

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت

31 مارس 2025 (غير مدققة)

المحتويات

الصفحة

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
6-5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
21-8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

إلى السادة أعضاء مجلس إدارة
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة") كما في 31 مارس 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلمنا 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 المراجعة حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبدالحاميد محمد العياني (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت
14 مايو 2025

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات
الإيرادات		
8,231,137	9,076,120	إيرادات تأجير عقارات
-	414,188	إيرادات من عقود مع عملاء
8,231,137	9,490,308	
مصاريف تشغيل عقارات		
(2,987,049)	(2,206,852)	تكاليف العقود مع عملاء
-	(564,870)	
(2,987,049)	(2,771,722)	
5,244,088	6,718,586	إجمالي الإيرادات
2,817,106	(1,904,250)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
2,238,788	2,174,940	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
41,972	101,668	إيرادات توزيعات أرباح
40,606	47,899	الحصة من نتائج شركات زميلة
-	2,183,014	رد التزامات انتفت الحاجة إليها
4,645	149,088	إيرادات أخرى
10,387,205	9,470,945	
المصاريف والأعباء الأخرى		
(891,878)	(1,013,277)	مصاريف عمومية وإدارية
(3,132,462)	(2,971,428)	تكاليف تمويل
(4,024,340)	(3,984,705)	
6,362,865	5,486,240	ربح الفترة قبل الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية
-	(8,412)	الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية
6,362,865	5,477,828	ربح الفترة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(258,951)	(212,825)	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
6,103,914	5,265,003	ربح الفترة
الخاص بـ:		
5,018,986	4,036,105	مالكي الشركة الأم
1,084,928	1,228,898	الحصص غير المسيطرة
6,103,914	5,265,003	ربح الفترة
5.16	4.12	6 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
6,103,914	5,265,003	ربح الفترة
		إيرادات شاملة أخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
7,526,849	827,724	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
57,930	(40,151)	فروقات ترجمة عمليات أجنبية
7,584,779	787,573	مجموع الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
13,688,693	6,052,576	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاص بـ:
12,603,765	4,823,678	مالكي الشركة الأم
1,084,928	1,228,898	الحصص غير المسيطرة
13,688,693	6,052,576	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
الأصول				
10,122,185	12,356,006	19,006,321	7	النقد والتفد المعادل
13,197,274	17,838,377	20,013,317	8	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
19,808,806	15,270,478	21,062,536	9	الذمم المدينة والأصول الأخرى
17,608,039	14,524,805	17,250,061	18	المستحق من أطراف ذات صلة
8,163,775	37,182,589	38,230,491		عقارات للمتاجرة
13,097,669	11,678,960	11,726,859		الاستثمار في الشركات الزميلة
				الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
61,399,620	83,073,600	83,598,679	10	الأخر
564,623	1,951,102	2,870,719		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
1,519,530	2,835,820	2,842,333		عقارات قيد التطوير
267,930,316	261,302,456	260,071,333	11	العقارات الاستثمارية
2,852,192	2,898,014	2,742,722		الممتلكات والمعدات
416,264,029	460,912,207	479,415,371		مجموع الأصول
الخصوم وحقوق الملكية				
				الخصوم
2,384,027	5,181,424	5,416,652		المستحق إلى البنوك
20,800,507	21,928,048	20,430,357	12	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
3,116,392	8,232,000	3,420,000	13	التزامات الإيجار
213,316,768	223,347,579	223,580,271	14	القروض
5,854,138	5,671,846	3,891,822	18	المستحق إلى أطراف ذات صلة
-	-	20,528,835	15	دفعات مقدمة من العملاء
1,039,961	1,171,381	1,242,121		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
246,511,793	265,532,278	278,510,058		مجموع الخصوم
حقوق الملكية				
94,736,506	100,420,696	100,420,696		رأس المال
3,425,191	3,425,191	3,425,191		علاوة إصدار أسهم
(7,925,032)	(7,135,682)	(9,697,731)	16	أسهم الخزينة
26,881,519	29,725,313	29,725,313		الاحتياطات الإلزامية والاختيارية
9,821,310	25,663,770	28,350,703	17	بنود أخرى لحقوق الملكية
30,124,380	26,978,681	31,150,283		الأرباح المرحلة
157,063,874	179,077,969	183,374,455		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
12,688,362	16,301,960	17,530,858		الحصص غير المسيطرة
169,752,236	195,379,929	200,905,313		مجموع حقوق الملكية
416,264,029	460,912,207	479,415,371		مجموع الخصوم وحقوق الملكية



طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

المجموع الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم							
	المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى لحقوق الملكية	الاحتياطيات الإجبارية والاختيارية	أسهم الخزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
195,379,929	16,301,960	179,077,969	26,978,681	25,663,770	29,725,313	(7,135,682)	3,425,191	100,420,696
(27,138,980)	-	(27,138,980)	-	-	-	(27,138,980)	-	-
26,611,788	-	26,611,788	-	2,034,857	-	24,576,931	-	-
(527,192)	-	(527,192)	-	2,034,857	-	(2,562,049)	-	-
5,265,003	1,228,898	4,036,105	4,036,105	-	-	-	-	-
787,573	-	787,573	-	787,573	-	-	-	-
6,052,576	1,228,898	4,823,678	4,036,105	787,573	-	-	-	-
-	-	-	135,497	(135,497)	-	-	-	-
200,905,313	17,530,858	183,374,455	31,150,283	28,350,703	29,725,313	(9,697,731)	3,425,191	100,420,696
الرصيد في 1 يناير 2025 (مدقق)								
شراء أسهم خزينة								
بيع أسهم خزينة								
إجمالي المعاملات مع المالكين								
ربح الفترة								
الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة								
مجموع الإيرادات الشاملة للفترة								
ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر								
الرصيد في 31 مارس 2025 (غير مدقق)								

إن الإيضاحات السيئة على الصفحات 8 - 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

الحصص غير المسيطرة	المجموع	حقوق الملكية الخاصة بـشركة الأم						
		المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى لحقوق الملكية	الاحتياطيات الإيجابية والإختيارية	أسهم الخزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
157,675,979	11,603,434	146,072,545	24,402,046	1,798,379	26,881,519	(5,171,096)	3,425,191	94,736,506
(12,410,368)	-	(12,410,368)	-	-	-	(12,410,368)	-	-
10,797,932	-	10,797,932	-	1,141,500	-	9,656,432	-	-
(1,612,436)	-	(1,612,436)	-	1,141,500	-	(2,753,936)	-	-
6,103,914	1,084,928	5,018,986	5,018,986	-	-	-	-	-
7,584,779	-	7,584,779	-	7,584,779	-	-	-	-
13,688,693	1,084,928	12,603,765	5,018,986	7,584,779	-	-	-	-
-	-	-	703,348	(703,348)	-	-	-	-
169,752,236	12,688,362	157,063,874	30,124,380	9,821,310	26,881,519	(7,925,032)	3,425,191	94,736,506

الرصيد في 31 مارس 2024 (غير مدقق)

الرصيد في 1 يناير 2024 (مدقق)

