

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
مع تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

المحتويات	الصفحات
تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة	1
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	2
بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	3
بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)	18 - 7

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

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

تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بإسم "المجموعة") كما في 31 مارس 2025، والمعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهو بالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناءً على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وبناءً 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 وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

أمر آخر

لم يتم إنعقاد الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 حتى تاريخ تقرير المراجعة، فقد تم تعيين مراقب حسابات من قبل مجلس إدارة الشركة الأم لمراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025. وهذا التعيين يخضع لموافقة الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم.



فيس محمد النصف
مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت: 14 مايو 2025

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2025

31 مارس 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
الموجودات				
موجودات متداولة				
4,699,632	5,890,364	4,162,968	4	نقد ونقد معادل
-	-	1,564,221	5	أثون خزائنة
141,866	122,964	127,521	6	مستحق من أطراف ذات صلة
2,333,708	2,194,338	2,240,643	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
7,175,206	8,207,666	8,095,353		
موجودات غير متداولة				
4,695	5,157	5,192		أصول ضريبية مزجلة
69,042	60,414	53,608	8	موجودات حق استخدام
982,168	960,682	957,342	9	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال النخل
6,103,720	6,097,268	6,099,987		الشامل الآخر
22,074,850	21,899,658	22,258,314	10	عقارات استثمارية
25,742	26,437	24,678		مشروعات قيد التطوير
29,260,217	29,049,616	29,399,121		ممتلكات ومعدات
36,435,423	37,257,282	37,494,474		
مجموع الموجودات				
مطلوبات وحقوق الملكية				
مطلوبات متداولة				
572,325	390,266	283,950	10	مخصص إستكمال أعمال
3,276,734	3,192,479	3,424,332		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
695,130	1,396,822	1,411,415	6	مستحق إلى أطراف ذات صلة
32,092	22,549	18,747	8	التزامات عقود الإيجار
559,216	270,605	294,183	11	التزام عقد تأجير تمويلي
232,237	-	-		إلتزامات ضريبية مزجلة
5,367,734	5,272,721	5,432,627		
مطلوبات غير متداولة				
16,508,448	17,129,821	17,125,637	12	علاء دفعات مقدمة
48,496	46,719	47,039	8	التزامات عقود إيجار
841,563	1,520,340	1,446,852	11	التزام عقد تأجير تمويلي
119,791	147,358	161,650		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
17,518,298	18,844,238	18,781,178		
22,886,032	24,116,959	24,213,805		
مجموع المطلوبات				
حقوق الملكية				
43,043,000	43,043,000	43,043,000		رأس المال
286,335	307,544	307,544		إحتياطي إجباري
286,335	307,544	307,544		إحتياطي إختياري
(1,419,108)	(1,440,594)	(1,443,934)		إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية مدرجة
(32,372,810)	(25,415,458)	(25,393,851)		بالقيمة العادلة من خلال النخل الشامل الآخر
-	(7,584,960)	(7,584,960)	3	إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
1,494,558	1,334,354	1,366,662		إحتياطيات أخرى
11,318,310	10,551,430	10,602,005		أرباح مرحلة
2,231,081	2,588,893	2,678,664		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
13,549,391	13,140,323	13,280,669		حصص غير مسيطرة
36,435,423	37,257,282	37,494,474		مجموع حقوق الملكية
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية				

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

معاذ عثمان البحيا
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى يوسف الشعلان
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
672,144	856,354		الإيرادات
104,500	117,722		إيرادات من بيع عقارات
776,644	974,076		إيرادات تأجير
(551,131)	(645,211)		تكلفة بيع عقارات
225,513	328,865		مجمّل الربح
2,039	1,039		إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
80,202	113,281		إيرادات عوائد
158,607	7,426		صافي فروقات تحويل عملة أجنبية
19,605	6,331		إيرادات أخرى
485,966	456,942		المصروفات والأعباء الأخرى
(264,576)	(263,594)		مصاريف عمومية وإدارية
(10,359)	(9,176)		إستهلاك وإطفاء
(2,649)	(2,656)		تكاليف تمويل
208,382	181,516		ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(249)	(898)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,691)	(1,140)		حصة الزكاة
(4,227)	(2,850)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(5,104)		ضريبة أذون خزانة
1,191	-		ضريبة مؤجلة
(54,848)	(67,166)		ضريبة الدخل
148,558	104,358		صافي ربح الفترة
108,227	32,308		العائد لـ:
40,331	72,050		مساهمي الشركة الأم
148,558	104,358		حصص غير مسيطرة
0.25	0.08	13	ربحية المسهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
148,558	104,358	صافي ربح الفترة
		بنود الدخل / (الخسارة) / الشاملة الأخرى
		بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
(3,922,363)	39,328	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
		بنود لا يجوز إعادته تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
29,897	(3,340)	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
(3,892,466)	35,988	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
(3,743,908)	140,346	
		العائد لـ:
(2,636,327)	50,575	مساهمي الشركة الأم
(1,107,581)	89,771	حصص غير مسيطرة
(3,743,908)	140,346	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

