

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
31 مارس 2026



نبني المستقبل
بثقة

الصفحة

1	تقرير مراجعة مراقبي الحسابات المستقلين
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7-6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
19 - 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة شركة المباني ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2026، وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمع المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 – التقارير المالية المرحلية. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من 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 نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع 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 والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

4 مايو 2026

الكويت

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2026

31 مارس 2025 ألف دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	31 مارس 2026 ألف دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
140,407	139,174	138,053		ممتلكات ومعدات
1,184,971	1,487,108	1,607,757	3	عقارات استثمارية
21,549	63,616	60,780		موجودات حق الاستخدام
58,301	63,432	63,920		استثمار في شركات زميلة
61,526	64,099	64,729		دفعات مسددة مسبقاً ودفعات مقدماً
1,896	1,873	1,873		استثمارات في أوراق مالية
<u>1,468,650</u>	<u>1,819,302</u>	<u>1,937,112</u>		
				الموجودات المتداولة
285	318	461	9	أرصدة مستحقة من شركات زميلة
39,515	56,063	78,886		ذمم مدينة وموجودات أخرى
153,846	75,545	92,955	4	نقد وودائع قصيرة الأجل
<u>193,646</u>	<u>131,926</u>	<u>172,302</u>		
<u>1,662,296</u>	<u>1,951,228</u>	<u>2,109,414</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
147,887	147,887	156,760	10	رأس المال
16,505	16,505	16,505		علاوة إصدار أسهم
83,083	92,023	92,023		احتياطي إجباري
83,083	92,023	92,023		احتياطي اختياري
42	42	42		احتياطي أسهم خزينة
9,974	7,415	8,869		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,329)	(1,234)	(1,234)		احتياطي القيمة العادلة
(2,029)	(1,342)	(1,342)		احتياطيات أخرى
349,052	382,207	360,567		أرباح مرحلة
<u>686,268</u>	<u>735,526</u>	<u>724,213</u>		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
93,779	106,433	117,245		الحصص غير المسيطرة
<u>780,047</u>	<u>841,959</u>	<u>841,458</u>		مجموع حقوق الملكية
				المطلوبات غير المتداولة
6,633	7,175	7,607		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
601,176	835,494	910,119	5	قروض وسلف
13,405	65,191	64,628		التزامات عقود إيجار
62,421	86,613	97,258		مطلوبات غير متداولة أخرى
<u>683,635</u>	<u>994,473</u>	<u>1,079,612</u>		
				المطلوبات المتداولة
116,419	43,853	87,407	5	قروض وسلف
8,975	424	1,700		التزامات عقود إيجار
73,220	70,519	99,237		ذمم تجارية دائنة وأخرى
<u>198,614</u>	<u>114,796</u>	<u>188,344</u>		
<u>882,249</u>	<u>1,109,269</u>	<u>1,267,956</u>		إجمالي المطلوبات
<u>1,662,296</u>	<u>1,951,228</u>	<u>2,109,414</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