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

إجمالي المعاملات مع المالكين

ربح الفترة

الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة

مجموع الإيرادات الشاملة للفترة

ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الإيضاحات المبنية على الصفحات 8 - 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
6,103,914	5,265,003		ربح الفترة
9,300	183,713		التعديلات:
3,132,462	2,971,428		الاستهلاك
(2,817,106)	1,904,250	11	تكاليف تمويل
(40,606)	(47,899)		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(2,238,788)	(2,174,940)		الحصة من نتائج شركات زميلة
			التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(41,972)	(101,668)		إيرادات توزيعات أرباح
-	(2,183,014)	12.1	رد التزامات انتفت الحاجة إليها
41,320	70,732		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
4,148,524	5,887,605		
			التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
2,295,614	(5,792,061)		الذمم المدينة والأصول الأخرى
(1,295,716)	(2,725,256)		المستحق من أطراف ذات صلة
1,937,735	692,546		الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
139,578	(1,780,024)		المستحق إلى أطراف ذات صلة
-	20,528,835		دفعات مقدمة من العملاء
(3,986)	-		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
7,221,749	16,811,645		صافي النقد من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(454,373)	(28,420)		شراء ممتلكات ومعدات
(511,443)	(919,617)		إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(1,233,864)	(6,513)		إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(3,813,415)	(673,127)	11	إضافات على عقارات استثمارية
-	(1,047,901)		إضافات على عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(24,491,064)	(20,132,908)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
23,405,132	20,250,414		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(107,877)	-		إضافات/ المساهمة في رأس مال شركات زميلة
(531,110)	2,175,487		ودائع لأجل تستحق بعد 3 أشهر
41,972	101,668		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(7,696,042)	(280,917)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
14,148,662	232,692		صافي التغير في القروض
(2,727,401)	(795,634)		تكاليف تمويل مدفوعة
(4,812,000)	(4,812,000)	13	التزامات عقود إيجار مدفوعة
(1,612,436)	(2,562,049)		صافي الحركة على أسهم الخزينة
(9,654)	(17,387)		توزيعات أرباح مدفوعة
4,987,171	(7,954,378)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
4,512,878	8,576,350		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
87,362	14,224		تعديلات عملات أجنبية
1,438,468	4,957,210	7	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
6,038,708	13,547,784	7	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- إقامة المزادات العقارية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية التجارية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص.ب 1257، الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مايو 2025.

2 أساس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. برأي إدارة الشركة الأم، تم إدراج جميع التعديلات المكونة من مستحقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج التشغيل لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والإفصاحات حولها.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم صدوره ولم يسر مفعوله بعد.

3.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 والتي تسري على الفترة الحالية:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

تتناول التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

4 الأحكام والتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراسات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

5 الشركات التابعة

خلال الفترة، قامت الشركة الأم بنقل ملكيتها في بعض الشركات التابعة، وهي شركة المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م، شركة الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م، وشركة عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة، إلى إحدى شركاتها التابعة وهي "شركة الكوت للاستثمار ذ.م.م". لم ينتج عن هذه المعاملة أي ربح أو خسارة.

6 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح الفترة العائد لمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه لا توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة)	الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 (غير مدققة)	ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
4,036,105	5,018,986	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
980,327,206	971,989,938	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)
4.12	5.16	

تم تعديل المتوسط المرجح المقارن لعدد الأسهم لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة ليعكس أسهم المنحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. بلغت ربحية السهم 5.48 فلس لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 وذلك قبل التعديلات بأثر رجعي.

7 النقد والنقد المعادل

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	
18,514,085	9,757,516	8,241,423	النقد وأرصدة لدى البنوك
492,236	423,003	223,838	نقد في محافظ استثمارية مدارة من الغير
-	2,175,487	1,656,924	الودائع لأجل
19,006,321	12,356,006	10,122,185	النقد والنقد المعادل
			ناقصاً:
(5,416,652)	(5,181,424)	(2,384,027)	مستحق إلى البنوك (إيضاح 7.1)
(41,885)	(41,885)	(42,526)	أرصدة محتجزة لدى البنوك
-	(2,175,487)	(1,656,924)	ودائع لأجل مع الاستحقاق الأصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
13,547,784	4,957,210	6,038,708	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

7.1 يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي بواقع 0.75% - 1.5% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن الرصيد المستحق إلى البنوك مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 11).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

8 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
617,334	1,089,204	1,074,683	أوراق مالية محلية مسعرة
81,899	91,517	91,512	أوراق مالية محلية غير مسعرة
4,225	5,978	7,471	أوراق مالية أجنبية مسعرة
12,482,852	16,640,651	18,828,624	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
10,964	11,027	11,027	صناديق مدارة
13,197,274	17,838,377	20,013,317	

تم تصنيف بعض الاستثمارات التي يبلغ إجمالي قيمتها الدفترية 6,284,005 د.ك (31 ديسمبر 2024: 4,324,031 د.ك و 31 مارس 2024: 4,152,965 د.ك)، والتي تمثل حصص ملكية تزيد عن 20%، كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، حيث أن المجموعة لا تسيطر أو تمارس تأثيراً جوهرياً على عمليات الشركات المستثمر فيها.