رأس المال	إحتياطي إجباري	إحتياطي إجباري	إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	إحتياطي ترجمة عملة أجنبية	إحتياطيات أخرى	أرباح مرحلة	مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
43,043,000	286,335	286,335	(1,449,005)	(29,598,359)	-	1,386,331	13,954,637	3,338,662	17,293,299
-	-	-	-	-	-	108,227	108,227	40,331	148,558
-	-	-	29,897	(2,774,451)	-	-	(2,744,554)	(1,147,912)	(3,892,466)
-	-	-	29,897	(2,774,451)	-	108,227	(2,636,327)	(1,107,581)	(3,743,908)
43,043,000	286,335	286,335	(1,419,108)	(32,372,810)	-	1,494,558	11,318,310	2,231,081	13,549,391
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
-	-	-	-	-	-	32,308	32,308	72,050	104,358
-	-	-	(3,340)	21,607	-	-	18,267	17,721	35,988
-	-	-	(3,340)	21,607	-	32,308	50,575	89,771	140,346
43,043,000	307,544	307,544	(1,443,934)	(25,393,851)	(7,584,960)	1,366,662	10,602,005	2,678,664	13,280,669

الرصيد كما في 1 يناير 2024
صافي ربح الفترة
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
الرصيد كما في 31 مارس 2024

الرصيد كما في 1 يناير 2025
صافي ربح الفترة
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للفترة
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
الرصيد كما في 31 مارس 2025

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الأنشطة التشغيلية
208,382	181,516	صافي ربح الفترة قبل الاستقطاعات
		تعديلات:
10,359	9,176	استهلاك وإطفاء
85,078	142,935	تكاليف تمويل
(80,202)	(113,281)	إيرادات عوائد
(2,039)	(1,039)	إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
14,336	14,292	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
235,914	233,599	
		التغير في رأس المال العامل
1,350,491	(10,854)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(1,367,252)	154,695	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(341,240)	10,033	أطراف ذات صلة - بالصافي
(381,166)	(236,290)	مشروعات قيد التطوير
688	(35)	أصول ضريبية مؤجلة
(88,539)	-	إلتزامات ضريبية مؤجلة
(8,064,845)	(4,184)	عملاء دفعات مقدمة
(8,655,949)	146,964	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
80,202	113,281	إيرادات عوائد مستلمة
9,796,242	(1,564,221)	صافي الحركة على أذون خزانة
9,876,444	(1,450,940)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(5,138)	(3,963)	التزامات عقود إيجار مدفوعة
(85,078)	(142,935)	مصرفات تمويل مدفوعة
(57,375)	(202,572)	صافي الحركة على التزامات عقود تأجير تمويلي
(147,591)	(349,470)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
1,072,904	(1,653,446)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
(4,117,117)	(73,950)	إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
7,743,845	5,890,364	نقد ونقد معادل في بداية الفترة
4,699,632	4,162,968	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية عامة ("الشركة الأم") في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة ش.م.ك. (مقفلة) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك. عامة وذلك بتاريخ 5 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 أسهماً 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3).

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مايو 2025.

2. أساس الإعداد

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

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34): "التقارير المالية المرحلية". لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية لذا يجب قراءتها مع آخر بيانات مالية مجمعة سنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج العمليات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

2. أساس الإعداد (تتمة)

2.1 التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

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

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

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

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

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

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

3. أساس التجميع

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 للشركة الأم وشركاتها التابعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

3. أساس التجميع (تتمة)

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

اسم الشركة التابعة	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024	31 مارس 2024	نسبة الملكية (%) (مدققة)	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
مملوكة بصورة مباشرة: شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقفلة)	%99.9	%99.9	%99.9		الكويت	بيع وشراء الأراضي والعقارات
مملوكة بصورة غير مباشرة: شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) * إيفاد مصر القابضة (شركة مساهمة مصرية)	%54.94	%54.94	%70.73		مصر	بيع وشراء الأراضي والعقارات
	%99.9	%99.9	%99.9		مصر	قابضة

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2025، قامت المجموعة بتجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركات أعلاه بناءً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المعدة من قبل الإدارة.

