			
تكلفة أنشطة عقارية			
مصروفات قانونية ومصروفات أخرى			
مصروفات عمومية وإدارية			
تكاليف تمويل لدائني مرابحة			

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو

الشركة الأم الأكبرى	أطراف أخرى ذات علاقة *	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
82,393	-	82,393	130,176
60,300	-	60,300	44,100
31,711	-	31,711	33,283
22,365	696	23,061	2,547
4,087	4,764	8,851	7,257
8,415	-	8,415	13,266
33	29,397	29,430	39,982
247,889	-	247,889	282,919
إيرادات من خدمات مقدمة**			
إيرادات من أنشطة عقارية			
ربح من ودائع استثمارية			
تكلفة خدمات مقدمة			
تكلفة أنشطة عقارية			
مصروفات قانونية ومصروفات أخرى			
مصروفات عمومية وإدارية			
تكاليف تمويل لدائني مرابحة			

التسعة أشهر المنتهية

في 31 يوليو

الثلاثة أشهر المنتهية

في 31 يوليو

2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
84,750	91,719	339,657	361,390
10,403	10,010	42,000	29,977
95,153	101,729	381,657	391,367
مكافآت الإدارة العليا:			
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل			
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين			

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الرصيد القائم كما في (مدققة)			الموجودات: مدينو موظفين
31 يوليو 2025	31 أكتوبر 2025	31 يوليو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
11,105	23,134	19,399	
			المطلوبات: مزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
93,748	99,551	84,344	
330,239	205,794	376,153	
423,987	305,345	460,497	

فيما يلي الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

(مدققة)				الشركة الأم الكبرى دينار كويتي
31 يوليو 2025	31 أكتوبر 2025	31 يوليو 2026	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
11,302	4,309	-	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن "مدينون وموجودات أخرى")
1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	ودائع استثمارية (إيضاح 5)
63,127	164,609	471,692	471,692	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 5)
7,017,099	6,881,301	6,623,990	6,623,990	دائنو مرابحة
10,700	10,700	10,700	10,700	دائنون ومطلوبات أخرى***

* تشمل الأطراف الأخرى ذات علاقة الشركات التابعة للشركة الأم الكبرى.

** تشمل الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 82,393 دينار كويتي (31 يوليو 2025: 74,638 دينار كويتي) محققاً من أنشطة الأمانة والوكالة (إيضاح 12).

*** تمثل هذه المبالغ ودائع الضمان والدفعات مقدماً المستلمة من الأطراف ذات علاقة في سياق الأعمال العادي.

أبرمت المجموعة اتفاقية إدارة مناقصات مع الشركة الأم الكبرى، بموجبها تولت المجموعة إدارة مناقصة بيع العقارات الاستثمارية المملوكة للشركة الأم الكبرى إلى مشترين من أطراف أخرى. وخلال الفترة المنتهية في 31 يوليو 2026، سهّلت المجموعة بيع العقارات الاستثمارية لأطراف أخرى، وحققت إيرادات عمولات بمبلغ 168,515 دينار كويتي (31 يوليو 2025: 47,250 دينار كويتي) من هذه المعاملات.

إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض عند الطلب.

إن العقار الاستثماري بقيمة دفترية تبلغ 2,880,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,910,000 دينار كويتي، و31 يوليو 2025: 2,900,000 دينار كويتي) كان محتفظ به سابقاً بموجب اتفاقية إجارة مع الشركة الأم الكبرى تم إبرامها في عام 2023. ونتيجة لذلك، تم تسجيل الملكية القانونية للعقار مبدئياً باسم الشركة الأم الكبرى ضمن سياق الأعمال العادي. والمجموعة حالياً بصدد تحويل الملكية القانونية للعقار باسمها (إيضاح 4).

تم إيداع ودائع استثمارية بمبلغ 1,200,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 1,200,000 دينار كويتي، و31 يوليو 2025: 1,200,000 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى، والتي تم رهنها للشركة الأم الكبرى مقابل أرصدة المرابحة الدائنة للوفاء بمطالبات الضمان (إيضاحي 5 و16).