محمد عبد العزيز الشايع
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2025	2026		
ألف	ألف		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
28,937	28,935		الإيرادات
5,181	4,251		إيرادات من عقارات استثمارية
			إيرادات من عمليات الفنادق
<u>34,118</u>	<u>33,186</u>		
			تكلفة الإيرادات
(7,259)	(6,300)		مصاريف عقار استثماري
(2,840)	(2,843)	3	مصروف استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(3,608)	(3,067)		مصاريف عمليات الفنادق
(1,023)	(1,053)		مصروف استهلاك محمل على عقارات فندقية
<u>(14,730)</u>	<u>(13,263)</u>		
<u>19,388</u>	<u>19,923</u>		مُجمَل الربح
			إيرادات أخرى
1,637	1,210		ربح من بيع أصل محتفظ به للبيع
21,555	-	3	حصة في نتائج شركات زميلة
242	344		مصاريف عمومية وإدارية
(5,233)	(2,713)		تكاليف تمويل
(2,654)	(1,539)		
<u>34,935</u>	<u>17,225</u>		الربح قبل الضريبة
(1,670)	(771)	7	مصروف الضريبة
<u>33,265</u>	<u>16,454</u>		ربح الفترة
			العائد لـ:
33,411	16,810		مساهمي الشركة الأم
(146)	(356)		الحصص غير المسيطرة
<u>33,265</u>	<u>16,454</u>		
21.31 فلس	10.72 فلس	8	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
ألف	ألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	
33,265	16,454	ربح الفترة
		الإيرادات الشاملة الأخرى:
		إيرادات شاملة أخرى لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة (بالصافي بعد الضريبة):
43	-	صافي الربح من أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		إيرادات شاملة أخرى قد يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة (بالصافي بعد الضريبة):
2,278	1,687	فروق صرف ترجمة عمليات أجنبية
2,321	1,687	الدخل الشامل الآخر للفترة
35,586	18,141	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		العائد لـ:
36,297	18,264	مساهمي الشركة الأم
(711)	(123)	الحصص غير المسيطرة
35,586	18,141	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي آخر	احتياطي القيمة العادلة	ترجمة عملات أجنبية	احتياطي أسهم خزينية	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
841,959	106,433	735,526	382,207	(1,342)	(1,234)	7,415	42	92,023	92,023	16,505	147,887
16,454	(356)	16,810	16,810	-	-	-	-	-	-	-	-
1,687	233	1,454	-	-	-	1,454	-	-	-	-	-
18,141	(123)	18,264	16,810	-	-	1,454	-	-	-	-	-
(29,577)	-	(29,577)	(29,577)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(8,873)	-	-	-	-	-	-	-	8,873
10,935	10,935	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
841,458	117,245	724,213	360,567	(1,342)	(1,234)	8,869	42	92,023	92,023	16,505	156,760
752,944	83,441	669,503	343,544	(2,029)	(1,372)	7,131	42	83,083	83,083	16,505	139,516
33,265	(146)	33,411	33,411	-	-	-	-	-	-	-	-
2,321	(565)	2,886	-	-	43	2,843	-	-	-	-	-
35,586	(711)	36,297	33,411	-	43	2,843	-	-	-	-	-
(19,532)	-	(19,532)	(19,532)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(8,371)	-	-	-	-	-	-	-	8,371
11,049	11,049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
780,047	93,779	686,268	349,052	(2,029)	(1,329)	9,974	42	83,083	83,083	16,505	147,887

كما في 1 يناير 2026 (مدقق)

ربح (خسارة) الفترة

الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للفترة

توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10.2)

إصدار أسهم منحة (إيضاح 10.2)

خطة مساهمة الحصص غير المسيطرة

في 31 مارس 2026

كما في 1 يناير 2025 (مدقق)

ربح (خسارة) الفترة

الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة

إجمالي الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للفترة

توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10.2)

إصدار أسهم منحة (إيضاح 10.2)

خطة مساهمة الحصص غير المسيطرة

في 31 مارس 2025

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2025	2026	
ألف	ألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
34,935	17,225	
4,118	4,248	
2,158	2,239	
381	550	
1	-	
2,654	1,539	
(1,536)	(910)	
(21,555)	-	3
2,144	-	
(242)	(344)	
23,058	24,547	
123	(143)	
(8,817)	(19,036)	
(22,579)	(29,660)	
667	123	
(7,548)	(24,169)	
(55)	(63)	
(724)	(714)	
(683)	(797)	
(9,010)	(25,743)	
(717)	(277)	
(34,372)	(65,101)	
(746)	(13)	
28,000	-	3
34,027	7,490	4
1,284	288	
27,476	(57,613)	
46,165	120,342	
(15,878)	(5,325)	
(417)	(1,263)	
-	(3,795)	
(11,424)	(14,468)	
11,049	10,935	
29,495	106,426	
47,961	23,070	
1,861	1,830	
10,130	22,530	
59,952	47,430	4

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

معاملات جوهرية غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2025 ألف دينار كويتي	2026 ألف دينار كويتي
5,323	10,522
16,110	29,010
(21,930)	(39,532)
339	3,162