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

4. نقد ونقد معادل

31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,404,742	4,443,234	2,254,154	نقد بالصندوق وأرصدة لدى البنوك
4,602	12,944	97,976	شيكات تحت التحصيل
299,145	-	-	ودائع قصيرة الاجل *
457,875	1,437,558	2,350,932	أذون خزانة **
(3,396)	(3,372)	(3,430)	ناقصا: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ***
4,162,968	5,890,364	4,699,632	

* إن ودائع قصيرة الاجل مودعة لدى بنك أجنبي، وهي ذات فترة إستحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة 21.52% (31 ديسمبر 2024 : لاشيء و 31 مارس 2024 : لاشيء) سنوياً.

** إن أذون الخزانة مودعة لدى بنك أجنبي، وهي ذات فترة إستحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة 20.88% (31 ديسمبر 2024 : 20% و 31 مارس 2024 : 26.28%) سنوياً.

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

31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,372	5,222	5,222	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
-	5,515	-	المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة
-	(5,328)	-	رد مخصص خلال الفترة/السنة / الفترة
24	(2,037)	(1,792)	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
3,396	3,372	3,430	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

5. أدون خزانة

يمثل هذا البند أدون خزانة مودعة لدى بنك اجنبي بمعدل فائدة فعلية نسبته 21.32% (31 ديسمبر 2024 : لا شيء و 31 مارس 2024 : لا شيء) سنوياً. تستحق أدون الخزانة خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر.

6. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

أرصدة متضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع / بيان المركز المالي المجموع:

31 مارس 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
149,676	123,463	128,023
(7,810)	(499)	(502)
141,866	122,964	127,521
695,130	1,396,822	1,411,415

مستحق من أطراف ذات صلة

ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة *

مستحق إلى أطراف ذات صلة

* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

31 مارس 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
11,889	11,889	499
-	926	-
-	(7,975)	-
(4,079)	(4,341)	3
7,810	499	502

الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة

المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة

رد مخصص خلال بداية الفترة / السنة /

الفترة

تعديلات فروق ترجمة عملة اجنبية

الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجموع:

31 مارس 2024	31 مارس 2025
دينار كويتي	دينار كويتي
86,065	85,745

رواتب ومزايا الإدارة

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

7.

31 مارس 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
48,500	48,500	87,000
118,070	62,284	63,747
789,473	704,937	633,156
1,253,307	1,275,612	1,339,746
21,451	25,891	26,068
30,867	33,124	31,430
55,854	73,104	73,570
108,504	53,707	69,118
(92,318)	(82,821)	(83,192)
2,333,708	2,194,338	2,240,643

عملاء

أوراق قبض *

دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع

دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت **

دفعات مقدمة لشراء استثمار

مصاريف مدفوعة مقدماً

تأمينات مستردة

أرصدة مدينة أخرى

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة ***

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

** دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت تتضمن فيما يساوي مبلغ 165 مليون جنيه مصري تم سداده من قبل شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("شركة تابعة") مقابل شراء وحدة إدارية بمشروع جديد بإسم ONE NINETY بجمهورية مصر العربية.

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

31 مارس 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
125,622	125,622	82,821	الرصيد في بداية الفترة / السنة / الفترة
-	3,038	-	المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة
-	(8,284)	-	رد مخصص الفترة / السنة / الفترة
(33,304)	(37,555)	371	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
92,318	82,821	83,192	الرصيد في نهاية الفترة / السنة / الفترة

8. عقود الإيجار

القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال الفترة / السنة / الفترة على النحو التالي:

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,268	60,414	كما في 1 يناير 2025
-	(7,234)	مصاريف الإطفاء
2,656	-	تكاليف التمويل
(6,619)	-	المدفوع خلال الفترة
481	428	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
65,786	53,608	كما في 31 مارس 2025

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
130,399	116,579	كما في 1 يناير 2024
18,036	21,090	الإضافات
-	(32,350)	مصاريف الإطفاء
12,300	-	تكاليف التمويل
(41,168)	-	المدفوع خلال السنة
(50,299)	(44,905)	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
69,268	60,414	كما في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
130,399	116,579	كما في 1 يناير 2024
-	(7,639)	مصاريف الإطفاء
2,649	-	تكاليف التمويل
(7,787)	-	المدفوع خلال الفترة
(44,673)	(39,898)	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
80,588	69,042	كما في 31 مارس 2024

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

8. عقود الإيجار (تنمة)

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 10,553 دينار كويتي لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (31 مارس 2024: 10,553 دينار كويتي).