كما في 31 يوليو 2026، تم إصدار مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة في سياق الأعمال العادي بمبلغ 3,735,498 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,056,733 دينار كويتي، و31 يوليو 2025: 2,586,101 دينار كويتي) من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

كما في 31 يوليو 2026، تحتفظ الشركة الأم بأرصدة بنكية بقيمة 3,256,094 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 3,824,630 دينار كويتي، و31 يوليو 2025: 2,302,958 دينار كويتي) بصفة الأمانة، وهي مودعة لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 12).

كما في 31 يوليو 2026، تم رهن العقارات الاستثمارية ذات القيم الدفترية البالغة 17,292,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 17,012,000 دينار كويتي، و31 يوليو 2025: 16,742,000 دينار كويتي) كضمان مقابل خطابات الضمان ودائني المراجعة للشركة الأم الكبرى.

8 مطلوبات محتملة

كما في 31 يوليو 2026، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 3,735,498 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,056,733 دينار كويتي و31 يوليو 2025: 2,586,101 دينار كويتي) تم إصدارها من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7) ومؤسسات مالية أخرى بمبلغ 2,961,125 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 2,936,635 دينار كويتي و31 يوليو 2025: 2,686,885 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينتج عنها أي التزام مادي.

تشمل المبالغ المذكورة أعلاه خطاب الضمانات بقيمة 1,516,851 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 1,528,336 دينار كويتي و31 يوليو 2025: 2,050,759 دينار كويتي) والتي تتعلق بمشاريع منجزة.

في سياق الأعمال العادي، تعد الشركة الأم طرفاً في عدد من الدعاوى القضائية ولا تتوقع إدارة المجموعة أن تنشأ التزامات محتملة من تلك الدعاوى القضائية (إيضاح 11).

9 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات التي تقدمها بهدف إدارة مجالات الأعمال المختلفة. ولإعداد التقارير حول القطاعات، لدى المجموعة أربعة قطاعات تشغيل يجب إعداد تقارير حولها على النحو التالي:

مشاريع إنشاءات:

إبرام عقود لتشييد المباني

خدمات مقدمة:

القيام بصيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء وتقديم خدمات الأمن وإدارة العقارات للغير.

عقارات:

إدارة العقارات الخاصة بالمجموعة وتأجير العقارات للغير.

استثمارات:

الاكتتاب والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والعقارات.

لم يتم تجميع القطاعات التشغيلية لتشكيل القطاعات التشغيلية التي يتم إعداد تقارير حولها أعلاه.

تراقب إدارة الشركة الأم نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لاتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر ويقاس بشكل يتوافق مع الأرباح أو الخسائر في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تستند أرباح أو خسائر القطاعات التي تم إعداد تقارير بشأنها إلى معلومات رفع التقارير الإدارية الداخلية التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه ويتم مطابقتها بأرباح أو خسائر المجموعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

9 معلومات القطاعات (تتمة)

خلال الفترتين المنتهيتين في 31 يوليو 2026 و 31 يوليو 2025 لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتألف موجودات ومطلوبات القطاعات من موجودات ومطلوبات التشغيل تلك المتعلقة مباشرةً بالقطاع. فيما يلي معلومات القطاعات كما في ولفرة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو:

31 يوليو 2026	مشاريع إنشاءات دينار كويتي	خدمات مقدمة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات القطاع	-	6,675,457	1,683,123	89,759	8,448,339
تكاليف تشغيل القطاع	-	(3,743,749)	(210,623)	-	(3,954,372)
(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة	(35,101)	(119,220)	80,973	-	(73,348)
تكاليف تمويل	-	-	-	(436,590)	(436,590)
نتائج القطاع	(35,101)	2,812,488	1,553,473	(346,831)	3,984,029
مصرفات تشغيل أخرى					(1,383,580)
إيرادات أخرى					18,819
ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي					(369,413)
ربح الفترة					2,249,855
31 يوليو 2025	مشاريع إنشاءات دينار كويتي	خدمات مقدمة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات القطاع	-	1,903,826	1,400,195	1,401,141	4,705,162
تكاليف تشغيل القطاع	-	(1,027,926)	(178,452)	-	(1,206,378)
رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة	103,461	40,220	(6,312)	-	137,369
تكاليف تمويل	-	-	-	(282,919)	(282,919)
نتائج القطاع	103,461	916,120	1,215,431	1,118,222	3,353,234
مصرفات تشغيل أخرى					(1,591,703)
إيرادات أخرى					23,919
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة					(73,765)
ربح الفترة					1,713,685