الأنشطة التشغيلية

الحركة في المطلوبات غير المتداولة
الحركة في الذمم التجارية الدائنة والأخرى

الأنشطة الاستثمارية

إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدماً مسددة

الأنشطة التمويلية

صافي الحركة في القروض والسلف

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم اعتماد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026، وذلك وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 4 مايو 2026.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026. تم الإفصاح عن توزيعات الأرباح المعلن عنها والمعتمدة من قبل المجموعة في الإيضاح 10.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت عام 1964. والعنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، دولة الكويت. فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- ◀ إقامة المباني في الوحدات الجاهزة وتنفيذ أعمال الإنشاءات الأخرى. ولتحقيق الغرض نفسه، يجوز للشركة الأم القيام بما يلي:
 - إنشاء المصانع والمنشآت لتحقيق أغراضها
 - المتاجرة في كافة المواد والأدوات والمكائن ذات الصلة بطبيعة أعمالها
 - تنفيذ أعمال الإنشاءات
 - الاستثمار في أعمال الإنشاء وإعادة البناء والإسكان
- ◀ إنشاء المباني ومراكز التسوق والمعارض التجارية والمتاجر والمستودعات بمختلف أنواعها لصالح الشركة الأم ولصالح الغير بالإضافة إلى بيع وتأجير وإدارة وصيانة المنشآت نفسها المملوكة للغير.
- ◀ استيراد وتصدير كافة أنواع المواد والأدوات والمعدات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
- ◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لصالح الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها بالإضافة إلى إدارة عقارات الغير دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها في القوانين السارية والتي تحظر المتاجرة في القسام السكنية الخاصة طبقاً لما هو منصوص عليه بموجب هذه القوانين.
- ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وحصص الشركات العقارية لصالح الشركة الأم داخل الكويت وخارجها فقط.
- ◀ إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية (بكافة أنواعها) شريطة أن يستوفي مقدم الخدمة الشروط المطلوبة.
- ◀ تملك وإدارة وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والمنشآت السياحية.
- ◀ تنفيذ كافة أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وغيرها بما في ذلك أعمال الفولاذ والألومنيوم وأعمال الصيانة والأعمال المدنية مشتملة على أعمال التركيبات الصحية والطلاءات والأعمال الميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما في ذلك التوصيلات وقطع الغيار والأعمال المكملة الأخرى للمباني والإنشاءات لضمان المحافظة على المباني وسلامتها.
- ◀ إدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات ودور الضيافة ودور الاستراحة والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمتاجر بكافة مستوياتها وفئاتها بما في ذلك كافة الخدمات الرئيسية والفرعية بالإضافة إلى المرافق والخدمات الأخرى ذات الصلة.
- ◀ تنظيم المعارض العقارية لصالح المشروعات العقارية للشركة الأم طبقاً للوائح المطبقة من قبل الوزارة.
- ◀ إقامة المزايدات العقارية.
- ◀ تملك وإدارة مراكز التسوق التجارية والمجمعات السكنية.
- ◀ تطوير وإدارة صناديق الاستثمار العقارية فقط بخلاف تنفيذ مختلف أنواع الاستخدامات واستثمار الصناديق للغير.
- ◀ استغلال الفوائض المالية للشركة الأم من خلال الاستثمار في المحافظ المالية والعقارية المدارة من قبل الجهات المتخصصة.
- ◀ المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشروعات السكنية والتجارية والصناعية بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المنشآت العقارية بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل.

يجوز للشركة الأم تنفيذ أنشطة أو أعمال مماثلة مكتملة ضرورية أو ذات صلة بأعمالها. ويجوز للشركة الأم تنفيذ الأعمال المذكورة أعلاه في دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة. كما يجوز للشركة الأم أن تؤسس الفروع داخل دولة الكويت وخارجها. بالإضافة إلى ذلك، يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الشركات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو خارجها. يجوز للشركة الأم أيضاً أن تشتري هذه الشركات أو تلحقها بها.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

يتم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: التقارير المالية المرحلية. تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة استناداً إلى متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.1 أساس الإعداد (تتمة)

لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية، ويجب الاطلاع عليها مقترنة مع البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف دينار كويتي)، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

إن التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري لفترة البيانات المالية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2026 لم ينتج عنها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

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 ديسمبر 2025 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

يسري تعديل واحد لأول مرة في 2026 ولكن ليس له تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات"). تتضمن التعديلات:

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

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

3 عقارات استثمارية

	31 مارس 2026 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	31 مارس 2025 ألف دينار كويتي
التكلفة			
كما في 1 يناير	1,625,542	1,250,640	1,250,640
إضافات	118,344	381,884	63,615
فروق صرف عملات	5,148	(6,982)	624
في 31 مارس (31 ديسمبر)	<u>1,749,034</u>	<u>1,625,542</u>	<u>1,314,879</u>
الاستهلاك المتراكم			
كما في 1 يناير	(138,434)	(127,068)	(127,068)
المحمل للفترة / السنة	(2,843)	(11,366)	(2,840)
في 31 مارس (31 ديسمبر)	<u>(141,277)</u>	<u>(138,434)</u>	<u>(129,908)</u>
القيمة الدفترية	<u>1,607,757</u>	<u>1,487,108</u>	<u>1,184,971</u>
معدلات الاستهلاك	%3.33 - %2	%3.33 - %2	%3.33 - %2

شركة المبانى ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

3 عقارات استثمارية (تتمة)

تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

	31 مارس 2025 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	31 مارس 2026 ألف دينار كويتي	
	460,916	452,390	449,617	الكويت
	2,973	15,656	22,626	عقارات مكتملة
	1,371	1,371	1,371	عقارات قيد التطوير
	465,260	469,417	473,614	أرض ملك حر
	558,333	857,882	973,523	المملكة العربية السعودية
	156,335	154,815	155,600	عقارات قيد التطوير
	714,668	1,012,697	1,129,123	أرض ملك حر*
	5,043	4,994	5,020	البحرين
	5,043	4,994	5,020	أرض ملك حر
	1,184,971	1,487,108	1,607,757	

تتضمن الإضافات إلى العقارات الاستثمارية تكاليف بمبلغ 111,306 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 368,212 ألف دينار كويتي و31 مارس 2025: 62,629 ألف دينار كويتي) تم تكديدها لتطوير مشروعات عقارية في "المملكة العربية السعودية". وتتضمن تلك المبالغ تكاليف الاقتراض المرسلة بمبلغ 12,942 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 47,399 ألف دينار كويتي و31 مارس 2025: 9,470 ألف دينار كويتي) بمعدل رسملة يتراوح من 6.52% إلى 6.69% (31 ديسمبر 2025: 4.87% إلى 6.69%، و31 مارس 2025: 4.94% إلى 6.33%).

كما في 31 مارس 2026، لم تحدد المجموعة مؤشرات على انخفاض القيمة فيما يتعلق بعقاراتها الاستثمارية، وبالتالي لم يلزم إجراء تقييم لانخفاض القيمة.

* إن الأرض في المملكة العربية السعودية بقيمة 155,600 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 154,815 ألف دينار كويتي، و31 مارس 2025: 156,335 ألف دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل القروض البنكية (إيضاح 5).

إن العقارات الاستثمارية لدى المجموعة في الكويت محتفظ بها على أرض مستأجرة وتتألف من العقارات المكتملة أو قيد التطوير.

في 2025، قامت شركة تابعة للمجموعة باستبعاد حصتها في ملكية قطعة أرض ملك حر تقع في دولة الكويت بموجب اتفاقية بيع ملزمة مقابل 28,000 ألف دينار كويتي، ما أدى إلى ربح من الاستبعاد بلغ 21,555 ألف دينار كويتي وتم تسجيله ضمن الأرباح أو الخسائر.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

4 نقد وودائع قصيرة الأجل

يتضمن النقد والودائع قصيرة الأجل المبالغ التالية:

(مدققة)	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
	ألف	ألف	دينار كويتي
	47	41	نقد في الصندوق
	49,824	12,282	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
	10,081	35,107	ودائع قصيرة الأجل
	59,952	47,430	النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
	93,894	45,525	ودائع ذات فترات استحقاق أصلية لأكثر من 3 أشهر
	153,846	92,955	

إن الودائع محتفظ بها لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية بالدينار الكويتي والريال السعودي والدينار البحريني. تراوحت معدلات الفائدة الفعلية لهذه الودائع كما في 31 مارس 2026 من 3.95% إلى 5.25% (31 ديسمبر 2025: 2.63% إلى 5.40%)، و 31 مارس 2025: 5.10% إلى 6.05% سنوياً.