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 21.2.

9 الذمم المدينة والأصول الأخرى

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
8,994,584	10,163,425	9,772,021	الأصول المالية
738,268	540,815	571,833	الذمم المدينة
8,102,356	4,572,582	4,571,307	تأمينات قابلة للاسترداد
1,739,581	2,798,918	2,400,842	مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية
19,574,789	18,075,740	17,316,003	أصول أخرى
(5,818,734)	(5,818,734)	(5,818,734)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
13,756,055	12,257,006	11,497,269	
84,323	1,944,606	8,830,611	الأصول غير المالية
4,261,994	-	-	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
1,706,434	1,068,866	734,656	مدفوعات مقدما لشراء استثمارات
6,052,751	3,013,472	9,565,267	أصول أخرى
19,808,806	15,270,478	21,062,536	

إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

10 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
29,638,298	53,527,962	54,032,629	أوراق مالية محلية مسعرة
3,680,302	4,838,709	4,838,709	أوراق مالية محلية غير مسعرة
14,788,961	11,989,640	12,010,052	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,438,483	6,502,661	6,502,661	أدوات الدين
6,853,576	6,214,628	6,214,628	صناديق مدارة
61,399,620	83,073,600	83,598,679	

إن هذه الاستثمارات محتفظ بها لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقاً لذلك، فقد قررت المجموعة تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متسقاً مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانات أدائها على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في قطاعات أعمال مختلفة على النحو التالي:

تمثل أدوات الدين سندات إذنية لشركات أجنبية وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 9% (31 ديسمبر 2024 و 31 مارس 2024: 9%).

يتم رهن أوراق مالية مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية 31,690,063 د.ك (31 ديسمبر 2024: 31,443,164 د.ك و 31 مارس 2024: 22,552,723 د.ك) مقابل قروض (إيضاح 14).

يتضمن إيضاح 21.2 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم.

11 العقارات الاستثمارية

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
244,477,562	244,477,562	251,966,916	عقارات مملوكة
3,813,415	2,652,306	656,671	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
7,668,264	7,867,584	-	إضافات خلال الفترة/ السنة
-	(20,556,527)	-	المحول من عقارات قيد التطوير
4,829,715	17,525,991	-	المحول إلى عقارات للمتاجرة
260,788,956	251,966,916	252,623,587	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
			الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
9,153,969	9,153,969	9,335,540	عقارات مؤجرة
-	8,232,000	16,456	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(2,012,609)	(8,050,429)	(1,904,250)	إضافات خلال الفترة/ السنة
7,141,360	9,335,540	7,447,746	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
267,930,316	261,302,456	260,071,333	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
			إجمالي الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

11 تابع/ العقارات الاستثمارية

11.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
183,014,909	191,983,542	190,147,171	الكويت
83,425,052	67,789,904	68,395,151	الإمارات العربية المتحدة
1,490,355	1,529,010	1,529,011	بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
267,930,316	261,302,456	260,071,333	

11.2 تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية إجمالية تبلغ 216,611,294 د.ك (31 ديسمبر 2024: 216,066,196 د.ك و 31 مارس 2024: 236,448,669 د.ك) مقابل قروض وأرصدة مستحقة إلى البنوك (إيضاحي 7 و 14).

11.3 إن العقارات المؤجرة تمثل العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل موقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.