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

9 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي توزيع إجمالي الموجودات والمطلوبات:

كما في 31 يوليو 2026					
المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	مشاريع إنشاءات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
54,905,658	280,242	12,785,083	36,907,884	1,328,402	3,604,047
18,071,583	2,356,954	12,357,126	-	1,165,063	2,192,440
الموجودات					
المطلوبات					
كما في 31 أكتوبر 2025 (مدققة)					
المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	مشاريع إنشاءات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
52,799,974	629,270	19,769,297	28,138,648	659,647	3,603,112
16,463,081	4,709,962	8,490,879	4,868	1,064,482	2,192,890
الموجودات					
المطلوبات					
كما في 31 يوليو 2025					
المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	مشاريع إنشاءات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
50,033,283	801,660	20,475,118	24,487,060	666,274	3,603,171
14,076,298	3,758,974	7,019,664	10,980	1,093,502	2,193,178
الموجودات					
المطلوبات					

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

10 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم لقاء بيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات المسجلة بالقيمة العادلة والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛ و
المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	3,727,901	36,692,000	40,419,901
-	-	259,056	259,056
-	3,727,901	36,951,056	40,678,957

كما في 31 يوليو 2026

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات

الشاملة الأخرى

كما في 31 أكتوبر 2025 (مدققة)

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات

الشاملة الأخرى

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	4,245,231	27,886,000	32,131,231
-	-	259,056	259,056
-	4,245,231	28,145,056	32,390,287

كما في 31 يوليو 2025

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات

الشاملة الأخرى

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	4,406,019	24,505,000	28,911,019
-	-	259,056	259,056
-	4,406,019	24,764,056	29,170,075

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة المنتهية في 31 يوليو 2026 والسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 والفترة المنتهية في 31 يوليو 2025. يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية للموجودات المسجلة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3:

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

10 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

موجودات مالية
مدرجة بالقيمة
العادلة من خلال
الإيرادات
الشاملة الأخرى
دينار كويتي

عقارات
استثمارية
دينار كويتي

259,056	27,886,000
-	77,000
-	8,729,000
259,056	36,692,000

31 يوليو 2026

كما في بداية الفترة

صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر
صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات

كما في نهاية الفترة

موجودات مالية
مدرجة بالقيمة
العادلة من خلال
الإيرادات الشاملة
الأخرى
دينار كويتي

عقارات
استثمارية
دينار كويتي

259,056	29,360,000
-	592,725
28,690	-
(28,690)	(2,066,725)
259,056	27,886,000

31 أكتوبر 2025 (مدققة)

كما في بداية السنة

صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر
صافي الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى
صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات

كما في نهاية السنة

259,056	29,360,000
-	460,000
-	(5,315,000)
259,056	24,505,000

31 يوليو 2025

كما في بداية ونهاية الفترة

صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر
صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في تقييم الموجودات المالية:

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام صافي القيمة الدفترية المعدلة المستقاة من أحدث البيانات المالية المتاحة للشركات المستثمر فيها. عند تحديد القيمة العادلة، يتم أيضاً تطبيق الخصم لضعف السوق ليعكس الطبيعة غير السائلة لهذه الاستثمارات.