5 قروض وسلف

(مدققة)	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
	ألف	ألف	دينار كويتي
	94,248	41,475	متداولة
	22,171	45,932	مراجعة وأنشطة تمويل إسلامي أخرى
	116,419	87,407	تسهيلات السحب على المكشوف من البنوك
	601,176	910,119	غير متداولة
	601,176	910,119	مراجعة وأنشطة تمويل إسلامي أخرى
	717,595	997,526	
	346,590	330,972	قروض بنكية مقومة بالدينار الكويتي
	371,005	666,554	قروض بنكية مقومة بالريال السعودي
	717,595	997,526	

تم الحصول على القروض البنكية من بنوك تجارية محلية وإقليمية، وهي مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي. تحمل هذه القروض أسعار فائدة متغيرة، بمتوسط معدل فائدة فعلي بلغ 6.52% (31 ديسمبر 2025: 6.69% و 31 مارس 2025: 6.32%) سنوياً، مع تمديد فترة الاستحقاق التعاقدية إلى 2036.

5 قروض وسلف (تتمة)

تم رهن الموجودات التالية كضمان مقابل القروض البنكية:

	31 مارس 2025 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	31 مارس 2026 ألف دينار كويتي
أرض ملك حر في السعودية (إيضاح 3)	156,335	154,815	155,600

تتعلق الأرض المرهونة بمشروع تطوير بقيمة دفترية قدرها 973,523 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 857,882 ألف دينار كويتي و31 مارس 2025: 558,333 ألف دينار كويتي).

6 معلومات القطاعات

تم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى طبيعة عملياتها وهيكل التقارير الداخلية لديها. ويقوم متخذ القرارات التشغيلية الرئيسية بمراقبة نتائج التشغيل لهذه الوحدات بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية، كما يتم قياسه بما يتسق مع الأرباح أو الخسائر الواردة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

◀ **الاستثمار في العقارات وإدارتها:** يشمل تأجير عقارات التجزئة والعقارات التجارية (بما في ذلك مراكز التسوق)، وتطوير العقارات، وتأجير المشاريع، وخدمات إدارة الموجودات والعقارات.

◀ **عمليات الفنادق:** تتضمن خدمات الضيافة الفندقية المقدمة.

تشمل البنود غير الموزعة مصاريف المركز الرئيسي ومصاريف الشركات وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل وضرائب الدخل، والتي لا يقوم مسؤول اتخاذ القرارات التشغيلية الرئيسية بمتابعتها لكل قطاع تشغيل على حدة.

لا توجد إيرادات فيما بين القطاعات.

تتكون موجودات القطاع بشكل رئيسي من عقارات استثمارية (بما في ذلك العقارات قيد التطوير) وممتلكات ومنشآت ومعدات تتعلق بعمليات الفنادق.

وتتكون مطلوبات القطاع من القروض والسلف والذمم الدائنة الأخرى.

6 معلومات القطاعات (تتمة)

تبين الجداول التالية معلومات حول الإيرادات والأرباح لقطاعات التشغيل لدى المجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 و 2025 على التوالي:

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس

المجموع		غير موزعة		عمليات الفنادق		استثمار وإدارة العقارات		
2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
57,552	34,741	1,637	1,210	5,181	4,251	50,734	29,280	إيرادات القطاع
(24,287)	(18,287)	(2,691)	(1,171)	(4,630)	(4,121)	(16,966)	(12,995)	مصاريف القطاع
33,265	16,454	(1,054)	39	551	130	33,768	16,285	نتائج القطاع
1,662,296	2,109,414	8,812	6,587	137,741	133,052	1,515,743	1,969,775	موجودات القطاع
882,249	1,267,956	1,985	1,609	4,681	2,915	875,583	1,263,432	مطلوبات القطاع
المجموع		غير موزعة		السعودية		الكويت		
2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
57,552	34,741	534	661	76	370	56,942	33,710	إيرادات القطاعات
(24,287)	(18,287)	(49)	(172)	(838)	(1,264)	(23,400)	(16,851)	مصاريف القطاعات
33,265	16,454	485	489	(762)	(894)	33,542	16,859	نتائج القطاعات

6 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع			غير موزعة			السعودية			الكويت			
(مدققة)			(مدققة)			(مدققة)			(مدققة)			
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,662,296	1,951,229	2,109,414	38,185	36,068	31,713	780,564	1,081,391	1,216,478	843,547	833,770	861,223	موجودات القطاعات
882,249	1,109,271	1,267,956	1,974	1,750	136	428,087	677,631	771,531	452,188	429,890	496,289	مطلوبات القطاعات