12 الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
4,610,163	6,677,050	3,384,429	الخصوم المالية
1,581,197	2,159,387	2,175,794	ذمم دائنة (إيضاح 12.1)
2,840,799	1,470,668	4,089,946	فوائد مستحقة
2,782,722	2,497,880	2,428,426	مصاريف وإجازات مستحقة
854,812	974,723	973,942	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
190,406	264,472	272,008	مخصص الزكاة
1,271,457	1,321,270	1,303,883	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
2,330,236	2,398,800	2,211,293	توزيعات أرباح مستحقة
2,356,539	1,859,837	947,440	تأمينات قابلة للاسترداد
18,818,331	19,624,087	17,787,161	الالتزامات الأخرى
496,887	221,724	440,957	الخصوم غير المالية
1,485,289	2,082,237	2,202,239	مقدم إيجار
1,982,176	2,303,961	2,643,196	الالتزامات الأخرى
20,800,507	21,928,048	20,430,357	

12.1 خلال السنوات السابقة، قامت المجموعة ببيع قطع أراضٍ معينة تقع في منطقة المهبولة بدولة الكويت، وكانت مملوكة ملكية مشتركة مع أطراف أخرى. تم الاعتراف بصافي المبالغ المحصلة نيابة عن هذه الأطراف من معاملات البيع ضمن الذمم الدائنة، والتي بلغت 2,183,104 د.ك كما في 31 ديسمبر 2024.

خلال الفترة، حصلت المجموعة على رأي قانوني من مستشارها القانوني يؤكد عدم وجود أي التزام قانوني على المجموعة لتسوية هذه المبالغ التي مضى على استحقاقها ما لا يقل عن 10 سنوات. بناءً على ذلك، قامت إدارة المجموعة بإلغاء الاعتراف بالذمم الدائنة ذات الصلة، والتي تبلغ 2,183,104 د.ك، والاعتراف بها كإيرادات من رد التزامات انتفت الحاجة إليها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

13 التزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات تحت عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة. فيما يلي الحركة على التزامات عقود الإيجار خلال الفترة:

الفترة المنتهية في 31 مارس 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	الفترة المنتهية في 31 مارس 2025 د.ك	
7,860,289	7,860,289	8,232,000	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	8,232,000	-	تعديلات على عقود إيجار
68,103	371,711	-	تكاليف تمويل محملة على الفترة/ السنة
(4,812,000)	(8,232,000)	(4,812,000)	مسدد خلال الفترة/ السنة
3,116,392	8,232,000	3,420,000	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

14 القروض

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
179,497,571	184,362,837	184,838,425	التمويل الإسلامي الدائن (1)
33,819,197	38,984,742	38,741,846	قروض لأجل (3)
213,316,768	223,347,579	223,580,271	المجموع
179,497,571	185,273,973	186,004,485	القروض بالدينار الكويتي
33,819,197	38,073,606	37,575,786	قروض بعملات أخرى
213,316,768	223,347,579	223,580,271	المجموع

تستحق القروض السداد كما يلي:

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
19,841,742	23,605,945	26,601,287	خلال سنة واحدة
193,475,026	199,741,634	196,978,984	أكثر من سنة
213,316,768	223,347,579	223,580,271	

(1) إن التمويل الإسلامي الدائن يمثل ما يلي:

- مباحات دائنة قائمة بمبلغ 182,838,425 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 0.75% و 1% (31 ديسمبر 2024 و 31 مارس 2024: يتراوح بين 0.75% و 1%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 15 أبريل 2030.
- وكالة دائنة قائمة بمبلغ 2,000,000 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي بواقع 1.5% (31 ديسمبر 2024: يتراوح بين 1% و 1.5% و 31 مارس 2024: 2%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط ربع سنوية تنتهي في 7 يونيو 2028.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