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

31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
18,747	22,549	32,092
47,039	46,719	48,496
65,786	69,268	80,588

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

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

31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
52,348	55,688	47,272
904,994	904,994	934,896
957,342	960,682	982,168

أسهم محلية مسعرة

أسهم محلية غير مسعرة

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

10. مشروعات قيد التطوير

31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
21,899,658	32,191,298	32,191,298
774,994	2,851,913	612,091
(645,211)	(1,532,663)	(551,131)
228,873	(11,610,890)	(10,177,408)
22,258,314	21,899,658	22,074,850

تمثل مشروعات قيد التطوير فيما يلي:

31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,564,689	5,063,809	5,966,597
17,693,625	16,968,673	16,251,076
-	(132,824)	(142,823)
22,258,314	21,899,658	22,074,850

مشروع ليان * (أ)

مشروع مستقبل سيتي (أريا) (ب)

يخصم: أوراق دفع

* يتضمن مشروع ليان مخصص إستكمال أعمال بمبلغ 46,511,055 جنية مصري ما يعادل 283,950 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 64,363,216 جنية مصري بما يعادل 390,266 دينار كويتي و 31 مارس 2024: 87,779,973 جنية مصري ما يعادل 572,325 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") مضافا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م.)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م.) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان 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 اتمامها كما ستشارك بنسبة 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (بإستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 9,886,505 دينار كويتي كما في 31 مارس 2025 (31 ديسمبر 2024: 1,619,411,200 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 9,819,300 دينار كويتي و31 مارس 2024: 1,600,000,000 جنيه مصري ما يعادل مبلغ 10,558,000 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها 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 الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 20,780,648 دينار كويتي تم ادراجها 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 ابرام عقد اتفاق بين شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("الشركة التابعة") (المالك) وشركة لاند مارك للتنمية العقارية (المطور). بموجب هذا العقد تم نقل ملكية وحدات خالصة الثمن بمبلغ 28,578,779 جنيه مصري وذلك مقابل القسط الأول المستحق بتاريخ 28 فبراير 2019 والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع والذي تم بتاريخ 3 يناير 2018 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 الواقعة بالمرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سيتي) والتي ألت ملكيتها بموجب عقد بيع ابتدائي صادر من شركة المستقبل للتنمية العمرانية، أسندت بموجبية 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 وبالأصالة عن نفسه وذلك في مقابل تنفيذ شركة منازل أعمال البناء لكافة وحدات ومنشآت المشروع وسوف يكون من أحقيتها تملك كافة مكونات المشروع وما يخصها من أراض ومرافق ومنافع عامة وذلك مقابل مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري بما يعادل مبلغ 7,289,360 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 7,239,809 دينار كويتي و31 مارس 2024: 7,784,869 دينار كويتي) يسد على خمسة سنوات تقريبا مع تحمل شركة منازل لأية فروق في قيم الاقساط الخاصة بالأرض الناتجة عن تغيير سعر الخصم المعلن من البنك المركزي المصري وذلك لكافة الاقساط المستحقة لصالح شركة المستقبل للتنمية العمرانية كما أنه يتم التنسيق المحاسبي بين الشركتين منعا لاندواج الاعباء المالية الخاصة بالضرائب وبما لا يخالف أحكام قوانين الضرائب المعمول بها بهذا الشأن.

كما يتضمن مشروع أريا قيمة فروق فوائد الاقساط بمبلغ 58,236,464 جنيه مصري بما يعادل 355,533 دينار كويتي تتمثل في فرق سعر الخصم المعلن من البنك المركزي المصري وقيمة الاقساط المستحقة على شركة الأهلي للتنمية العقارية لشركة المستقبل للتنمية العمرانية والتي تتحملها شركة منازل للتطوير العقاري طبقا للعقد.

تم سداد مبلغ 1,489,185,818 جنيه مصري بما يعادل 9,091,479 دينار كويتي والذي يمثل كامل قيمة الأرض بالإضافة إلى قيمة ودیة الصيانة المستحقة كما في تاريخ إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م.)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م.) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزم بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع. بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

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

قامت الشركة التابعة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 9,615,823 دينار كويتي تم إدراجها كاللتزام ضمن عملاء دفعت مقدمة. وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

11. التزامات عقود تأجير تمويلي

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

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

31 مارس 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
559,216	270,605	294,183	الجزء المتداول
841,563	1,520,340	1,446,852	الجزء غير المتداول
1,400,779	1,790,945	1,741,035	

12. عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروعات الخاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م."