تفاصيل طرق التقييم المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية:

- ▶ يتم تقييم العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. تستند طريقة رسملة الإيرادات إلى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار والتي تحتسب عن طريق خصم إيرادات التأجير الناتجة سنوياً من قبل العقار بواسطة معدل الخصم الحالي في السوق.
- ▶ يتم تقييم الأراضي باستخدام طريقة السوق. تستند طريقة السوق إلى مقارنة أسعار السوق النشط للعقارات المماثلة ومعاملات السوق الحديثة بشروط تجارية متكافئة، المعدلة مقابل الفرق في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

لم يكن هناك تغييرات في أساليب التقييم أو المدخلات الجوهرية غير الملحوظة أو تصنيفات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة، وبقيت متسقة مع تلك المطبقة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025.

11 دعاوى قضائية

خلال السنوات السابقة، رفع أحد المقاولين من الباطن دعوى قضائية ضد الشركة الأم مطالباً باسترداد التكاليف المتكبدة في أحد المشاريع. في 26 يناير 2021، أصدرت محكمة أول درجة حكماً مبدئياً بمنح المقاول من الباطن مبلغاً قدره 6,588,572 دينار كويتي. وقد قامت الشركة الأم بالطعن في الحكم أمام محكمة الاستئناف، وبتاريخ 20 فبراير 2022، صدر حكم محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الأول. وبتاريخ 12 يونيو 2022، وافقت محكمة التمييز على طلب المجموعة بوقف تنفيذ الحكم المذكور أعلاه في انتظار نتيجة الحكم النهائي من محكمة التمييز. في 13 يناير 2025، أُحيل الاستئناف إلى نيابة محكمة التمييز، وُعددت جلسة للتشاور في 5 أكتوبر 2025. وقد تم قبول الاستئناف، وُعددت جلسة استماع في 9 نوفمبر 2025. ثم تأجلت القضية إلى 11 يناير 2026، ثم إلى 3 مايو 2026 ولاحقاً إلى 5 يوليو 2026 ثم تم التأجيل لاحقاً إلى 13 سبتمبر 2026 لإصدار الحكم. بتاريخ 13 سبتمبر 2026، حكمت محكمة التمييز بندب خبير.

على صعيد آخر، أقامت الشركة الأم دعوى ضد نفس المقاول من الباطن. وفي 17 مايو 2022، أصدرت محكمة أول درجة حكماً ابتدائياً يلزم المقاول من الباطن بدفع مبلغ 2,850,286 دينار كويتي إلى الشركة الأم بالإضافة إلى المصروفات القانونية ذات الصلة. وقد قام المقاول من الباطن بدوره بالطعن في هذا الحكم، وفي 20 نوفمبر 2022، صدر حكم محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الأول بسبب الإثراء دون مبرر. في 28 ديسمبر 2022، قام المقاول من الباطن بالطعن أمام محكمة التمييز، ومع ذلك، لم تحدد جلسة الاستماع حتى تاريخ الموافقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

ترى الإدارة والمستشار القانوني أن هناك حالة من عدم التأكد تتعلق بالدعوى ولا يمكن تحديد النتيجة النهائية للدعوى من قبل محكمة التمييز في الوقت الحالي. ومع ذلك، ترى الإدارة أن لديها مخصصات كافية لتغطية الدعاوى القضائية بسبب المطالبة ذات الصلة مع نفس المقاول من الباطن وأن المخصصات مقابل خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة بالفعل مقابل الأرصدة المستحقة من المقاول من الباطن تعتبر مخصصات كافية.

خلال السنوات السابقة، أقامت الشركة الأم دعوى قضائية ضد أحد عملائها، وفي 20 مارس 2024، أصدرت المحكمة حكماً لصالح الشركة الأم وألزمت المدعى عليه، بصفته الرسمية، بدفع مبلغ 2,173,770 دينار كويتي بالإضافة إلى رسوم المحكمة وأتعاب محاماة. واستأنف كلا الطرفين على الحكم، وفي 17 يونيو 2025 صدر أمر بتعيين خبير لإعداد تقريره بشأن الدعوى. وأحيلت الدعوى إلى إدارة الخبراء، وانتهت لجنة الخبراء إلى أحقية الشركة الأم في استلام مبلغ 2,166,673 دينار كويتي.