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

7 مصروف الضريبة

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2025	2026
ألف	ألف
دينار كويتي	دينار كويتي
350	176
943	413
377	182
1,670	771

حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
زكاة

8 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة ربح الفترة العائد إلى المساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. وتحتسب ربحية السهم المخفضة من خلال تسوية الربح العائد إلى المساهمين العاديين للشركة الأم، وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم لمراعاة تأثيرات الأسهم العادية المحتملة المخفضة، إن وجدت.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2025	2026
33,411	16,810
1,567,595,983	1,567,594,992
21.31	10.72

ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم (ألف دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة*

ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

* تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية للفترة المقارنة بأثر رجعي ليعكس إصدار أسهم المنحة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 33. وفقاً لذلك تم إعادة إدراج "ربحية السهم" للفترة السابقة.

لم تكن هناك أي معاملات جوهرية تتعلق بأسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ المعلومات المالية وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه الإفصاحات المعاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة، وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين لها أو التي يستطيعون ممارسة سيطرة أو تأثير جوهرية عليها والتي قامت المجموعة بإبرامها ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات التي تم إجراؤها مع الأطراف ذات العلاقة خلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 و2025، بالإضافة إلى الأرصدة لدى الأطراف ذات العلاقة كما في 31 مارس 2026 و31 ديسمبر 2025 و31 مارس 2025:

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2025	2026
ألف	ألف
دينار كويتي	دينار كويتي
3,810	3,716
92	79
377	443
124	54

بيان الأرباح أو الخسائر

إيرادات

مصاريف

أتعاب إدارة (مدرجة ضمن الإيرادات من عقارات استثمارية)

ممتلكات ومعدات/عقارات استثمارية

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

9 إصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

		(مدققة)		
31 مارس 2025 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	31 مارس 2026 ألف دينار كويتي		
521	429	399	بيانات المركز المالي	
179	106	161	موجودات حق الاستخدام مباني المكاتب	
285	318	461	ذمم مدينة وموجودات أخرى ذمم الإيجار ومبالغ أخرى مستحقة من المستأجرين	
471	484	341	أرصدة مستحقة من شركات زميلة	
1,305	1,629	709	التزامات عقود إيجار	
			ذمم تجارية دائنة وأخرى إيجار مستلم مقدماً خلال سنة واحدة	

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمت المعاملات مع الأطراف ذات علاقة وفقاً للشروط المعتمدة من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة القائمة في نهاية الفترة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وليس لها موعد سداد ثابت. بالنسبة للفترة المنتهية في 31 مارس 2026، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (31 ديسمبر 2025: لا شيء و 31 مارس 2025: لا شيء).

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيم المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

		قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في		الرصيد القائم كما في	
31 مارس 2026 ألف دينار كويتي	31 مارس 2025 ألف دينار كويتي	31 مارس 2026 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	31 مارس 2025 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي
399	375	2,983	2,898	2,754	2,754
50	48	207	176	183	183
449	423	3,190	3,074	2,937	2,937

تم اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة الموصي بها بمبلغ 714 ألف دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026، وتم دفعها لاحقاً خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

10 رأس المال والتوزيعات المسددة

10.1 رأس المال

إن رأس المال المصرح به للشركة الأم كما في 31 مارس 2026 يبلغ 180,000 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025 و 31 مارس 2025) يبلغ 155,000 ألف دينار كويتي، ويتألف من 1,800,000 ألف سهم (31 ديسمبر 2025 و 31 مارس 2025: 1,550,000 ألف سهم) بقيمة 100 فلس للسهم الواحد. تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026، وتم لاحقاً تسجيلها في السجل التجاري.

10 رأس المال والتوزيعات المسددة (تتمة)

10.1 رأس المال (تتمة)

يبلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم كما في 31 مارس 2026 قيمة 156,760 ألف دينار كويتي ويتكون من 1,567,597 ألف سهم (31 ديسمبر 2025: 147,887 ألف دينار كويتي ويتكون من 1,478,865 ألف سهم، و31 مارس 2025: 147,887 ألف دينار كويتي ويتكون من 1,478,865 ألف سهم) بقيمة 100 فلس للسهم.

تم تحقيق زيادة رأس المال التي تم الموافقة عليها بموجب اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026 ضمن رأس المال كما في 31 مارس 2026، وتم تسجيلها لاحقاً في السجل التجاري.