31 مارس 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
24,963,456	25,161,222	24,593,169	عملاء دفعات مقدمة*
3,585,172	3,362,162	3,414,327	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
298,809	320,185	322,865	عملاء دفعات مقدمة - كراج
28,847,437	28,843,569	28,330,361	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
			بخصم:
(470,910)	(417,305)	(401,376)	شيكات مرتدة
(11,868,079)	(11,296,443)	(10,803,348)	أوراق القبض (شيكات مزجلة)**
16,508,448	17,129,821	17,125,637	

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

** تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات التي حصلت عليها شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية (شركة تابعة) من العملاء مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها وطبقاً لقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري رقم 1906 لسنة 2008 بشأن ضوابط وقواعد التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها فإنه لا يجوز للبنك خصم تلك الشيكات والأوراق التجارية المقدمة للشركة من حاجزي الوحدات السكنية ولا يتم تخفيض مديونية الشركة بها إلا بعد تمام تسليم الوحدات إلي مشتريها، وبذلك فإن تلك الشيكات تظل مدرجة بالدفاتر ولدي جهات الاحتفاظ حتي تاريخ الاستحقاق.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

13. ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي 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 ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2024	2025	
108,227	32,308	صافي ربح الفترة العائدة لمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
0.25	0.08	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

14. الجمعية العمومية السنوية

لم يتم انعقاد اجتماع الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 حتى تاريخ التقرير. وبناء على ذلك، لم تتم الموافقة بعد على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 أي تعديلات قد تكون مطلوبة في حال وافقت الجمعية العامة على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

15. ارتباطات رأسمالية

31 مارس 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,840,240	3,162,033	3,038,576	مشروعات قيد التطوير*

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

16. 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 31 مارس 2025 و 31 مارس 2024:

التوزيع الجغرافي

الموجودات		التفصيل		الايادات		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,639,528	6,829,010	10,750	(55,541)	104,500	115,500	الكويت
29,795,895	30,665,464	137,808	159,899	932,597	986,653	مصر
36,435,423	37,494,474	148,558	104,358	1,037,097	1,102,153	المجموع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

16. التقارير القطاعية (تتمة)

التوزيع القطاعي					
الموجودات		النتائج		الإيرادات	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,085,888	7,057,329	80,202	108,177	80,202	113,281
28,981,275	28,490,453	225,513	211,334	776,644	974,076
368,260	1,946,692	(157,157)	(215,153)	180,251	14,796
36,435,423	37,494,474	148,558	104,358	1,037,097	1,102,153
					الاستثمار
					عقارات
					أخرى
					المجموع

17. 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:

31 مارس 2025			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أوراق مالية مسعرة
52,348	-	52,348	أوراق مالية غير مسعرة
904,994	904,994	-	
957,342	904,994	52,348	

31 ديسمبر 2024 (مدققة)			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أوراق مالية مسعرة
55,688	-	55,688	أوراق مالية غير مسعرة
904,994	904,994	-	
960,682	904,994	55,688	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

17. قياس القيمة العادلة (تتمة)

31 مارس 2024			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أوراق مالية مسعرة أوراق مالية غير مسعرة
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
47,272	-	47,272	
934,896	934,896	-	
982,168	934,896	47,272	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويين 1 و 3 للفترة الحالية و فترات المقارنة.
نسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي	31 مارس 2025 كما في 1 يناير 2025 31 مارس 2025
904,994	31 ديسمبر 2024 (مدققة) كما في 1 يناير 2024 التغير في القيمة العادلة 31 ديسمبر 2024 (مدققة)
904,994	31 مارس 2024 كما في 1 يناير 2024 التغير في القيمة العادلة 31 مارس 2024
927,397	
(22,403)	
904,994	
927,397	
7,499	
934,896	

ترى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.
لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 خلال الفترة / السنة / الفترة.

18. الأحداث الهامة

قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها بتاريخ 17 أبريل 2025 خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 225 نقطة أساس إلى 25% و 26% و 25.5% على التوالي، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع 225 نقطة أساس ليصل إلى 25.5%.

19. الدعاوى القانونية

توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء. وفي رأي المستشار القانوني وإدارة المجموعة، فإنه لن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، وعليه، لم تقم المجموعة بتقدير مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظرا لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.