وبعد صدور التقرير، وفي 16 فبراير 2026، قبلت محكمة الاستئناف كلا الاستئنافين لأسباب إجرائية وقامت بتعديل الحكم الأصلي. وقد ألزمت المحكمة المدعى عليه بصفته الرسمية بسداد مبلغ قدره 2,166,673 دينار كويتي للشركة الأم، وهو ما يمثل الدفعة النهائية المتبقية والمبلغ المحتجز. كما أيدت المحكمة باقي بنود الحكم الأصلي، وقضت بأن يتحمل كل طرف مصروفات الاستئناف الخاص به، مع إجراء المقاصة فيما يتعلق بأتعاب المحاماة.

في 14 أبريل 2026، تم تقديم استئناف إلى محكمة التمييز، ولم يتم تحديد أي جلسة استماع حتى تاريخ الموافقة على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. وترى الإدارة أنه لا يوجد أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، ولم يتم بعد تنفيذ الحكم وبالتالي لم يتم تحصيل المبلغ.

12 موجودات بصفة الأمانة

تقوم المجموعة بإدارة محافظ عقارية مستأجرة نيابة عن الشركة الأم الكبرى وأطراف ثالثة أخرى. تقوم المجموعة بتحصيل إيرادات التأجير وإيداعها في حسابات بنكية بصفة الأمانة.

يقدر إجمالي قيمة الأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من قبل المجموعة في 31 يوليو 2026 بمبلغ 3,415,198 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 3,985,734 دينار كويتي و31 يوليو 2025: 3,152,859 دينار كويتي)، ومن بينه تم إيداع أرصدة بمبلغ 3,256,094 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 3,824,630 دينار كويتي و31 يوليو 2025: 2,302,958 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 625,359 دينار كويتي (31 يوليو 2025: 892,633 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة، ومن بينه تم اكتساب مبلغ قدره 82,393 دينار كويتي (31 يوليو 2025: 74,638 دينار كويتي) من الخدمات المقدمة إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

13 اجتماعات الجمعية العمومية السنوية وغير العادية

أ. اجتماع الجمعية العمومية السنوية

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 10 فبراير 2026 على التالي:

- البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025.
- توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 دينار كويتي.
- توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم بمبلغ 1,752,673 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025.
- توصية مجلس الإدارة بشأن استقطاع نسبة 10% بما يعادل 221,912 دينار كويتي إلى الاحتياطي الإجمالي.
- توصية مجلس الإدارة بشأن استقطاع نسبة 10% بما يعادل 221,912 دينار كويتي إلى الاحتياطي الاختياري.
- تفويض مجلس الإدارة بالتداول في أسهم الشركة الأم في حدود نسبة 10% من رأسمالها وفقاً لتعليمات القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة له.

انعقدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 29 يناير 2025 ووافقت على التالي:

- البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024.
- توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي إلى الأعضاء المستقلين بمجلس الإدارة.
- توصية مجلس الإدارة بشأن عدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024.
- تفويض مجلس الإدارة بالتداول في أسهم الشركة الأم في حدود نسبة 10% من رأسمالها وفقاً لتعليمات القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة له.

ب. اجتماع الجمعية العمومية غير العادية

انعقدت جمعية عمومية غير عادية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 6 فبراير 2025، ووافقت على خفض رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 45,053,468 دينار كويتي موزعاً على 450,534,680 سهم إلى مبلغ 35,053,468 دينار كويتي موزعاً على 350,534,680 سهم، والتخفيض بقيمة 10,000,000 دينار كويتي وهو ما يعادل نسبة 22.2% من رأس المال المدفوع للشركة الأم. تم توثيق التغييرات المذكورة أعلاه في السجل التجاري بتاريخ 23 فبراير 2025 تحت رقم 53559 (إيضاح 6).

14 الإيرادات وتكلفة الإيرادات

إن الإيرادات من الخدمات المقدمة بمبلغ 5,014,919 دينار كويتي وتكلفة الخدمات المقدمة بمبلغ 3,125,222 دينار كويتي ناتجة من بعض العقارات المؤجرة من وزارة المالية. وفي الفترات السابقة، استمرت الشركة الأم في عرض صافي مبلغ هذه الأرصدة كمطلوبات، حيث انتهى سريان اتفاقية التأجير مع وزارة المالية وكان لا يزال قيد التجديد.