10.2 التوزيعات المسددة

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026 على توزيع أرباح نقدية بقيمة 20 فلس للسهم (2024: 14 فلس للسهم) وأسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: 6%).

بلغت توزيعات الأرباح النقدية المستحقة 29,577 ألف دينار كويتي (2024: 19,532 ألف دينار كويتي) وهي مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة والأخرى.

زاد رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعدد 88,732 ألف سهم منحة (2024: 83,709 ألف سهم)، مما أدى إلى زيادة بمبلغ 8,873 ألف دينار كويتي (2024: 8,371 ألف دينار كويتي).

11 التزامات ومطلوبات محتملة

11.1 الالتزامات

بلغت الالتزامات الرأسمالية المعتمدة لدى المجموعة فيما يتعلق بمشاريع التطوير والتوسعة بقيمة 589,441 ألف دينار كويتي كما في 31 مارس 2026 (31 ديسمبر 2025: 689,911 ألف دينار كويتي و31 مارس 2025: 924,963 ألف دينار كويتي).

حصلت المجموعة على تمويل لتغطية هذه الالتزامات، وبلغت التسهيلات غير المسحوبة 641,513 ألف دينار كويتي كما في 31 مارس 2026 (31 ديسمبر 2025: 244,183 ألف دينار كويتي و31 مارس 2025: 467,783 ألف دينار كويتي). تشكل هذه التسهيلات جزءاً من خطة الدين الإجمالية للمجموعة، فضلاً عن التمويل الذي قدمه مساهمو الأقلية على مستوى الشركة التابعة.

11.2 المطلوبات المحتملة

كما في 31 مارس 2026، لدى المجموعة خطابات ائتمان وضمانات بنكية وكفالات تضامنية قائمة بمبلغ 74,181 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 73,884 ألف دينار كويتي و31 مارس 2025: 87,439 ألف دينار كويتي). لا تتوقع المجموعة أن تنشأ أي مطلوبات جوهرية فيما يتعلق بهذه الضمانات.

12 القيمة العادلة للأدوات المالية

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها وفقاً لأسلوب التقييم:

- ◀ المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛ و
- ◀ المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ؛ و

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحولات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة.

القيمة العادلة

لم يتم إجراء أي تغيير على طرق وآليات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السابقة.

12 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 يتم قياسها، في ظل بعض الظروف، باستخدام أساليب تقييم تتضمن افتراضات لم يتم إثباتها بواسطة الأسعار من معاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة. تستعين المجموعة بأساليب تقييم تعتمد على نوع الأداة وبيانات السوق المتاحة. على سبيل المثال، في حالة عدم وجود سوق نشطة، يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمار على أساس تحليل الوضع المالي والنتائج المالية للمستثمر فيه ونمط المخاطر وعوامل أخرى. يتم تحديد التغيرات الموجبة والسالبة في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة اختلاف مستويات المؤشرات غير الملحوظة وتحديد ما يخضع منها للأحكام. تشير تقديرات الإدارة إلى أن التأثير على الدخل الشامل الآخر سيكون غير جوهري إذا تم تغيير متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة للقيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 بنسبة 5%.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهريّة عن قيمتها العادلة حيث إن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها فوراً بناءً على الحركة في معدلات الفائدة بالسوق.

إن الاستثمارات في الأسهم مصنفة ضمن المستوى 3.

13 أثر مخاطر تصعيد الأوضاع الجيوسياسية وحالات عدم اليقين ذات الصلة

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية إقليمية لا تزال تتأثر بتصادم التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط. أدت التطورات الأخيرة إلى زيادة حالة عدم اليقين في الأسواق المالية وأسعار الطاقة وسلاسل التوريد والنشاط الاقتصادي الإقليمي، وهذا قد يؤثر على البيئة التشغيلية للمجموعة.