- 14 تابع/ القروض
- (2) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:
- قروض لأجل قائمة بمبلغ 37,575,786 د.ك. تم الحصول عليها بالدرهم الإماراتي من بنك أجنبي، وتحمل متوسط معدل فائدة إيبور + 2.375% سنوياً بالإضافة إلى علاوة مخاطر (بحد أدنى 4%)، وتستحق السداد على مدى فترة تتراوح بين 8 و 12 عامًا حتى عام 2036.
 - قروض لأجل قائمة بمبلغ 1,166,060 د.ك. من بنوك محلية، وتحمل معدل فائدة سنوي يتراوح بين 0.75% و 1.5% (31 ديسمبر 2024: يتراوح بين 1% و 1.5% و 31 مارس 2024: لا شيء) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 30 يونيو 2030.
- إن القروض مضمونة برهن بعض الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية (إيضاحي 10 و 11).

- 15 دفعات مقدمة من العملاء
- تمثل دفعات مقدمة مستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة قيد التطوير تتعلق بمشروع "تلال الطي" الكائن في الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن المبلغ الإجمالي لسعر البيع المخصص للالتزامات الأداء غير المستوفاة للمجموعة كما في 31 مارس 2025 هو 2,100,000,000 درهم إماراتي ما يعادل 176,400,000 د.ك. تتوقع المجموعة الاعتراف بالتزامات الأداء غير المستوفاة هذه كإيرادات على مدى فترة 4 سنوات.
- فيما يلي الحركة على الدفعات المقدمة من العملاء:

31 مارس 2025 د.ك.	
-	الرصيد في بداية الفترة
20,528,835	الدفعات المقدمة المستلمة خلال الفترة
20,528,835	الرصيد في نهاية الفترة

إن مشروع تلال الطي (المعروف أيضاً باسم تلال الطي هيلز) هو مشروع تطوير سكني بارز في إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، تم تطويره من قبل المجموعة بالشراكة مع شركة إيفا للفنادق والمنتجات (طرف ذو صلة). تبلغ التكلفة التقديرية للمشروع 3.5 مليار درهم إماراتي ويمتد على مساحة تزيد عن 6 ملايين قدم مربع، وقد تم تصميمه لتوفير تجربة معيشية فاخرة ومستدامة. يضم المشروع 1,100 وحدة سكنية تشمل فيلات وتاون هاوس.

16 أسهم الخزينة			
	31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2024 (غير مدققة)
عدد أسهم الخزينة	29,802,510	29,517,327	35,446,563
نسبة الملكية	2.97%	2.94%	3.74%
القيمة السوقية (د.ك.)	10,043,446	7,467,884	8,081,816
التكلفة (د.ك.)	9,697,731	7,135,682	7,925,032

إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17 بنود أخرى لحقوق الملكية

احتياطي أسهم خزينة د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة د.ك	المجموع د.ك
9,571,049	364,780	15,727,941	25,663,770
2,034,857	-	-	2,034,857
-	-	(135,497)	(135,497)
الأرصدة في 1 يناير 2025			
أرباح من بيع أسهم خزينة			
ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل			
الشامل الآخر			
إيرادات شاملة أخرى:			
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من			
خلال الدخل الشامل الآخر			
فروقات ترجمة عملات أجنبية			
11,605,906	324,629	16,420,168	28,350,703
الأرصدة في 31 مارس 2025 (غير مدققة)			
7,236,573	(13,844)	(5,424,350)	1,798,379
1,141,500	-	-	1,141,500
-	-	(703,348)	(703,348)
الأرصدة في 1 يناير 2024			
أرباح من بيع أسهم خزينة			
خسارة ناتجة عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال			
الدخل الشامل الآخر			
إيرادات شاملة أخرى:			
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من			
خلال الدخل الشامل الآخر			
فروقات ترجمة عملات أجنبية			
8,378,073	44,086	1,399,151	9,821,310
الأرصدة في 31 مارس 2024 (غير مدققة)			

18 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك
17,608,039	14,524,805	17,250,061
5,854,138	5,671,846	3,891,822
21,520	16,979	15,703
الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:		
المستحق من أطراف ذات صلة		
المستحق إلى أطراف ذات صلة		
مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية		

يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تبلغ 3,195,237 د.ك (31 ديسمبر 2024: 2,945,458 د.ك و 31 مارس 2024: 1,994,305 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تبلغ 1,539,271 د.ك (31 ديسمبر 2024: 1,011,644 د.ك و 31 مارس 2024: 565,188 د.ك).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18 تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة

الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
774,464	1,077,872	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
88,608	167,352	إيرادات تأجير عقارات
98,492	98,492	مصاريف تشغيل عقارات
		مصاريف عمومية وإدارية
76,764	76,837	مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:
2,914	2,914	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
		مكافأة نهاية خدمة الموظفين

19 تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعي العقارات والاستثمارات. فيما يلي التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات وصافي الأرباح/ (الخسائر) للأنشطة:

العقارات د.ك	الاستثمار د.ك	الخدمات د.ك	غير موزعة د.ك	المجموع د.ك	
4,965,018	2,324,507	(150,682)	2,332,102	9,470,945	31 مارس 2025 (غير مدققة)
1,993,590	2,324,507	(150,682)	1,097,588	5,265,003	إجمالي الإيرادات
360,479,844	115,338,855	3,397,766	198,906	479,415,371	نتائج الفترة
230,830,640	41,146,204	5,287,954	1,245,260	278,510,058	مجموع الأصول
129,649,204	74,192,651	(1,890,188)	(1,046,354)	200,905,313	مجموع الخصوم
					صافي الأصول
344,104,907	112,590,936	4,025,330	191,034	460,912,207	31 ديسمبر 2024 (مدققة)
236,736,102	21,928,048	5,696,749	1,171,379	265,532,278	مجموع الأصول
107,368,805	90,662,888	(1,671,419)	(980,345)	195,379,929	مجموع الخصوم
					صافي الأصول
8,061,194	2,321,368	-	4,643	10,387,205	31 مارس 2024 (غير مدققة)
4,928,733	2,321,368	-	(1,146,187)	6,103,914	إجمالي الإيرادات
322,524,217	87,694,563	5,941,593	103,656	416,264,029	نتائج الفترة
218,894,711	20,678,377	5,898,748	1,039,957	246,511,793	مجموع الأصول
103,629,506	67,016,186	42,845	(936,301)	169,752,236	مجموع الخصوم
					صافي الأصول

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

20 الجمعية العامة السنوية

كما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تتعقد الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لاعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 لا تتضمن أية تعديلات ربما تكون مطلوبة حال عدم قيام الجمعية العامة باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

اقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. كما اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 د.ك. تخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العامة والجهات الرقابية.

21 قياس القيمة العادلة

21.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه لبيع أصل أو المبلغ الذي يُدفع لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الملحوظة للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار)؛ و
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

21.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
17,608,039	14,524,805	17,250,061	المستحق من أطراف ذات صلة
13,756,055	12,257,006	11,497,269	الذمم المدينة والأصول الأخرى
10,122,185	12,356,006	19,006,321	النقد والنقد المعادل
			بالقيمة العادلة:
13,197,274	17,838,377	20,013,317	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
61,399,620	83,073,600	83,598,679	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
116,083,173	140,049,794	151,365,647	
			الخصوم المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
2,384,027	5,181,424	5,416,652	المستحق إلى البنك
18,818,331	19,624,087	17,787,161	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
3,116,392	8,232,000	3,420,000	التزامات الإيجار
213,316,768	223,347,579	223,580,271	القروض
5,854,138	5,671,846	3,891,822	المستحق إلى أطراف ذات صلة
1,039,961	1,171,381	1,242,121	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
244,529,617	263,228,317	255,338,027	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

21 تابع/ قياس القيمة العادلة

21.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

تراعي الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية وكافة الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