خلال الفترة الحالية، تلقت الشركة الأم خطاباً من وزارة المالية يؤكد استمرار الشركة الأم في إدارة هذه العقارات وتشغيلها وصيانتها حتى تصدر اللجنة الخاصة للعقارات المملوكة للدولة القرار المناسب بخصوص هذه العقارات. وبناءً عليه، سجلت الشركة الأم الإيرادات والتكاليف ذات الصلة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع.

15 الركيزة 2 ضرائب الدخل

أصدرت دولة الكويت القانون رقم 157 لسنة 2024 في 31 ديسمبر 2024 ("القانون") الذي يفرض ضريبة حد أدنى محلية تكميلية اعتباراً من سنة 2025 على الكيانات التي تعد جزءاً من مجموعات الكيانات متعددة الجنسيات ذات إيرادات سنوية تبلغ 750 مليون يورو أو أكثر. وينص القانون على أنه يجب دفع ضريبة تكميلية على الدخل الخاضع للضريبة بمعدل يساوي الفرق بين 15% ومعدل الضريبة الفعلي لكافة الكيانات المكونة لمجموعة الكيانات متعددة الجنسيات العاملة داخل الكويت. يتم حساب الدخل الخاضع للضريبة ومعدل الضريبة الفعلي وفقاً للوائح التنفيذية التي تم إصدارها بموجب القرار الوزاري رقم 55 لسنة 2025. ويحل القانون فعلياً محل نظامي ضريبة دعم العمالة الوطنية وضريبة الزكاة السارية حالياً في الكويت للكيانات متعددة الجنسيات المشمولة بأحكام هذا القانون.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2026

16 دائنو مرابحة

	31 يوليو 2025	31 أكتوبر 2025	31 يوليو 2026
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إجمالي المبلغ	7,047,605	8,530,350	12,414,281
ناقصاً: الربح المؤجل	(30,506)	(42,035)	(57,155)
	7,017,099	8,488,315	12,357,126
متداولة	478,005	571,210	821,281
غير متداولة	6,539,094	7,917,105	11,535,845
	7,017,099	8,488,315	12,357,126

تمثل أرصدة دائني المرابحة المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجل للموجودات التي تم شراؤها بموجب ترتيبات التمويل الإسلامي. تحمل أرصدة دائني المرابحة ربحاً بمعدل يتراوح ما بين 4.50% إلى 5.75% (31 أكتوبر 2025: 4.75% إلى 6.25% و 31 يوليو 2025: 5% إلى 5.75%). التزمت المجموعة بالتعهدات ولا يوجد مؤشرات على مواجهة المجموعة لصعوبة في الالتزام بالتعهدات في المستقبل.

كما في 31 يوليو 2026، تم منح أرصدة دائني مرابحة بقيمة دفترية قدرها 6,623,990 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 6,881,301 دينار كويتي و 31 يوليو 2025: 7,017,099 دينار كويتي) من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

كما في 31 يوليو 2026، تم ضمان أرصدة دائني المرابحة ببعض الودائع الاستثمارية للشركة الأم الكبرى، بقيمة دفترية قدرها 1,200,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 1,200,000 دينار كويتي و 31 يوليو 2025: 1,200,000 دينار كويتي) (إيضاح 5 و7).

كما في 31 يوليو 2026، تم رهن عقارات استثمارية بقيم دفترية قدرها 17,292,000 دينار كويتي و 11,819,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2025: 17,012,000 دينار كويتي و 3,255,000 دينار كويتي و 31 يوليو 2025: 16,742,000 دينار كويتي ولا شيء) كضمان مقابل خطابات الضمان ودائني المرابحة إلى الشركة الأم الكبرى وإحدى المؤسسات المالية المحلية على التوالي (إيضاح 4).