وقد قامت الإدارة بتقييم التداعيات المحتملة للوضع الجيوسياسي الحالي على عمليات المجموعة ومركزها المالي وتدفعاتها النقدية المستقبلية، مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة أنشطتها في مجال الاستثمار العقاري وتشغيل المجمعات التجارية والضيافة، إضافة إلى مشاريعها التطويرية الجارية في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. تتضمن الاعتبارات الرئيسية ما يلي:

- ◀ الظروف الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وحركات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات في مختلف فئات محفظة خدمات التجزئة لدى المجموعة.
- ◀ أنشطة الإنشاء والتطوير، بما في ذلك الزيادات المحتملة في تكاليف المواد والعمالة، وتعطّل سلاسل التوريد، وأداء المقاولين ومقاولي الباطن، واحتمالية وقوع تأخيرات في الجداول الزمنية لتنفيذ المشاريع.
- ◀ التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر التمويل وتكلفته، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية، لا سيما في ضوء برنامج الإنفاق الرأسمالي الحالي لدى المجموعة.
- ◀ مخاطر الائتمان للمستأجرين، ولا سيما المستأجرين العاملين في القطاعات الحساسة للتغيرات في إنفاق المستهلكين والظروف الاقتصادية الإقليمية.
- ◀ ظروف السوق، بما في ذلك أثر التقلبات على تقييمات العقارات واتجاهات المستثمرين.
- ◀ الاعتبارات التشغيلية، بما في ذلك أشكال التعطل المحتملة في سلاسل التوريد وتقديم الخدمات، إضافة إلى التغيرات في أنماط السفر الإقليمية ونشاط المستهلكين التي قد تؤثر على أداء قطاع الضيافة.
- ◀ مخاطر أسعار الصرف، والتي تُعد محدودة نظرًا لأن المجموعة تمارس أعمالها بشكل رئيسي بعملات دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك الدينار الكويتي والريال السعودي والدينار البحريني، والتي تُعد عملات مستقرة نسبيًا ومرتبطة إلى حد كبير بالدولار الأمريكي.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وبينما لم يلاحظ حتى تاريخه أي اضطراب جوهري، تظل أنشطة التطوير حساسة لقيود سلاسل التوريد وأداء المقاولين، كما تظل عمليات الضيافة حساسة للتغيرات في أنماط السفر الإقليمية والطلب الاستهلاكي. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهريّة على الأداء العام أو على تقييم محفظة العقارات الاستثمارية الخاصة بها والتي تتجاوز تلك المنعكسة في البيانات السوقية الملحوظة ومدخلات التقييم.

عند تقييم القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية وغيرها من الموجودات غير المالية، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض في القيمة تستوجب تسجيلها كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، ونظرًا للطبيعة المتغيرة للبيئة الجيوسياسية، فقد تؤثر التطورات المستقبلية على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في عمليات التقييم.

13 أثر مخاطر تصعيد الأوضاع الجيوسياسية وحالات عدم اليقين ذات الصلة (تتمة)

تتضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة معلومات مستقبلية تعكس عدة سيناريوهات اقتصادية كلية. وفي ضوء الظروف الحالية، قامت الإدارة بتحديث الافتراضات ذات الصلة، بما في ذلك ما يلي:

- ◀ إجراء تعديلات على السيناريوهات الاقتصادية المرجحة بالاحتمالات، بما يعكس زيادة مخاطر الانخفاض.
- ◀ مراعاة الضغوط الخاصة بكل قطاع بالنسبة للمستأجرين الأكثر تعرضًا للتغيرات في إنفاق المستهلكين والظروف الاقتصادية الإقليمية.
- ◀ تقييم ما إذا كانت التغيرات في التوقعات الاقتصادية قد ينشأ عنها ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان لبعض أرصدة المستأجرين.

بينما يعكس تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للمجموعة حالة عدم اليقين المتزايدة، لم يتم تحديد أي انتقال جوهري للأرصدة إلى فئات مخاطر ائتمان أعلى كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، ويُعتبر مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كافيًا.

تحتفظ المجموعة بمستويات كافية من مصدات السيولة ووصول إلى مصادر التمويل بما يلبي متطلباتها التشغيلية والإنفاق الرأسمالي الملتزم به. وقد قامت الإدارة بتقييم الأثر المحتمل لظروف السوق غير المواتية على قدرة المجموعة على تمويل خطط التطوير الخاص بها، ولم يتم تحديد أي قيود جوهرية كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما أخذت الإدارة باعتبارها تأثير هذه التطورات والمستجدات على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا يزال ملائمًا. لا يزال الوضع الجيوسياسي متقلبًا، وتواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب، وستعكس أي آثار جوهرية في فترات التقارير المالية المستقبلية حسبما هو مناسب.