المستوى 1 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
31 مارس 2025 (غير مدققة)			
الأصول المالية			
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:			
1,074,683	-	-	1,074,683
91,512	91,512	-	-
7,471	-	-	7,471
18,828,624	18,828,624	-	-
11,027	-	11,027	-
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
54,032,629	-	-	54,032,629
4,838,709	4,838,709	-	-
12,010,052	12,010,052	-	-
6,502,661	6,502,661	-	-
6,214,628	-	6,214,628	-
103,611,996	42,271,558	6,225,655	55,114,783
31 ديسمبر 2024 (مدققة)			
الأصول المالية			
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:			
1,089,204	-	-	1,089,204
91,517	91,517	-	-
5,978	-	-	5,978
16,640,651	16,640,651	-	-
11,027	-	11,027	-
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
53,527,962	-	-	53,527,962
4,838,709	4,838,709	-	-
11,989,640	11,989,640	-	-
6,502,661	6,502,661	-	-
6,214,628	-	6,214,628	-
100,911,977	40,063,178	6,225,655	54,623,144

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

21 تابع/ قياس القيمة العادلة

21.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

المستوى 1 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
31 مارس 2024 (غير مدققة)			
الأصول المالية			
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:			
617,334	-	-	617,334
81,899	81,899	-	-
4,225	-	-	4,225
12,482,852	12,482,852	-	-
10,964	-	10,964	-
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
29,638,298	-	-	29,638,298
3,680,302	3,680,302	-	-
14,788,961	14,788,961	-	-
6,438,483	6,438,483	-	-
6,853,576	-	6,853,576	-
74,596,894	37,472,497	6,864,540	30,259,857

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة البيانات المالية.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصة الافتتاحية إلى الأرصة الختامية على النحو التالي:

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
34,578,049	34,578,049	40,063,178	الرصيد الافتتاحي
861,041	8,026,878	20,378	إضافات/ تحويل
-	(503,486)	-	استبعاد/ تحويل
2,033,407	(2,038,263)	2,188,002	التغير في القيمة العادلة
37,472,497	40,063,178	42,271,558	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الأرباح أو الخسائر أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية. لم تتغير طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة لفترة البيانات المالية السابقة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

22 الخصوم والالتزامات الطارئة

إن الخصوم والالتزامات الطارئة تمثل خطابات ضمان والتزامات رأسمالية في تاريخ المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

31 مارس 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	
10,964,278	11,219,528	16,011,845	خطابات ضمان مُصدرة
4,688,065	9,192,646	8,328,000	التزامات رأسمالية
15,652,343	20,412,174	24,339,845	

التزامات رأسمالية تمثل تكاليف تطوير لعقارات قيد التطوير وعقارات للمتاجرة.

23 دعوى قضائية

خلال السنوات التي سبقت استحواذ المجموعة على إحدى الشركات التابعة لها، رفعت هذه الشركة التابعة دعاوى قضائية ضد ثلاثة من أعضاء مجلس إدارتها السابق ("المدعى عليهم") للحصول على تعويض قدره 24,812,190 د.ك.

قضت محكمة الاستئناف بتاريخ 23 مارس 2023 لصالح الشركة التابعة بإلزام هؤلاء الأعضاء بدفع تعويض نهائي بمبلغ إجمالي قدره 24,812,190 د.ك مقابل هذه الدعوى.

قدم أحد المدعى عليهم استئناف أمام محكمة الاستئناف، وكان من المقرر عقد جلسة تشاور في 13 أغسطس 2023.

أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 10 إبريل 2023 حكماً بتأجيل تنفيذ الحكم في القضية المستعجلة حتى يتم البت في الاستئناف.

حكمت محكمة التمييز بتاريخ 26 مارس 2024 بوقف تنفيذ حكم الاستئناف لصالح المدعى عليهم بشكل مؤقت إلى حين البت بقرار محكمة التمييز. إن التأثير المالي لهذا الحكم يعتمد على القرار النهائي لمحكمة التمييز.

24 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض الفترة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لا تؤثر على صافي الأصول وصافي حقوق الملكية أو صافي نتائج أعمال السنة أو صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل المفصح عنها سابقاً.