17 أثر مخاطر التصعيدات الجيوسياسية وحالات عدم اليقين ذات الصلة

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية عالمية وإقليمية لا تزال تتأثر بتصادم التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط. لقد أدت التطورات الأخيرة في المنطقة إلى زيادة حالة عدم اليقين في الأسواق المالية، وإمدادات الطاقة وتكاليفها، والأوضاع الأمنية الإقليمية، وطرق التجارة العالمية. إن الأثر الإقليمي الأوسع لهذه الأحداث قد يؤثر على الأوضاع الاقتصادية ذات الصلة بمختلف القطاعات. وقد قيمت الإدارة الآثار المحتملة للوضع الجيوسياسي على عمليات المجموعة ومركزها المالي، مع الأخذ بالاعتبار ما يلي:

- ◀ **الأوضاع الاقتصادية الكلية**، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وتقلبات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ◀ التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر وتكلفة تمويل الديون، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية.
- ◀ مخاطر الائتمان للمستأجرين، لا سيما في القطاعات أو المناطق الجغرافية التي قد تتأثر بشكل غير مباشر باضطرابات التجارة أو أسواق الطاقة أو النشاط الاقتصادي الإقليمي.
- ◀ تقلبات القيمة العادلة للاستثمارات، خصوصاً تلك المعرضة للأسواق الناشئة، أو القطاعات الحساسة للطاقة، أو المناطق المتأثرة بشكل غير مباشر بالاضطرابات في سلاسل التوريد وعدم استقرار أسواق الطاقة.
- ◀ مخاطر سيولة السوق، بما في ذلك القدرة على تسهيل الاستثمارات بالأسعار السوقية المعلنة أو الملحوظة خلال فترات التقلبات المرتفعة.
- ◀ مخاطر الطرف المقابل ومخاطر الائتمان، لا سيما بالنسبة للاستثمارات في أدوات الدين، أو الصناديق، أو المنتجات المهيكلية التي قد تتأثر أطرافها المقابلة بالظروف الاقتصادية السلبية.
- ◀ مخاطر صرف العملات الأجنبية، الناجمة عن زيادة تقلب أسعار العملات في الأسواق المرتبطة بالمنطقة.

17 أثر مخاطر التصعيدات الجيوسياسية وحالات عدم اليقين ذات الصلة (تتمة)

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهريّة على التقييم الإجمالي لمحافظ العقارات أو الاستثمارات تستدعي إجراء تعديلات محددة تتجاوز تلك المنعكسة في الأسعار السوقية الملحوظة ومدخلات التقييم.

عند تقدير القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية وغيرها من الموجودات غير المالية، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض في القيمة تستوجب تسجيلها في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، فإن أي تطورات سلبية مستقبلية في البيئة الجيوسياسية قد تؤدي إلى تغييرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم.

تتضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة معلومات مستقبلية. وفي ضوء الوضع الجيوسياسي الحالي، قامت الإدارة بمراجعة النموذج المحدث وانتهت الإدارة إلى أن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يعكس بشكل مناسب مستوى مخاطر الائتمان الكامنة في محفظة الأرصدة التجارية المدينة للمجموعة.

تحتفظ المجموعة بمصداق سيولة وموارد رأسمالية تعتبرها الإدارة كافية للوفاء بالتزاماتها ومصرفاتها التشغيلية عند استحقاقها. لقد قيّمت المجموعة الأثر المحتمل لحركات السوق السلبية على قدرتها على تحقيق استثماراتها أو الحصول على التمويل، بما في ذلك في ظل سيناريوهات السوق المتأزمة. ولم يتم رصد أي تجاوزات لعبات السيولة أو قيود الاستثمار أو سياسات إدارة رأس المال كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما وضعت الإدارة باعتبارها تأثير هذه الأحداث على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية لا يزال ملائماً. لا يزال الوضع الجيوسياسي متقلباً، كما أن مدى ومدة الآثار المحتملة على الأسواق المالية العالمية غير مؤكدين. وتواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب، وستعكس أي آثار جوهريّة في التقييمات المستقبلية والإفصاحات عن المخاطر والتقارير المالية حسبما هو ملائم.